
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bartolucci Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2019 del R.G.E. riunita con la procedura n.174/2020 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	9
Formalità pregiudizievoli	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	10
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo	11
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Consistenza	14
Dati Catastali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2019 del R.G.E.	22

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

INCARICO

All'udienza del 19/12/2019, il sottoscritto Ing. Bartolucci Piero, con studio in Via Rismondo, 15 - 60123 - Ancona (AN), email ing.piero@tiscali.it, PEC piero.bartolucci@ingpec.eu, Tel. 3355415816, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - località SP2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

Terreno edificabile con caratteristiche di edificabilità Industriale, Commerciale, Direzionale all'interno di un piano di lottizzazione.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

Terreno edificabile con caratteristiche di edificabilità Industriale, Commerciale, Direzionale all'interno di un piano di lottizzazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il terreno viene venduto per la piena proprietà suddiviso in:

- quota "nuda proprietà"
- quota "usufrutto" con scadenza 11/01/2028

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	86,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	0,00 m	
area parcheggi	550,00 mq	550,00 mq	0,20	110,00 mq	0,00 m	
area spazi pubblici	31,00 mq	31,00 mq	0,10	3,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				199,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,10 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

terreno edificabile con destinazione urbanistica D3- industriale, commerciale e direzionale: mq. 86
terreno non edificabile, pavimentate o asfaltate zona UP - parcheggi: mq. 550
terreno non edificabile, pavimentate o asfaltate zona UZ - piazze e spazi pubblici: mq. 31

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile industriale	11565,00 mq	11565,00 mq	1,00	11565,00 mq	0,00 m	
area parcheggi	2596,00 mq	2596,00 mq	0,20	519,20 mq	0,00 m	
area spazi pubblici	1475,00 mq	1475,00 mq	0,10	147,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12231,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12231,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

terreno edificabile con destinazione urbanistica D3- industriale, commerciale e direzionale: mq. 11565

terreno non edificabile, pavimentate o asfaltate zona UP - parcheggi: mq. 2596

terreno non edificabile, pavimentate o asfaltate zona UZ - piazze e spazi pubblici: mq. 1475

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	410			F1			8 mq			
	16	411			F1			42 mq			
	16	418			F1			3 mq			
	16	419			F1			39 mq			
	16	426			F1			25 mq			
	16	575			F1			550 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

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
16	230				Seminativo arborato	4	87 mq	0,36 €	0,36 €	
16	414				Seminativo arborato	5	128 mq	0,43 €	0,46 €	
16	422				Seminativo arborato	5	211 mq	0,71 €	0,76 €	
16	424				Seminativo arborato	5	63 mq	0,21 €	0,23 €	
16	428				Seminativo arborato	4	626 mq	2,59 €	2,59 €	
16	430				Seminativo arborato	5	2973 mq	9,68 €	10,75 €	
16	442				Seminativo arborato	5	2166 mq	7,27 €	7,83 €	
16	444				Seminativo arborato	5	1579 mq	5,3 €	5,71 €	
16	446				Seminativo arborato	4	1007 mq	4,16 €	4,16 €	
16	448				Seminativo arborato	4	443 mq	1,83 €	1,83 €	
16	449				Seminativo arborato	4	60 mq	0,25 €	0,25 €	
16	451				Seminativo arborato	4	26 mq	0,11 €	0,11 €	
16	452				Seminativo arborato	4	1529 mq	6,32 €	6,32 €	
16	586				Seminativo arborato	5	4825 mq	16,2 €	17,44 €	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 28/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario
Iscritto a Ancona il 12/10/2012

Reg. gen. 18359 - Reg. part. 2849

Importo: € 1.900.000,00

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da provvedimento

Iscritto a ancona il 07/12/2018

Reg. gen. 23462 - Reg. part. 3667

Importo: € 393.879,48

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento** derivante da atto di precetto

Iscritto a Ancona il 27/05/2019

Reg. gen. 11136 - Reg. part. 7412

Importo: € 1.242.088,54

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Ancona il 26/06/2003

Reg. gen. 13388 - Reg. part. 8277

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 28/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo ipotecario

Iscritto a Ancona il 12/10/2012

Reg. gen. 18359 - Reg. part. 2849

Importo: € 1.900.000,00

- **Ipoteca legale** derivante da provvedimento

Iscritto a ancona il 07/12/2018

Reg. gen. 23462 - Reg. part. 3667

Importo: € 393.879,48

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: ipoteca gravante solo sulla nuda proprietà

