

# INGEGNERIA ARCHITETTURA

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Paolo Favalli  
Carlo Carletti  
Luigi Gentili

ingegnere  
ingegnere  
architetto

**ASTE GIUDIZIARIE**

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 118/2023

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

### PERIZIA TECNICA E STIMA

**N. 2 fabbricati agricoli** in Serra de' Conti (AN) C.F. fg. 8, part. 1150 subb. 10 e 11 cat. D/10

**N. 1 corte**, comune ai due precedenti subalterni, in Serra de' Conti (AN) C.F. fg. 8, part. 1150 sub. 9

**N. 22 terreni** in Serra de' Conti (AN) C.T. fg. 8, partt. 32, 38, 43, 49, 50, 51, 60, 196, 199, 207, 210, 274, 1141, 1145, 1148, 1152, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290.

PROPRIETARI  
DELLE U.I.:

- ..... , nato in ..... il ..... codice fiscale  
..... , residente a ..... (AN)  
in via ..... n. ... ,
- ..... , nato a ..... il ..... codice fiscale  
..... , residente a ..... (AN)  
in via ..... n. ... ,

pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

UBICAZIONE DELLE UNITA'  
IMMOBILIARI:

Comune di **Serra de' Conti** (AN)  
- **via Chiocco**

Fabriano, 17.08.2023

Il c.t.u.  
Ing. Carletti Carlo

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: [studiofco@tiscali.it](mailto:studiofco@tiscali.it)

## 1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ancona con il n. 837, con studio tecnico a Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato c.t.u. dal G.E. Dr.ssa Giuliana Filippello - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona - ed ha firmato il verbale di giuramento il giorno 12.07.2023 per la procedura esecutiva immobiliare n. 118/2023 promossa da Aporti S.r.l./Prelios Credit Servicing S.p.a. contro ..... e ..... relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento.

## 2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 01.08.2023, congiuntamente al Custode giudiziario Dott. Gianluca Pierpaoli - che aveva precedentemente avvertito i debitori - ma non è stato possibile entrare nei fabbricati in quanto non erano presenti né i debitori né chi per loro. Per cui è stato necessario effettuare un secondo sopralluogo, in data 09.08.2023, alla presenza sia del Sig. .... che del suo legale Avv. Alberto Bomprezzi, che hanno consentito l'accesso nei fabbricati. Il verbale di quest'ultimo sopralluogo è stato redatto dal Custode giudiziario (e comunque si allega con il n. 1).

## 3) IMMOBILI PIGNORATI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETÀ

Il pignoramento riguarda i seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Serra de' Conti (AN)** in **via Chiocco** (catastalmente s.n.c.):

1. **fabbricato agricolo** censito al Catasto Fabbricati **foglio 8 particella 1150 subalterno 10** (ex sub. 8), cat. **D/10**, piani T-1, rendita € 610,00;
2. **fabbricato agricolo** censito al Catasto Fabbricati **foglio 8 particella 1150 subalterno 11** (ex sub. 7), cat. **D/10**, piani T-1, rendita € 780,00;
3. **corte** comune ai precedenti subb. 10 e 11 censita al Catasto Fabbricati **foglio 8 particella 1150 subalterno 9** (non presente al C.F. come u.i. autonoma ma indicata solo nell'elaborato planimetrico);
4. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 32**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 6.579 mq, reddito dominicale € 16,99 e reddito agrario € 22,09;
5. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 38**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 4.275 mq, reddito dominicale € 11,04 e reddito agrario € 14,35;
6. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 43**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 10.892 mq, reddito dominicale € 28,13 e reddito agrario € 36,56;
7. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 49**, porz. AA qualità seminativo arborato classe 05 superficie 287 mq reddito dominicale € 0,74 e reddito agrario € 0,96, porz. AB qualità pascolo arborato classe 02 superficie 513 mq reddito dominicale € 0,34 e reddito agrario € 0,16;
8. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 50**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 370 mq, reddito dominicale € 0,96 e reddito agrario € 1,24;
9. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 51**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 100 mq, reddito dominicale € 0,26 e reddito agrario € 0,34;

10. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 60**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 5.750 mq, reddito dominicale € 14,85 e reddito agrario € 19,30;
11. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 196**, porz. AA qualità seminativo arborato classe 05 superficie 65 mq reddito dominicale € 0,17 e reddito agrario € 0,22, porz. AB qualità pascolo arborato classe 02 superficie 455 mq reddito dominicale € 0,31 e reddito agrario € 0,14;
12. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 199**, porz. AA qualità seminativo arborato classe 05 superficie 223 mq reddito dominicale € 0,58 e reddito agrario € 0,75, porz. AB qualità pascolo arborato classe 02 superficie 497 mq reddito dominicale € 0,33 e reddito agrario € 0,15;
13. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 207**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 120 mq, reddito dominicale € 0,31 e reddito agrario € 0,40;
14. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 210**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 140 mq, reddito dominicale € 0,36 e reddito agrario € 0,47;
15. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 274**, qualità pascolo arborato, classe 02, superficie 1.445 mq, reddito dominicale € 0,97 e reddito agrario € 0,45;
16. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1141**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 7.144 mq, reddito dominicale € 18,45 e reddito agrario € 23,98;
17. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1145**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 396 mq, reddito dominicale € 1,02 e reddito agrario € 1,33;
18. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1148**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 7 mq, reddito dominicale € 0,02 e reddito agrario € 0,02;
19. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1152**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 18.022 mq, reddito dominicale € 46,54 e reddito agrario € 60,50;
20. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1285**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 16.737 mq, reddito dominicale € 43,22 e reddito agrario € 56,19;
21. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1286**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 26.863 mq, reddito dominicale € 69,37 e reddito agrario € 90,18;
22. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1287**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 9.801 mq, reddito dominicale € 25,31 e reddito agrario € 32,90;
23. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1288**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 4.479 mq, reddito dominicale € 11,57 e reddito agrario € 15,04;
24. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1289**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 83 mq, reddito dominicale € 0,21 e reddito agrario € 0,28;
25. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1290**, qualità seminativo arborato, classe 05, superficie 1.167 mq, reddito dominicale € 3,01 e reddito agrario € 3,92;

in piena proprietà di ..... e ..... per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, come illustrato al successivo punto 9 (la metà di ..... deriva da 1/3 come bene personale + 1/6 acquisito in regime di separazione dei beni).

La visura catastale di tutte le immobiliari viene allegata al n. 2, le planimetrie catastali dei due fabbricati al n. 3, gli estratti di mappa catastale comprendenti tutte le u.i. con il n. 4, l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni al n. 5.

Si allegano inoltre, per completezza e per la completa informazione di chi legge: con il n. 6 si allegano le visure catastali storiche dei due fabbricati, così da prendere atto della numerazione dei subalterni 10 e 11 antecedente ai lavori di ricostruzione e ampliamento e dell'istallazione dell'impianto fotovoltaico (rispettivamente sub. 8 e sub. 7); con il n. 7 le planimetrie catastali storiche dei due fabbricati (precedenti delle attuali) in modo da comprendere come erano accatastati i due immobili prima dei lavori di ricostruzione e ampliamento e dell'istallazione

dell'impianto fotovoltaico; con il n. 8 le visure catastali storiche dei terreni particelle 52, 174 e 240, soppresse successivamente alla registrazione del contratto d'affitto, dalle quali si evincono le nuove particelle che ne sono scaturite (rispettivamente la 1289 e 1290, la 1287 e 1288, la 1285 e 1286), ciò confermando che il contratto d'affitto interessa tutto il compendio pignorato.

#### 4) EVENTUALE DIVISIONE IN LOTTI

Non si ritiene di dover separare i fabbricati tra loro, o dai terreni, o suddividere i terreni tra loro (e in quale modo).

Anche nei progetti per la realizzazione dei due accessori agricoli è stata inserita la superficie di tutti i terreni.

Per cui si procede come lotto unico.

