

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 107/2019**  
Alla quale è stata riunita la procedura n. 174/2020



**INTEGRAZIONE PERITALE**  
**RICHIESTA DAL G.E. ALL'UDIENZA DEL 06.03.2024**  
**PER VERIFICA DEL VALORE DEI TERRENI COSTITUENTI IL LOTTO 2**  
**CON DISTINZIONE TRA NUDA PROPRIETÀ E USUFRUTTO**

**LOTTO 2 beni al Comune di Camerano (AN)**



PIGNORAMENTO del 02.05.2019 e rettifica del 16.04.2021, a carico di:

- ..... con sede in via ..... n. .... (...) Partita Iva .....
- ..... nato il ..... a ..... (...) e residente in ..... n. ....  
..... (...) C.F. ....

PIGNORAMENTO del 13.08.2020 dell'usufrutto di terreni a Camerano, a carico di:

- ..... con sede in via ..... (...) C.F. ....  
Partita IVA .....

Fabriano, 08.04.2024

IL C.T.U.  
Arch. Luigi Gentili



Studio Tecnico Favalli - Carletti - Gentili - viale G. Zobicco n. 5/A - 60044 Fabriano (AN)  
P. IVA 01425970421 - Tel. 0732-21336 Fax 0732-233595 e-mail: studiofcg@tiscali.it



## 1) PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luigi Gentili, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Ancona con il n. 551, con studio tecnico in Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, era stato nominato C.T.U. dal G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani del Tribunale Civile di Ancona nella procedura esecutiva immobiliare n. 107/2019 promossa da Purple SPV srl contro ..... e ..... (alla quale in data 13.11.2020 è stata riunita la procedura n. 174/2020), e aveva depositato il 09.06.2023 la propria perizia datata 06.06.2023, redatta con l'ausilio autorizzato di un esperto agronomo, non relativa alla stima del valore dei beni pignorati bensì volta a rispondere al quesito seguente:

*"Il Giudice dell'esecuzione, vista l'istanza depositata dal custode giudiziario ...*

*DISPONE*

*che il nominato CTU, quantifichi le poste economiche della indebita e illegittima coltivazione dei terreni staggiti da parte di [REDACTED] e della società denominata .....*".

Trattandosi di un caso lungo e complesso, si ritiene utile illustrare sinteticamente la cronologia dei fatti salienti della procedura in essere.

All'origine della procedura, la stima del valore dei beni pignorati era stata effettuata dal primo C.T.U., l'Ing. Piero Bartolucci (giuramento del 13.01.2020), con perizia depositata il 24.05.2020 e con suddivisione degli immobili in due lotti per la vendita.

A tale perizia sono seguite 6 integrazioni, tutte redatte dal medesimo tecnico (01.06.2020, 08.10.2020, 12.01.2021, 09.03.2021, 06.05.2021 e 31.05.2021), inframezzate da un pignoramento in rettifica in data 16.04.2021. Nell'ultima integrazione l'Ing. Bartolucci aveva allegato anche i due certificati di destinazione urbanistica, uno per ciascun Comune geograficamente coinvolto.

Il Delegato Avv. Serenella Bachiocco prontamente - in data 18.06.2021 - provvedeva all'avviso di vendita, con la prima asta andata deserta il 05.10.2021, sia per il lotto 1 che per il lotto 2.

Nel frattempo, su richiesta del Custode Avv. Barbara Antonini - che il 15.07.2021 diffidava il debitore alla coltivazione -, il G.E. in data 04.08.2021 avanzava il sopra trascritto quesito al primo C.T.U. Ing. Bartolucci, che però due giorni dopo comunicava la rinuncia al suo mandato.

Dopo la rinuncia di altri quattro tecnici successivamente nominati, l'incarico è pervenuto al sottoscritto.

A certificati di destinazione urbanistica nuovamente richiesti dal sottoscritto (in quanto i precedenti erano scaduti essendo trascorso più di un anno), il 21.01.2022 la presente procedura esecutiva veniva sospesa in attesa dell'esito della procedura concordataria.

