

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Bianchelli Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2020 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16



Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 248/2020 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 507.960,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 507.960,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Sirolo (AN) - Via Forma	26
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Sirolo (AN) - Via Forma	27



INCARICO

All'udienza del 24/05/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Bianchelli Maurizio, con studio in Via Piave, 15 - 60100 - Ancona (AN), email m.bianchelli@gmail.com, PEC m.bianchelli@epap.conafpec.it, Tel. 0714 600337, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2022 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 Sirolo (AN) - Via Forma (Coord. Geografiche: 43°30'49.6"N 13°36'09.7"E)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sirolo (AN) - Via Forma (Coord. Geografiche: 43°30'53.8"N 13°36'17.3"E)

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 Sirolo (AN) - Via Forma



DESCRIZIONE

Terreno edificabile identificato a Catasto terreni del Comune di Sirolo (AN) al foglio 12 particella 373

La vendita del bene è soggetta IVA.



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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

NORD: Foglio 12 part. 372 proprietà

SUD: Foglio 12 part. 274 proprietà varie

EST: Foglio 12 part. 121

OVEST: Foglio 12 part. 297 proprietà varie



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	8500,00 mq	8500,00 mq	1,00	8500,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	8500,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	8500,00 mq	



I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 30/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 68 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 42 09 18 Reddito dominicale € 88,66 Reddito agrario € 144,07
Dal 30/12/1995 al 30/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 68 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 42 09 18 Reddito dominicale € 121,91 Reddito agrario € 177,32
Dal 30/11/2002 al 30/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 373 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 85 00 Reddito dominicale € 24,14 Reddito agrario € 35,12

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	373				Seminativo	4	0 85 00 mq	24,14 €	35,12 €	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

Nessuna da segnalare



PATTI

Nessuno da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Terreno in ottime condizioni.



PARTI COMUNI

Non presenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevate

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In base al PRG vigente del Comune di Sirolo trattasi di terreno in area C1 (Nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti esistenti)

Art. 32 NTA: Le zone C1 comprendono le aree per la realizzazione di nuovi insediamenti, ad integrazione ed ampliamento di tessuti edilizi esistenti, con densità edilizie medie. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone C1 devono rispettare le seguenti norme:

a) Destinazioni d'uso consentite:

Residenziali, Terziarie, Commerciali al minuto, Commerciali all'ingrosso, Pubblici esercizi, Attrezzature ricettive, Attrezzature di interesse comune, civili e religiose, Servizi pubblici.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- IT:0,8 mc/mq

- IF:1,0 mc/mq

- H MAX: 7,00 ml, misurata a valle, fatta salva l'edilizia pubblica nelle zone sottoposte a Ru dove è ammessa una H MAX: 10,50 ml, misurata a valle.

- DS: 5,00 ml, fatte salve distanze maggiori a salvaguardia della viabilità provinciale o come definito da prescrizioni specifiche.

- La lunghezza massima del fronte, nelle nuove costruzioni, non può superare i 20 ml.

Non risulta, da accesso agli atti, alcun piano di lottizzazione o richieste di PDC relative a tale particella.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo si evidenziava che tale appezzamento era coltivato; da ricerche effettuate presso ufficio del registro dell'agenzia delle entrate di ancona e presso confagricoltura non sono emersi contratti in essere su tale particella.

Di conseguenza si ignora chi sia il soggetto utilizzatore abusivo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1974 al 30/11/2002	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/07/1974	2563	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR ANCONA	25/09/1987	4772	
		Dal 30/11/2002 al 25/11/2009	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	25/11/2002				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
UR ANCONA	30/11/2002			3651.1/2002	
Dal 25/11/2009	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DAMIANI ENRICO	25/11/2009	24481	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
P.I. ANCONA	03/12/2009	15513.1/2009	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 07/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo

Iscritto a Macerata il 03/12/2009

Reg. gen. 24482 - Reg. part. 6321

Quota: 1/1

Importo: € 4.550.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 0,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 4,871 %

Rogante: Notaio Damiani Enrico

Data: 25/11/2009

N° repertorio: 24482

N° raccolta: 9461

- **Ipoteca** derivante da riscossione Ag Entrate

Iscritto a Ancona il 27/11/2018

Reg. gen. 22636 - Reg. part. 3482

Quota: 1/1

Importo: € 184.916,60

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.248,30

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 19/11/2020

Reg. gen. 21874 - Reg. part. 14075

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione somma dovuta**

Iscritto a Macerata il 15/03/2013

Reg. gen. 31969 - Reg. part. 19333

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Cifra da € 4.550.000,00 a € 1.848.000,00

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca, del pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- nella misura dello 0,50% del valore complessivo di stima (PARI A EURO 2540) per ogni Ipoteca Giudiziale più € 35,00 di imposte ed € 59,00 di bolli;

- nella quota fissa di € 35,00 per ogni Ipoteca Volontaria;

- nella quota fissa di € 294,00 per ogni Trascrizione.