#### 5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per offrire al lettore un colpo d'occhio d'insieme delle 25 unità immobiliari della presente stima, all'inizio dell'allegato n. 17 (documentazione fotografica) viene proposta una composizione degli estratti di mappa catastale (in scala 1:2000) così da racchiudere, in un sol disegno, tutti i terreni e tutti i fabbricati della perizia. Il complesso dei terreni è evidenziato con un perimetro giallo; i beni censiti al Catasto Fabbricati sono invece contornati con il verde.

##### Fabbricati.

1. **fabbricato agricolo** censito al Catasto Fabbricati **foglio 8 particella 1150 subalterno 10:** si tratta di un edificio ad un solo piano fuori terra, di pianta rettangolare e copertura a capanna, ad uso deposito attrezzi. La struttura verticale è in blocchi di calcestruzzo intonacata solo esteriormente, il solaio di copertura è a 2 falde in latero-c.a. con tiranti alla quota d'imposta delle capriatine con falsi-puntoni in c.a. La superficie lorda è di circa 120 mq; l'altezza interna massima sotto la trave di colmo è di m 5,48; l'altezza interna minima è di m 3,78 sotto travetto; le finestre e i portoni sono in ferro e vetro retinato; la pavimentazione è in calcestruzzo non liscio. L'immobile non è dotato di impianto di climatizzazione; vi è l'illuminazione e una sola presa elettrica.
2. **fabbricato agricolo** censito al Catasto Fabbricati **foglio 8 particella 1150 subalterno 11:** si tratta di un edificio ad un solo piano fuori terra, di pianta rettangolare e copertura a capanna, ad uso deposito attrezzi. La struttura portante verticale è in acciaio, così come le capriate in copertura; La pannellatura di copertura e la tamponatura sui tre lati dell'ampliamento sono in sandwich metallico. La superficie lorda è di circa 99 mq; l'altezza interna massima sotto il colmo è di m 5,45 sotto trave; le altezze interne minime sono di m 3,88 e 4,35 sotto trave, diverse per le due pareti laterali; le finestre e i portoni sono in ferro e vetro retinato; la pavimentazione è in calcestruzzo liscio tipo quarzo. L'immobile non è dotato di impianto di climatizzazione; vi sono l'illuminazione e alcune prese elettriche vicine ai portoni.
3. **corte** comune ai precedenti subb. 10 e 11 censita al Catasto Fabbricati **foglio 8 particella 1150 subalterno 9:** si tratta di una superficie di circa 700 mq libera da fabbricati, non delimitata, costituita per la maggior parte da terreno inerbito e, parzialmente, pavimentata con soletta in calcestruzzo liscio tipo quarzo.

## Terreni.

Trattasi di n. 22 terreni tutti accorpati, della superficie complessiva di 116.410 mq.

Dal punto di vista catastale, 113.500 mq sono classificati di qualità "seminativo arborato", mentre i restanti 2.910 mq come "pascolo arborato".

I terreni sono adagiati su una collina modestamente acclive e, nella zona a quota più bassa, lambiscono il fiume Misa.

Il complesso dei terreni confina con il complesso dei fabbricati di perizia.

La vista dall'alto dei 22 appezzamenti di terreno, effettuata tramite programmi usufruibili gratuitamente su Internet, chiarisce in una sola immagine quello che è possibile riscontrare faticosamente sul posto percorrendo i vasti spazi degli oltre 11 ettari di terreno. Alla data di aprile 2022 tutti i terreni menzionati erano ricoperti da vegetazione di alto fusto, di color verde intenso.

A giugno 2023 la parte della vegetazione a quota inferiore - che beneficia della presenza idrica del fiume Misa - è ancora folta e con chioma larga, mentre quella a quota superiore è via via più rarefatta e con chioma più ristretta. Sono persino visibili delle aree senza più gli altifusti, ma solo con erba, come - per analogia - nei casi di calvizie incipiente. La situazione odierna è documentata in allegato a questa perizia con dovizia di fotogrammi.

I terreni ospitano un noceto che, da informazioni del comproprietario, è stato piantato nel 1996 e oggi è quindi a fine turno.

## **6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA.**

Trattasi di zona agricola, a breve distanza dagli edifici urbani e dal centro di Serra de' Conti.

Ampia è la varietà di servizi a distanza contenuta.