A seguito dell'inammissibilità decretata dal Tribunale di Macerata del concordato preventivo proposto dalla debitrice, nell'udienza dell'11.01.2023 il G.E. disponeva allo scrivente di riattivare le operazioni peritali, rispondendo al quesito riportato in corsivo all'inizio della pagina precedente.

Il sottoscritto ha ottemperato con la citata perizia datata 06.06.2023, redatta con l'ausilio autorizzato di un agronomo.

Il 10.08.2023 lo scrivente trasmetteva i certificati di destinazione urbanistica rilasciati per la terza volta (ogni anno scadono) rispettivamente dal Comune di Camerano e dal Comune di Monsano, nel rispetto di quanto disposto dal G.E. all'udienza del 12.07.2023.

Il LOTTO 1 è stato nel frattempo aggiudicato, per cui la presente integrazione riguarda solo il rimanente LOTTO 2.

Arrivando ai nostri giorni, **all'udienza del 06.03.2024 il G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani ha disposto:**

*"che il CTU provveda a redigere integrazione peritale finalizzata alla verifica dei valori dei terreni costituenti il LOTTO 2 con specifica distinzione della quota afferente la nuda proprietà e di quella afferente l'usufrutto".*

E' questo l'oggetto della presente integrazione peritale.



## 2) IMMOBILI PIGNORATI - LOTTO 2

Questi sono gli immobili pignorati costituenti il **LOTTO 2**, ai quali il quesito si riferisce:

- diritti di **nuda proprietà** appartenenti a ..... (il pignoramento della nuda proprietà ha dato origine all'esecuzione R.G.N. 107/2019) e diritti di **usufrutto** appartenenti ad ..... (il pignoramento dell'usufrutto ha dato origine all'esecuzione R.G.N. 174/2020, come segnalato dagli Avv. Renato e Andrea Perticarari nella loro istanza del 16.01.2024) sui seguenti **terreni**, siti in Comune di **Camerano**, distinti al Catasto Terreni come segue:

**foglio 15 particelle: 52, 55, 57, 105, 106, 114, 115, 116, 117, 128, 131, 150, 151, 351, 395, 396, 398, 400, 401, 402, 425, 426, 428, 430**

della superficie complessiva di mq 88.130 catastali.



### 3) SERVITU' DI PASSAGGIO RETE FOGNARIA

L'ispezione ipotecaria allegata con il n. 1 riporta la nota di trascrizione r.g. n. 6854, r.p. 4585 del 29.03.2021 di costituzione servitù coattiva di rete fognaria a favore di Viva Servizi S.p.A. con sede in Ancona per atto amministrativo rep. 24686 del 03.11.2020 Notaio Luigi Olmi in Ancona, contro ..... e ....., gravante la sola particella di terreno 430 del foglio 15.

La Sezione D - Ulteriori informazioni della visura riporta quanto segue.

*"L'imposizione di servitù prevede a carico dei fondi, come individuati all'art. 1 del contratto, le seguenti prescrizioni e limitazioni del diritto di proprietà: 1. condotta fognaria interrata alla profondità rispetto al piano campagna non inferiore a 1,5 m rispetto all'estradosso, diametro dn150/300 mm; 2. larghezza della fascia in asse alla condotta soggetta a servitù permanente: 4 m; 3. nella fascia asservita Viva Servizi e i suoi aventi causa, ha facoltà di collocare, esercitare, sorvegliare, mantenere e riparare e ricostruire la condotta fognaria; 4. **restano di proprietà della parte concedente tanto l'area gravata dalla servitù quanto i frutti che vi potranno essere raccolti a carico di essa, restano pure per l'intero le imposte ed ogni altro onere afferenti il fondo asservito. La zona soggetta a servitù permanente e quindi di rispetto viene stabilita in metri 4 centrati lungo l'asse della condotta; in particolare nella zona di rispetto (come sopra individuata), sono di regola vietate le costruzioni di qualsiasi genere e le piantagioni di albero ad alto fusto. La Viva Servizi Spa avrà diritto in ogni momento di abbattere tutto ciò che venisse eseguito in contravvenzione a questo divieto;** 5. la ditta proprietaria si impegna inoltre a **non effettuare opere e lavori** che possano, direttamente o indirettamente, danneggiare la tubazione; nella stessa zona sarà inoltre vietata l'esecuzione sia di pali battuti sia di pali trivellati. Le costruzioni dovranno essere tenute ad una distanza di metri 5,00 dall'asse della condotta; 6. la parte concedente potrà richiedere a Viva Servizi Spa lo spostamento della condotta in caso di sopraggiunte necessita' di carattere rilevante e motivato; in tal caso la parte concedente stessa sarà tenuta a procurare la necessaria servitù su altro tracciato tecnicamente compatibile, su area propria o di terzi ed ogni onere relativo allo spostamento sarà ad esclusivo carico della parte concedente; 7. pozzetti ispezionabili delle dimensioni di m 1,5 x 1,5 con chiusino al di sopra del piano di campagna di circa 1,0 metro."*