- **Pignoramento** derivante da atto di precetto

Iscritto a Ancona il 27/05/2019

Reg. gen. 11136 - Reg. part. 7412

Importo: € 1.242.088,54

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Ancona il 26/06/2003
Reg. gen. 13388 - Reg. part. 8277
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

i terreni sopra indicati ricado in zona lottizzata con caratteristiche di edilizia industriale-commerciale-direzionale nelle superfici indicate precedentemente nel paragrafo "consistenze"
sussiste la seguente normativa di PRG:

Art. 32-Sottozona D3-Industriale, commerciale e direzionale

1. nelle zone D3, oltre a quanto enunciato nelle norme a carattere generale della zona D e nella sottozona D2, é consentito l'insediamento di edifici a carattere direzionale e con le seguenti destinazioni d'uso: magazzini a deposito, magazzini commerciali, strutture fieristiche, uffici privati, banche, sale riunioni, laboratori sperimentali, uffici per la formazione, strutture per il tempo libero, mense, ristoranti, residenze custodi. Sono inoltre consentite le destinazioni per servizi ed attrezzature collettive di interesse locale e generale.

2. nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale e per il tempo libero, a mq. 100 di superficie lorda di pavimento, dovranno corrispondere almeno mq. 100 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;

Inoltre si riportano le destinazioni urbanistiche della zona D e sottozona D2 parte integrante delle norme della sottozona D3.

Art. 52 - Zona U - Non edificate, pavimentate o asfaltate

Le zone U si suddividono in:

- Sottozone UP = le aree UP non comprendono i parcheggi di pertinenza delle singole costruzioni. Le aree per parcheggi pubblici dovranno essere progettate assieme alle strade quando queste siano di nuova realizzazione o soggette ad interventi di sistemazione.

Parte della superficie destinata a parcheggio dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto (nella scelta delle specie si dovrà fare riferimento alla lista di cui all'art. 38 delle presenti norme) nella misura del 30 % per parcheggi di autoveicoli leggeri e del 50 % per parcheggi di autoveicoli pesanti. Benché prevalentemente non edificate, le sottozone UP possono ospitare parcheggi interrati.

Sono ammesse stazioni di servizio e distribuzione di carburante.

- Sottozone UZ = piazza e spazi pubblici: sono ammesse opere di arredo urbano (vasche, fioriere, panche, monumenti, chioschi, etc.). Gli interventi sugli edifici prospicienti le piazze dovranno tenere conto del particolare contesto urbano.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MONSANO (AN) - VIA CASSOLO

i terreni sopra indicati ricado in zona lottizzata con caratteristiche di edilizia industriale-commerciale-direzionale nelle superfici indicate precedentemente nel paragrafo "consistenze" sussiste la seguente normativa di PRG:

Art. 32-Sottozona D3-Industriale, commerciale e direzionale

1. nelle zone D3, oltre a quanto enunciato nelle norme a carattere generale della zona D e nella sottozona D2, é consentito l'insediamento di edifici a carattere direzionale e con le seguenti destinazioni d'uso: magazzini a deposito, magazzini commerciali, strutture fieristiche, uffici privati, banche, sale riunioni, laboratori sperimentali, uffici per la formazione, strutture per il tempo libero, mense, ristoranti, residenze custodi. Sono inoltre consentite le destinazioni per servizi ed attrezzature collettive di interesse locale e generale.

2. nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale e per il tempo libero, a mq. 100 di superficie lorda di pavimento, dovranno corrispondere almeno mq. 100 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;

Inoltre si riportano le destinazioni urbanistiche della zona D e sottozona D2 parte integrante delle norme della sottozona D3.

Art. 52 - Zona U - Non edificate, pavimentate o asfaltate

Le zone U si suddividono in:

- Sottozone UP = le aree UP non comprendono i parcheggi di pertinenza delle singole costruzioni. Le aree per parcheggi pubblici dovranno essere progettate assieme alle strade quando queste siano di nuova realizzazione o soggette ad interventi di sistemazione.