Buona la disponibilità di parcheggi nella corte di proprietà.

La strada comunale di accesso ai beni, via Chiocco, non è asfaltata.

## **7) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Tutti gli immobili pignorati sono concessi in affitto all'..... con contratto del 02.02.2011 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Fabriano il 16.03.2011 con prot. 592, durata 26 anni, scadenza 31.12.2036, corrispettivo annuo 500,00 € (allegato n. 9).

## **8) TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO.**

8.1) Al ventennio, per successione a ..... del 05.08.1988 n. 16 vol. 4899 trascritta il 18.08.1988 ai nn. 12563/8592, gli immobili sono pervenuti per la quota di 1/4 ciascuno a ..... e ..... oltre che a ..... e .....

8.2) Con atto di divisione a stralcio del Dott. Biondi Federico, Notaio in Senigallia, del 08.05.2006 rep. 70292/15564, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ancona il 20.05.2006 al n. 7673 di formalità, la quota di 1/4 di ..... relativa agli immobili di cui alla presente perizia veniva riassegnata a ..... e ....., oltre che a ....., per 1/3 a ciascuno (atto allegato al n. 10).

8.3) Con separazione dei beni per decreto trasferimento immobili dell'11.12.2010 rep. n. 4170/2010 emesso dal Giudice Delegato Tribunale di Ancona trascritto il 05.01.2011 ai nn.

260/164, la quota pari a 1/3 di ..... di proprietà degli immobili di cui alla presente stima è passata a ..... e ....., per 1/6 ciascuno.

Ne consegue l'attuale proprietà degli immobili di perizia pari a 1/2 ciascuno a favore di ..... e .....

## 9) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria nn. 7054/972 del 18.04.2012 a favore:** Unicredit S.p.a., **contro:** terzo datore di ipoteca ..... e .....; totali € 252.960,00 di cui € 126.480,00 per capitale, a garanzia di mutuo condizionato, durata 14 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Biondi Federico, Notaio in Senigallia, del 13.04.2012 rep. 78540/2102. Debitori non datori di ipoteca .....
- **Ipoteca volontaria nn. 5193/826 del 23.03.2017 a favore:** Banca di Credito Cooperativo di Ostra Vetere Soc. Coop., **contro:** terzo datore di ipoteca ..... e .....; totali € 100.000,00 di cui € 50.000,00 per capitale, a garanzia di mutuo fondiario, durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Biondi Federico, Notaio in Senigallia, del 20.03.2017 rep. 85734/25766. Debitori non datori di ipoteca .....
- **Ipoteca giudiziale nn. 13059/2014 del 11.07.2018 a favore:** Filipponi Eugenio, **contro:** .....; derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona, in data 12.06.2018 rep. 440, totali € 20.000,00 di cui € 17.107,20 per capitale. L'**ipoteca giudiziale nn. 17424/2655 del 17.09.2018** veniva successivamente iscritta a rettifica, per indicare esattamente la quota di proprietà in diritti di 1/2, anziché quella di 1/3, dei beni indicati nell'unità negoziale 3, di proprietà .....
- **Ipoteca giudiziale nn. 13060/2015 del 11.07.2018 a favore:** ....., **contro:** .....; derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona, in data 12.06.2018 rep. 441, totali € 20.000,00 di cui € 17.972,11 per capitale. L'**ipoteca giudiziale nn. 17425/2656 del 17.09.2018** veniva successivamente iscritta a rettifica, per indicare esattamente la quota di proprietà in diritti di 1/2, anziché quella di 1/3, dei beni indicati nell'unità negoziale 3, di proprietà .....
- **Ipoteca giudiziale nn. 17705/2715 del 21.09.2018 a favore:** ....., **contro:** .....; derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona, in data 10.07.2018 rep. 1212, totali € 70.000,00 di cui € 50.000,00 per capitale.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare del 18.05.2023 rep. 2028** Uff. Giud. Corte d'Appello di Ancona trascritto il 19.06.2023 ai nn. 13248/9275 **a favore:** Aporti S.r.l. sede Milano, **contro:** ..... e .....