### 4) CRITERI ALLA BASE DELLE VALUTAZIONI

Come illustrato nella premessa, la suddivisione in lotti e l'attribuzione dei relativi valori di stima erano già state effettuate dal precedente C.T.U., l'Ing. Piero Bartolucci.

Nell'ambito della **verifica dei valori dei terreni** richiesta al sottoscritto, si espone dapprima il criterio di valutazione che si basa sui seguenti aggiornamenti/variazioni rispetto a quanto redatto dall'Ing. Bartolucci:

- la valutazione dei terreni urbanisticamente agricoli non viene confermata come percentuale del valore edificabile ma viene effettuata assumendo i seguenti Valori Agricoli Medi unitari indicati dall'Agenzia delle Entrate nella Pubblicazione sul BUR n. 25 del 16/03/2023 (allegato n. 2): seminativo 23.560 €/ha, seminativo arborato 23.560 €/ha, incolto produttivo 3.987 €/ha;
- anche la valutazione della modesta superficie urbanisticamente destinata a zona per la

- viabilità non viene effettuata come percentuale del valore edificabile ma trattandola al pari dei terreni agricoli;
- ai terreni edificabili sottoposti al vincolo PAI di tipo R4 (praticamente ad oggi inedificabili), e anche alla piccolissima porzione in vincolo R2, si assegnano i valori agricoli. Ciò in quanto la potenziale edificabilità di tali terreni è subordinata e vincolata alla propedeutica mitigazione del rischio idraulico, il cui iter burocratico richiede la progettazione, l'approvazione, il finanziamento e infine la realizzazione delle opere ritenute necessarie. E tutte le fasi richiedono l'intervento di una varietà di Enti pubblici (Comune, Regione, Autorità di Bacino, ...). Anche ammesso di arrivare a lavori finiti, si pone poi l'impossibilità - almeno per il sottoscritto - della valutazione della tempistica necessaria per la rimozione del vincolo P.A.I. E' nel bagaglio delle esperienze di questo Studio Tecnico Associato una situazione simile, che si trascina da molti anni senza un barlume di soluzione in tempi brevi. Per cui il criterio espresso, di assegnare cioè a terreni "edificabili" ma sottoposti a vincolo R4 (o R2) il valore di terreni agricoli, serve per tutelare sia la Procedura che il potenziale Acquirente;
  - viene mantenuta invariata la valutazione unitaria dei terreni edificabili senza vincolo PAI.

La servitù di passaggio di rete fognaria a favore di Viva Servizi S.p.A. non determina deprezzamento di valore in quanto:

- grava solo la particella 430 (di 3.468 mq);
  - tale particella 430 non è edificabile, bensì così destinata dal Piano Regolatore di Camerano:
    - o Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE (mq 2.938 circa catastali), regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.
    - o ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' (mq 530 circa catastali), regolata dall' Art. 14 delle n.t.a. del vigente P.R.G.
- TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**
- Parte dell'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.
  - trattandosi quasi completamente di zona agricola, la servitù non ne inibisce la possibilità di coltivazione (sono vietate solo le piantagioni di albero ad alto fusto, nonché le costruzioni di qualsiasi genere), come visto nella nota della visura di cui al precedente punto 3, per cui la particella conserva il suo valore agricolo.