Parte della superficie destinata a parcheggio dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto (nella scelta delle specie si dovrà fare riferimento alla lista di cui all'art. 38 delle presenti norme) nella misura del 30 % per parcheggi di autoveicoli leggeri e del 50 % per parcheggi di autoveicoli pesanti. Benché prevalentemente non edificate, le sottozone UP possono ospitare parcheggi interrati.

Sono ammesse stazioni di servizio e distribuzione di carburante.

- Sottozone UZ = piazza e spazi pubblici: sono ammesse opere di arredo urbano (vasche, fioriere, panche, monumenti, chioschi, etc.). Gli interventi sugli edifici prospicienti le piazze dovranno tenere conto del particolare contesto urbano.

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - località SP2



DESCRIZIONE

Trattasi di terreni edificabili con destinazione urbanistica Industriale Artigianale e terreni agricoli posti in prossimità della SP2

La zona risulta essere ben collegata alle principali vie di circolazione in particolare è posta in prossimità del casello autostradale, in prossimità di aree urbane e di aree produttive/commerciale.

La stima è relativa alla nuda proprietà

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile senza vincoli	38886,00 mq	38886,00 mq	1,00	38886,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile con Rischio esondazione R4	27522,00 mq	27522,00 mq	0,10	2752,20 mq	0,00 m	
Terreno Agricolo	20468,00 mq	20468,00 mq	0,05	1023,40 mq	0,00 m	
Terreno destinato alla viabilità	530,00 mq	530,00 mq	0,05	26,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				42688,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42688,10 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

Sono stati adottati i seguenti coefficienti riduttivi:

- 0,10 per i terreni edificabili soggetti a rischio inondazione in quanto gli stessi sono praticamente inedificabili ma l'indice di cubatura potrebbe essere sfruttato in area contigua edificabile
- 0,05 per i terreni agricoli
- 0,05 per le porzioni destinate alla viabilità

DATI CATASTALI

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
15	52				Seminativo	1	7150 mq	38,77 €	40,62 €	
15	55				Incolto produttivo	U	1555 mq	0,16 €	0,08 €	
15	57				Pascolo	1	1740 mq	1,44 €	0,9 €	
15	105				Seminativo	1	1160 mq	6,29 €	6,59 €	
15	106				Seminativo	1	280 mq	1,52 €	1,59 €	
15	114				Pascolo	1	120 mq	0,1 €	0,06 €	
15	115				Seminativo	1	720 mq	3,9 €	4,09 €	
15	116				Incolto produttivo	U	416 mq	0,04 €	0,02 €	
15	117				Seminativo arborato	2	278 mq	1,36 €	1,51 €	
15	128				Seminativo arborato	2	114 mq	0,56 €	0,62 €	
15	131				Seminativo arborato	2	231 mq	1,13 €	1,25 €	
15	150				Seminativo	1	5826 mq	31,59 €	33,1 €	
15	151				Seminativo arborato	3	2040 mq	7,9 €	9,48 €	
15	351				Incolto produttivo	U	455 mq	0,05 €	0,02 €	
15	395				Seminativo	1	24 mq	0,13 €	0,14 €	
15	396				Seminativo	1	17382 mq	94,26 €	98,75 €	
15	398				Seminativo	1	8545 mq	46,34 €	48,54 €	

15	400			Seminativo	1	15894 mq	86,19 €	90,29 €
15	401			Seminativo	1	1843 mq	9,99 €	10,47 €
15	402			Seminativo	1	9344 mq	50,67 €	53,08 €
15	425			Seminativo arborato	2	1528 mq	7,5 €	8,29 €
15	426			Seminativo arborato	2	3766 mq	18,48 €	20,42 €
15	428			Seminativo arborato	2	4251 mq	20,86 €	23,05 €
15	430			Seminativo arborato	2	3468 mq	17,02 €	18,01 €

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da garanzia apertura credito
 Iscritto a Ancona il 14/04/2007
 Reg. gen. 10408 - Reg. part. 2497
 Importo: € 5.000.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
- Ipoteca legale** derivante da provvedimento
 Iscritto a ancona il 07/12/2018
 Reg. gen. 23462 - Reg. part. 3667
 Importo: € 393.879,48
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
- Pignoramento** derivante da atto di precetto
 Iscritto a Ancona il 27/05/2019
 Reg. gen. 11136 - Reg. part. 7412
 Importo: € 1.242.088,54
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

ai fini della stima i terreni vengono suddivisi in quattro diverse destinazioni urbanistiche:

- Zona D3-INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DIESPANSIONE, regolata dall'Art. 33 dell'en.t.a. del vigente P.R.G.