## 10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

### a) Regolarità urbanistica

Dall'accesso agli atti del Comune di Serra de' Conti sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 10.1) concessione edilizia n. 60/82 del 10.08.1982 ad edificare un "magazzino e ricovero attrezzi" rilasciata a ....., con relative tavole grafiche, denuncia inizio lavori e comunicazione fine lavori (ved. allegato 11).
- 10.2) permesso di costruire n. 2011/4/PC del 04.03.2011 per "demolizione e ricostruzione per ampliamento accessorio agricolo" rilasciato a ..... (in qualità di comproprietario), ..... (in qualità di titolare diritto uso) e ..... (in qualità di comproprietario) (ved. allegato 12);
- 10.3) S.C.I.A. n. 2013/4/SCIA prot. 1282 del 08.02.2013 in variante a detto permesso di costruire, con relative tavole grafiche e relazione tecnica (ved. allegato 13);
- 10.4) Comunicazione di fine lavori prot. 2109 del 13.03.2013 e richiesta di agibilità prot. 2110 del 13.03.2013 (ved. allegato 14).

Al punto 10.1 è il titolo urbanistico che legittima l'accessorio agricolo fg. 8 part. 1150 sub. 10.

Ai punti 10.2, 10.3 e 10.4 sono le autorizzazioni urbanistiche che legittimano l'accessorio agricolo fg. 8 part. 1150 sub. 11.

La situazione reale dei due fabbricati è conforme alle autorizzazioni comunali.

### b) Conformità con le planimetrie catastali

La planimetria catastale del fabbricato agricolo fg. 8 part. 1150 sub. 10 è conforme alla situazione reale.

La planimetria catastale del fabbricato agricolo fg. 8 part. 1150 sub. 11 non è conforme alla situazione reale dal momento che non riporta alcune delle finestre esistenti. La difformità è sanabile con una variazione catastale.

Entrambe le planimetrie riportano l'impianto fotovoltaico installato in copertura.

## 11) EPOCA DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI

Il fabbricato agricolo foglio 8 particella 1150 subalterno 10 ha dichiarazione di lavori ultimati il 05.03.1985, come da allegato citato al precedente punto 10.

Il fabbricato agricolo foglio 8 particella 1150 subalterno 11 ha dichiarazione di lavori ultimati il 06.03.2013, come da allegato citato al precedente punto 10.

## 12) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Sebbene non vi sia alcun condominio costituito, le tre unità immobiliari di perizia censite al Catasto Fabbricati (subalterni 9, 10 e 11) usufruiscono anch'esse della corte identificata al foglio 8

particella 1150 subalterno 1, bene comune non censibile, essendo quest'ultimo un passaggio comune a tutti i subalterni del mappale 1150.



### **13) SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI**

Non risulta presente alcun condominio costituito.



### **14) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) PER I FABBRICATI**

Per gli accessori agricoli oggetto di stima non è richiesto l'attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di immobili privi di ogni impianto di climatizzazione.



### **15) INDICAZIONI O.M.I. PER I FABBRICATI**

Le ultime quotazioni ad oggi disponibili (2° semestre 2022) dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al Comune di Serra de' Conti, fascia/zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA, codice zona R1, microzona catastale n. 0, riguardano solamente fabbricati residenziali, produttivi e commerciali, che si riportano qui di seguito a titolo informativo.

#### **15.1) Fabbricati residenziali:**

- ville e villini: valori variabili da 660 a 880 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale;
- abitazioni civili: valori variabili da 470 a 670 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale;
- abitazioni di tipo economico: valori variabili da 410 a 610 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale;
- box: valori variabili da 175 a 260 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale;

#### **15.2) Fabbricati produttivi:**

- capannoni tipici: valori variabili da 225 a 320 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale;
- laboratori: valori variabili da 295 a 445 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale;

#### **15.3) Fabbricati commerciali:**

- magazzini: valori variabili da 120 a 200 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.



### **16) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il sottoscritto allega il certificato di destinazione urbanistica (CDU) n. 28/2023 rilasciato dal Comune di Serra de' Conti con prot. n. 6549 del 17/08/2023 (allegato n. 15).





Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che tutti gli immobili ricadono in zona agricola E3, normata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune medesimo.

## 17) VALORI AGRICOLI MEDI PER I TERRENI

Sul B.U.R. Marche n. 25 del 16.03.2023 sono stati pubblicati i Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 15 del 08.03.2023 per il Comune di Serra de' Conti (Regione Agraria n. 3) per l'annualità 2023, fatti propri dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Ancona, che forniscono i seguenti valori agricoli medi per i tipi di coltura in questione:

- seminativo arborato 18.168 € /Ha
- pascolo arborato 4.395 € /Ha.

Applicando tali valori unitari ai terreni in questione si otterrebbero i seguenti valori complessivi:

- seminativo arborato 18.168 € /Ha x 11,3500 Ha = 206.206,80 €
- pascolo arborato 4.395 € /Ha x 0,2910 Ha = 1.278,95 €
- valore totale 207.485,75 €

Il valore dei terreni viene arrotondato a 207.500,00 € nella presente stima.

## 18) ELEMENTI DI SVALUTAZIONE

Prima di procedere alla valutazione del valore dell'immobile si segnalano gli elementi che producono un deprezzamento dell'immobile stesso, e cioè:

- spese per la regolarizzazione catastale del fabbricato agricolo fg. 8 part. 1150 sub. 11, consistente nella variazione catastale della corrispondente planimetria, comprendenti spese catastali e onorario professionale con oneri accessori per un totale valutato in circa 1.000 €.

## 19) MIGLIORIE ESEGUITE A SPESE DELL'AFFITTUARIO

Il Sig. ...., per conto dell'....., ha prodotto le fatture intestate a nome dell'Azienda medesima concernenti i lavori di "demolizione e ricostruzione per ampliamento accessorio agricolo" e di installazione impianto fotovoltaico in copertura, nonché delle relative spese tecniche.

Tali fatture, che si riportano nell'allegato n. 16, risultano così suddivise:

- lavori di "demolizione e ricostruzione per ampliamento accessorio agricolo": 68.728,58 € + iva
- lavori di installazione impianto fotovoltaico in copertura: 25.859,26 € + iva
- totale lavori: 94.587,84 € + iva
- spese tecniche relative a tutti i lavori: 10.171,51 € + iva
- totale lavori e spese tecniche: 104.759,35 € + iva

## 20) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico in copertura, della potenza pari a 16,1 kW, è stato connesso alla rete il 23.08.2012, fruendo dei benefici del 4° Conto Energia, con incentivo GSE pari a 0,25 €/kWh per 20 anni.

Preso atto di quanto approfondito dal Custode giudiziario Dott. Gianluca Pierpaoli nel suo RAPPORTO RIEPILOGATIVO INIZIALE del 10.08.2023, in cui illustra l'esito dell'analisi effettuata: al punto 16 *"di aver acquisito copia del contratto di cessione dei crediti maturati dall'impianto fotovoltaico posizionato sugli accessori agricoli pignorati, vantati dalla società ..... nei confronti del GSE e ceduti alla Unicredit Banca spa (in Allegato C). Trattasi di crediti regolarmente bonificati dal GSE, avendone accolta la pratica di cessione (in Allegato D) in specifico conto corrente della ....."* e al punto 17 *"i crediti maturati sull'impianto fotovoltaico che il sottoscritto Custode ritiene, per la contrattualistica prodotta, non spettanti alla procedura, ancorché lo stesso costituisca a tutti gli effetti accessorio del compendio pignorato ex artt. 2811, 2812 3° co., 2912 del c.c. e quindi a beneficio della società .....; mentre a favore della procedura andranno i canoni di affitto concordati con la società ..... per l'importo di euro 500,00 annui"*, l'impianto fotovoltaico non influirà sul valore degli immobili.