## 5) CDU AGGIORNATO

Per comodità di lettura si allega nuovamente il certificato di destinazione urbanistica (CDU) n. 32/2023 datato 25.07.2023, acquisito dal sottoscritto presso il Comune di Camerano con prot. 0011441 del 02.08.2023 (allegato n. 3) e già depositato agli atti del Tribunale.

Tale CDU è tuttora valido, scadendo il 25.07.2024.

Si riporta qui di seguito, in corsivo, il contenuto del certificato:

- *particella 52*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE (mq 6.545 circa catastali), regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
  - *Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE (mq 605 circa catastali), regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- *Parte dell'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

- *particella 55*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE, regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- *Parte dell'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
- *L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE MOLTO ELEVATO (R4), 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, successiva modifica di ripermetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011;*

- *particella 57*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE, regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- *L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE MOLTO ELEVATO (R4), 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, successiva modifica di ripermetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011;*

- *particella 105*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE, regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- *L'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
- *L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE MOLTO ELEVATO (R4), 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, successiva modifica di ripermimetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011;*

- *particella 106*

- *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE, regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- *L'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

- *particelle 114-117-131*

- *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE, regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- *L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE MOLTO ELEVATO (R4), 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, successiva modifica di ripermimetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011;*

- *particelle 115-116*

- *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE, regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- *Parte dell'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
- *L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE MOLTO ELEVATO (R4), 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, successiva modifica di ripermimetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011;*

- *particella 128*

- *Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE, regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- *L'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*



- *particella 150*
  - *Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE, regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

*TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:*

  - *Parte dell'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
- *particella 151*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE (mq 90 circa catastali), regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
  - *Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE (mq 1.300 circa catastali), regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
  - *ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' (mq 550 circa catastali), regolata dall' Art. 14 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

*TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:*

  - *L'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
  - *L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE MOLTO ELEVATO (R4), 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, successiva modifica di ripermetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011;*
- *particella 351*
  - *Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE, regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
- *particella 395*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE, regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
- *particella 396*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANAIE DI ESPANSIONE (mq 15.017 circa catastali), regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
  - *Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE (mq 2.365 circa catastali), regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
- *particella 398*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE, regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

*TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:*

  - *Parte dell'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*





- *particella 400*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE (mq 15.794 circa catastali), regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
  - *Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE (mq 100 circa catastali), regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- *Parte dell'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
- *L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE MOLTO ELEVATO (R4), 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, successiva modifica di ripermetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011;*

- *particella 401*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE (mq 169 circa catastali), regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
  - *Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE (mq 1.600 circa catastali), regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
  - *ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' (mq 74 circa catastali), regolata dall' Art. 14 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- *L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE (R2), 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, successiva modifica di ripermetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011;*
- *una porzione dell'area ricade in ambito SOTTOPOSTO AI VINCOLI PAESISTICI AMBIENTALI di cui all'art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - lettera c) - fiumi, torrenti, corsi d'acqua, etc.*

- *particella 402*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE (mq 8.475 circa catastali), regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*
  - *Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE (mq 869 circa catastali), regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

- *particella 425*
  - *Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE, regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.*

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



- L'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.
- L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE MOLTO ELEVATO (R4), 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, successiva modifica di ripermetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011;

- **particella 426**

- Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE (mq 3.721 circa catastali), regolata dall'Art. 33 delle n.t.a. del vigente P.R.G.
- Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE (mq 45 circa catastali), regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE MOLTO ELEVATO (R4), 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, successiva modifica di ripermetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011;

- **particella 428**

- Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE, regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- Parte dell'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.
- L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE MOLTO ELEVATO (R4), 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, successiva modifica di ripermetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011;

- **particella 430**

- Zona E - ZONA AGRICOLA NORMALE (mq 2.938 circa catastali), regolata dall'Art. 34 delle n.t.a. del vigente P.R.G.
- ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' (mq 530 circa catastali), regolata dall' Art. 14 delle n.t.a. del vigente P.R.G.

**TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:**

- Parte dell'area ricade in ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art. 19 delle n.t.a. del vigente P.R.G.



## 6) DIFFERENZE NELLE SUPERFICI - LOTTO 2

Il certificato di destinazione urbanistica, appena riportato nella quasi interezza, non evidenzia variazioni dei contorni urbanistici rispetto all'epoca della stima del precedente CTU, Ing. Bartolucci. Per verifica si riporta la tabella delle superfici estratta dalla pag. 4 dell'ultima perizia dell'Ing. Bartolucci, datata 31.05.2021:



**CONSISTENZA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>
Terreno edificabile senza vincoli	38886,00 mq
Terreno edificabile con Rischio esondazione R4	27522,00 mq
Terreno Agricolo	20468,00 mq
Terreno destinato alla viabilità	530,00 mq

e il risultato delle valutazioni del sottoscritto:

- la **superficie edificabile** in zona D3 industriale-artigianale di espansione soggetta solo a tutela paesistico-ambientale ma al di fuori della zona a rischio di esondazione molto elevato PAI-R4 e fuori anche al PAI-R2 è oggi calcolata in **38.886 mq**, identica a quella riportata dall'Ing. Bartolucci nella tabella soprastante;
- la superficie edificabile in zona D3 ma assoggettata a **rischio di esondazione** molto elevato PAI-R4 o PAI-R2 (quest'ultimo solo 169 mq) è ora di **27.522 mq**, invariata rispetto a come determinata dall'Ing. Bartolucci;
- la superficie in zona E **agricola** è di **20.468 mq**, anch'essa pari al calcolo dell'Ing. Bartolucci;
- la superficie per **viabilità** è pari a **1.254 mq**, questa raddoppiata rispetto ai 530 mq indicati dall'Ing. Bartolucci,

con un totale di 88.130 mq catastali risultanti allo scrivente.

Il dettaglio delle superfici è illustrato nella tabella riportata al punto seguente e anche nell'allegato 4, in formato più gradevolmente leggibile.



## 7) VALORI DI STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' - LOTTO 2

Applicando i criteri di stima illustrati nel precedente punto 4 alle superfici riportate al soprastante punto 6, si ottengono i seguenti valori riferiti alla piena proprietà:



FOGLIO	NUMERO PARTICELLA	A SUPERFICIE IN ZONA D3 IND.-ART. ESPANSIONE fuori PAI mq	B SUPERFICIE IN ZONA D3 PAI R4/R2 mq	C SUPERFICIE IN ZONA E AGRICOLA mq	D SUPERFICIE ZONA PER VIABILITA' mq	E=A+B+C+D SUPERFICI TOTALI mq
15	52	6.545	0	605	0	7.150
15	55	0	1.555	0	0	1.555
15	57	0	1.740	0	0	1.740
15	105	0	1.160	0	0	1.160
15	106	280	0	0	0	280
15	114	0	120	0	0	120
15	115	0	720	0	0	720
15	116	0	416	0	0	416
15	117	0	278	0	0	278
15	128	0	0	114	0	114
15	131	0	231	0	0	231
15	150	0	0	5.826	0	5.826
15	151	0	90	1.300	650	2.040
15	351	0	0	455	0	455
15	395	24	0	0	0	24
15	396	15.017	0	2.365	0	17.382
15	398	8.545	0	0	0	8.545
15	400	0	15.794	100	0	15.894
15	401	0	169	1.600	74	1.843
15	402	8.475	0	869	0	9.344
15	425	0	1.528	0	0	1.528
15	426	0	3.721	45	0	3.766
15	428	0	0	4.251	0	4.251
15	430	0	0	2.938	530	3.468
	<b>SUPERFICI TOTALI mq</b>	<b>38.886</b>	<b>27.522</b>	<b>20.468</b>	<b>1.254</b>	<b>88.130</b>