- Zona D3-INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE, regolata dall'Art. 33 dell'n.t.a. del vigente P.R.G. soggetta a rischio inondazione molto elevato
- Zona E-ZONA AGRICOLA NORMALE, regolata dall'Art. 34 dell'n.t.a. del vigente P.R.G.
- ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' regolata dall' Art. 14 dell'n.t.a. del vigente P.R.G.

ZONA D3

Le zone industriali di espansione sono destinate esclusivamente agli impianti produttivi, alle attività direzionali e commerciali: industriali, artigianali, depositi e magazzini, rimesse ed uffici, mostre e servizi tecnici amministrativi connessi all'attività produttiva, attività direzionali, attività commerciali

ZONA E

1. Le destinazioni d'uso delle zone agricole sono le attività pertinenti all'uso agricolo e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti.

Pertanto nelle zone agricole sono ammesse: c

- a1) nuove abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- a2) ampliamento e ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- b) recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d1) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale;
- d2) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica; e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; impianti di compostaggio.
- g) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole; h) edifici agricoli censiti;
- i) agriturismo;
- l) attrezzature sportive private al servizio delle singole residenze.

2. Nessuna altra costruzione può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

3. Per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale l'Amministrazione Comunale individua apposite zone attraverso varianti allo strumento urbanistico generale. Tali zone dovranno comunque essere esterne alle zone di cui al TITOLO IV precedente.

Zone destinate alla viabilità

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione ex novo di spazi per la circolazione dinamica e statica e per il traffico pedonale e ciclabile.

Negli elaborati di P.R.G. vengono individuati tracciati destinati alla viabilità esistente, all'ampliamento della stessa, a strade ex novo e alla creazione di nuovi elementi per la circolazione, con le relative fasce di rispetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi 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 i, 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.

Considerando che i beni oggetto di perizia sono ubicati in parte nel Comune di Monsano ed in parte nel Comune di Camerano si ritiene opportuno suddividere la stima in due lotti distinti:

lotto 1; terreni ubicati nel Comune di Monsano;

lotto 2; terreni ubicati nel Comune di Camerano

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo
Terreno edificabile con caratteristiche di edificabilità Industriale, Commerciale, Direzionale all'interno di un piano di lottizzazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 410, Categoria F1 - Fg. 16, Part. 411, Categoria F1 - Fg. 16, Part. 418, Categoria F1 - Fg. 16, Part. 419, Categoria F1 - Fg. 16, Part. 426, Categoria F1 - Fg. 16, Part. 575, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: ██████████
la presente stima è da considerarsi valida esclusivamente ed unitamente al bene n.2 dello spesso lotto a cui si rimanda per la valutazione
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Monsano (AN) - Via Cassolo
Terreno edificabile con caratteristiche di edificabilità Industriale, Commerciale, Direzionale all'interno di un piano di lottizzazione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 230, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 414, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 422, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 424, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 428, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 430, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 442, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 444, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 446, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 448, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 449, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 451, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 452, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 586, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: ██████████
Sulla base della bibliografia e prassi comune, la stima dei terreni edificabili viene normalmente eseguita con il calcolo del valore di trasformazione.
In termini semplificativi:
si calcola la capacità edificatoria del terreno, si confrontano i prezzi dei beni costruibili con i

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - località SP1

Trattasi di terreni edificabili con destinazione urbanistica Industriale Artigianale e terreni agricoli posti in prossimità della SP1 La zona risulta essere ben collegata alle principali vie di circolazione in particolare è posta in prossimità del casello autostradale, in prossimità di aree urbane e di aree produttive/commerciale. La stima è relativa alla nuda proprietà

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 52, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 55, Qualità Incolto produttivo - Fg. 15, Part. 57, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 105, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 106, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 114, Qualità Pascolo - Fg. 15, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 116, Qualità Incolto produttivo - Fg. 15, Part. 117, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 128, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 131, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 150, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 151, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 351, Qualità Incolto produttivo - Fg. 15, Part. 395, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 396, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 398, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 400, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 401, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 402, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 425, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 426, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 428, Qualità Seminativo arborato - Fg. 15, Part. 430, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: ██████████

Sulla base della bibliografia e prassi comune, la stima dei terreni edificabili viene normalmente eseguita con il calcolo del valore di trasformazione.