## 21) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà degli immobili in esame, del livello di qualità, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, dell'epoca di costruzione in rapporto all'entrata in vigore della normativa antisismica per i fabbricati, dei valori agricoli medi dell'Ufficio del Territorio dell'A.E. per i terreni rurali, del momento ancora difficile del mercato immobiliare, nonché di quanto esposto nella presente perizia,

per gli immobili siti nel Comune di Serra de' Conti (AN), individuati catastalmente come segue:

1. **fabbricato agricolo** censito al Catasto Fabbricati **foglio 8 particella 1150 subalterno 10**, cat. **D/10**;
2. **fabbricato agricolo** censito al Catasto Fabbricati **foglio 8 particella 1150 subalterno 11**, cat. **D/10**;
3. **corte** comune ai precedenti subb. 10 e 11 censita al Catasto Fabbricati **foglio 8 particella 1150 subalterno 9**;
4. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 32**;
5. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 38**;
6. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 43**;
7. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 49**;
8. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 50**;
9. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 51**;
10. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 60**;
11. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 196**;
12. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 199**;
13. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 207**;
14. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 210**;

15. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 274**;
16. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1141**;
17. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1145**;
18. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1148**;
19. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1152**;
20. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1285**;
21. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1286**;
22. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1287**;
23. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1288**;
24. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1289**;
25. **terreno** censito al Catasto Terreni **foglio 8 particella 1290**;

ritiene di attribuire il valore di

euro 302.900,00

se si fosse trattato di immobile regolare sotto tutti gli aspetti.

A detto importo va detratta la spesa che dovrà sostenere il futuro acquirente per la regolarizzazione descritta e quantificata al precedente punto 18 in circa 1.000 euro.

Pertanto il valore attribuito dal sottoscritto all'immobile suddetto, al netto delle spese che il futuro acquirente dovrà sostenere, è di

euro **301.900,00**.

per il Delegato alla vendita: viene suddiviso tra il valore dei terreni 207.500,00 € e il valore dei fabbricati 94.400,00 (95.400,00-1.000,00) €.

Fabriano, 17.08.2023

Il c.t.u.  
Ing. Carletti Carlo

ALLEGATI :

1. Verbale operazioni peritali presso gli immobili, redatto dal Custode giudiziario Dott. Gianluca Pierpaoli
2. Visura catastale di tutte le immobiliari
3. Estratti di mappa catastale comprendenti tutte le u.i.
4. Planimetrie catastali dei due fabbricati
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
6. Visure catastali storiche dei due fabbricati subalterni 10 e 11
7. Planimetrie catastali storiche dei due fabbricati subalterni 10 e 11
8. Visure catastali storiche dei terreni particelle 52, 174 e 240, soppresse successivamente alla registrazione del contratto d'affitto
9. Contratto d'affitto di tutto il compendio pignorato e registrazione
10. Atto stralcio divisionale Dott. Biondi Federico, Notaio in Senigallia, del 08.05.2006 rep. 70292/15564
11. Concessione edilizia n. 60/82 del 10.08.1982 ad edificare un "magazzino e ricovero attrezzi", con relative tavole grafiche, denuncia inizio lavori e comunicazione fine lavori
12. Permesso di costruire n. 2011/4/PC del 04.03.2011 per "demolizione e ricostruzione per ampliamento accessorio agricolo"
13. S.C.I.A. n. 2013/4/SCIA prot. 1282 del 08.02.2013 in variante a detto permesso di costruire, con relative tavole grafiche e relazione tecnica
14. Comunicazione di fine lavori prot. 2109 del 13.03.2013 e richiesta di agibilità prot. 2110 del 13.03.2013
15. Certificato di destinazione urbanistica
16. Fatture intestate e prodotte dall'..... concernenti i lavori di "demolizione e ricostruzione per ampliamento accessorio agricolo" e di installazione impianto fotovoltaico in copertura
17. Documentazione fotografica + composizione degli estratti di mappa catastale (in scala 1:2000) comprendente tutti i terreni (contorno giallo) e tutti i fabbricati (contorno verde) della perizia
18. Ricevuta delle raccomandate e delle PEC di invio di copia della perizia, priva degli allegati, rispettivamente ai debitori e ai legali del creditore

La presente perizia viene presentata telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona degli esecutati.

Viene inoltre inviata copia della perizia, priva degli allegati, al debitore ..... e all'avv. Bompreszi Alberto delegato dal debitore ....., nonché ai legali dei creditori.