F QUALITA' CATATALE DELLA COLTURA	G VALORI AGRICOLI MEDI unitari €/mq	H=(C+D)xG VALORI AGRICOLI TOTALI anche per zone viabili €	I=Ax35,00 VALORI ZONE D3 fuori PAI (35,00€/mq) €	L=Bx35,00*0,1 VALORI ZONE D3 in PAI R4/R2 (35,00x0,1€/mq) €	M=H+I+L VALORI TOTALI €
Seminativo	2,3560	1.425	229.075	0	230.500
	0	0	0	5.443	5.443
	0	0	0	6.090	6.090
	0	0	0	4.060	4.060
	0	0	9.800	0	9.800
	0	0	0	420	420
	0	0	0	2.520	2.520
	0	0	0	1.456	1.456
	0	0	0	973	973
	0	0	0	0	0
	0	0	0	809	809
Seminativo	2,3560	13.726	0	0	13.726
Seminativo arborato	2,3560	4.594	0	315	4.909
Incolto produttivo	0,3987	181	0	0	181
	0	0	840	0	840
Seminativo	2,3560	5.572	525.595	0	531.167
	0	0	299.075	0	299.075
Seminativo	2,3560	236	0	55.279	55.515
Seminativo	2,3560	3.944	0	592	4.535
Seminativo	2,3560	2.047	296.625	0	298.672
	0	0	0	5.348	5.348
Seminativo arborato	2,3560	106	0	13.024	13.130
	0	0	0	0	0
Seminativo arborato	2,3560	8.171	0	0	8.171
	<b>VALORI TOTALI €</b>	<b>40.003</b>	<b>1.361.010</b>	<b>96.327</b>	<b>1.497.340</b>

Il valore della piena proprietà (nuda proprietà + usufrutto) dei terreni costituenti il LOTTO 2, siti in Comune di Camerano e distinti al Catasto Terreni foglio 15 particelle: 52, 55, 57, 105, 106, 114, 115, 116, 117, 128, 131, 150, 151, 351, 395, 396, 398, 400, 401, 402, 425, 426, 428, 430 della superficie complessiva di mq 88.130 catastali,



è pertanto stimato dal sottoscritto in

**1.497.340,00 euro**



## **8) DISTINZIONE TRA IL VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ E IL VALORE DELL'USUFRUTTO - LOTTO 2**

Il valore complessivo riferito alla piena proprietà degli immobili costituenti il LOTTO 2, determinato al punto 7 precedente, viene qui scorporato nelle due componenti: piena proprietà e usufrutto; come da quesito del G.E.

L'usufrutto decennale è stato costituito con atto Notaio Alessandrini Calisti del 12.01.2018 e scadrà il 12.01.2028.

Non si tratta di un usufrutto a vita ma a termine, con 4 anni residui.

Con il saggio legale del 2,5% in vigore dal 01.01.2024 e un valore di piena proprietà pari a 1.497.340,00 si ottiene il:

- **valore dell'usufrutto (al momento della presente stima):** **140.824,00 €**

Per differenza (valore di piena proprietà meno valore dell'usufrutto) si ottiene il:

- **valore della nuda proprietà (al momento della presente stima):** **1.356.516,00 €.**

Fabriano, 08.04.2024

IL C.T.U.  
Arch. Luigi Gentili

ALLEGATI :

- 1 - Ispezione ipotecaria trascrizione di servitù coattiva di fognatura a favore di Viva Servizi S.p.A.
- 2 - Valori Agricoli Medi indicati dall'Agenzia delle Entrate.
- 3 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU) n. 32/2023 datato 25.07.2023 rilasciato dal Comune di Camerano con prot. 0011441 del 02.08.2023 e già depositato in precedenza presso il Tribunale di Ancona.
- 4 - Tabella con le superfici e i valori stimati dal sottoscritto, in formato più leggibile.