In termini semplificativi:

si calcola la capacità edificatoria del terreno, si confrontano i prezzi dei beni costruibili con i beni simili in vendita, si sottrae il costo di costruzione. Il valore così risultante, eventualmente ottimizzato con determinati parametri, costituisce il valore di stima.

Da alcuni anni, tuttavia, sussiste una situazione di mercato alquanto anomala dove spesso, in particolare per i capannoni commerciali ed industriali, il costo di costruzione risulta superiore ai prezzi di vendita dei beni simili esistenti.

Applicando pertanto tale metodo di stima alla situazione attuale di mercato si otterrebbero dei valori negativi per la maggior parte dei terreni edificabili.

Per quanto sopra detto si ritiene non applicabile il metodo di stima mediante il calcolo del valore di trasformazione.

Si è proceduto quindi ad una ricerca di terreni edificabili simili nelle aree industriali, artigianali, commerciali nelle zone limitrofe a quella da stimare a cavallo tra i comuni di Ancona, Camerano, Osimo in prossimità dell'asse stradale SS.16 e nelle vicinanze del casello autostradale Ancona Sud.

Purtroppo, anche ricercando in un area così vasta, sono stati ritrovati pochi valori comparabili con il terreno in vendita. Da tale osservazione si ottiene comunque un prezzo medio per terreni edificabili in zone urbanistiche commerciali/industriali di circa ██████████

- Pertanto si avrà:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Camerano (AN) - località SP1	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████
				██████████	██████████

Valore finale di stima: € ██████████

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 31/05/2021

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bartolucci Piero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓  N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA CATASTALI (Aggiornamento al 17/01/2020)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 03/04/2020)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 30/01/2020)

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2019 DEL R.G.E.
RIUNITA ALLA PROCEDURA N. 174/2020 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.323,60

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Monsano (AN) - Via Cassolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 410, Categoria F1 - Fg. 16, Part. 411, Categoria F1 - Fg. 16, Part. 418, Categoria F1 - Fg. 16, Part. 419, Categoria F1 - Fg. 16, Part. 426, Categoria F1 - Fg. 16, Part. 575, Categoria F1	Superficie	199,10 mq
Descrizione:	Terreno edificabile con caratteristiche di edificabilità Industriale, Commerciale, Direzionale all'interno di un piano di lottizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Monsano (AN) - Via Cassolo		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 230, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 414, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 422, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 424, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 428, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 430, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 442, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 444, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 446, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 448, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 449, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 451, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 452, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 586, Qualità Seminativo arborato	Superficie	12231,70 mq
Descrizione:	Terreno edificabile con caratteristiche di edificabilità Industriale, Commerciale, Direzionale all'interno di un piano di lottizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.494.083,50

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
--	--	--	--

Ubicazione:	Camerano (AN) - località SP1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	<p>Terreno edificabile</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 52, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 55, Qualità Incolto produttivo - Fig. 15, Part. 57, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 105, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 106, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 114, Qualità Pascolo - Fig. 15, Part. 115, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 116, Qualità Incolto produttivo - Fig. 15, Part. 117, Qualità Seminativo arborato - Fig. 15, Part. 128, Qualità Seminativo arborato - Fig. 15, Part. 131, Qualità Seminativo arborato - Fig. 15, Part. 150, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 151, Qualità Seminativo arborato - Fig. 15, Part. 351, Qualità Incolto produttivo - Fig. 15, Part. 395, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 396, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 398, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 400, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 401, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 402, Qualità Seminativo - Fig. 15, Part. 425, Qualità Seminativo arborato - Fig. 15, Part. 426, Qualità Seminativo arborato - Fig. 15, Part. 428, Qualità Seminativo arborato - Fig. 15, Part. 430, Qualità Seminativo arborato</p>	Superficie	42688,10 mq
Descrizione:	Trattasi di terreni edificabili con destinazione urbanistica Industriale Artigianale e terreni agricoli posti in prossimità della SP1 La zona risulta essere ben collegata alle principali vie di circolazione in particolare è posta in prossimità del casello autostradale, in prossimità di aree urbane e di aree produttive/commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it