Gli importi risultanti devono intendersi a carico della parte acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

PRG Comune di Sirolo

ART. 32 NTA PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

NESSUNA RICHIESTA DI PDC O PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE PRESENTI AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sirolo (AN) - Via Forma



DESCRIZIONE

Terreno edificabile identificato a Catasto terreni del Comune di Sirolo (AN) al foglio 12 particella 375

La vendita del bene è soggetta IVA.



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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

NORD: Foglio 12 part. 380 proprietà

SUD: Foglio 12 part. 120 proprietà

EST: Foglio 12 part. 71 proprietà

OVEST: Foglio 12 part. 127 proprietà



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	8500,00 mq	8500,00 mq	1,00	8500,00 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	8500,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	8500,00 mq	



I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 30/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 68 Qualità Seminativo arborato Cl.6 Superficie (ha are ca) 42 09 18 Reddito dominicale € 88,66 Reddito agrario € 144,07
Dal 30/12/1995 al 30/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 68 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 42 09 18 Reddito dominicale € 121,91 Reddito agrario € 177,32
Dal 30/11/2002 al 30/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 373 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 85 00 Reddito dominicale € 24,14 Reddito agrario € 35,12

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	375				Seminativo	4	0 85 00 mq	25,14 €	36,57 €	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

Nessuna da segnalare



PATTI

Nessuno da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Terreno in ottime condizioni.



PARTI COMUNI

Non presenti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevate

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In base al PRG vigente del Comune di Sirolo trattasi di terreno in area C1 (Nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti esistenti)

Art. 32 NTA: Le zone C1 comprendono le aree per la realizzazione di nuovi insediamenti, ad integrazione ed ampliamento di tessuti edilizi esistenti, con densità edilizie medie. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone C1 devono rispettare le seguenti norme:

a) Destinazioni d'uso consentite:

Residenziali, Terziarie, Commerciali al minuto, Commerciali all'ingrosso, Pubblici esercizi, Attrezzature ricettive, Attrezzature di interesse comune, civili e religiose, Servizi pubblici.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- IT:0,8 mc/mq

- IF:1,0 mc/mq

- H MAX: 7,00 ml, misurata a valle, fatta salva l'edilizia pubblica nelle zone sottoposte a Ru dove è ammessa una H MAX: 10,50 ml, misurata a valle.

- DS: 5,00 ml, fatte salve distanze maggiori a salvaguardia della viabilità provinciale o come definito da prescrizioni specifiche.

- La lunghezza massima del fronte, nelle nuove costruzioni, non può superare i 20 ml.

Non risulta, da accesso agli atti, alcun piano di lottizzazione o richieste di PDC relative a tale particella.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo si evidenziava che tale appezzamento era coltivato; da ricerche effettuate presso ufficio del registro dell'agenzia delle entrate di ancona e presso confagricoltura non sono emersi contratti in essere su tale particella.

Di conseguenza si ignora chi sia il soggetto utilizzatore abusivo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1974 al 30/11/2002	**** Omissis ****	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/07/1974	2563	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR ANCONA	25/09/1987	4772	
		Dal 30/11/2002 al 25/11/2009	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	25/11/2002				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
UR ANCONA	30/11/2002			3651.1/2002	
Dal 25/11/2009	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DAMIANI ENRICO	25/11/2009	24481	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
P.I. ANCONA	03/12/2009	15513.1/2009	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 07/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo

Iscritto a Macerata il 03/12/2009

Reg. gen. 24482 - Reg. part. 6321

Quota: 1/1

Importo: € 4.550.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 0,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 4,871 %

Rogante: Notaio Damiani Enrico

Data: 25/11/2009

N° repertorio: 24482

N° raccolta: 9461

- **Ipoteca** derivante da riscossione Ag Entrate

Iscritto a Ancona il 27/11/2018

Reg. gen. 22636 - Reg. part. 3482

Quota: 1/1

Importo: € 184.916,60

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.248,30

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 19/11/2020

Reg. gen. 21874 - Reg. part. 14075

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione somma dovuta**

Iscritto a Macerata il 15/03/2013

Reg. gen. 31969 - Reg. part. 19333

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Cifra da € 4.550.000,00 a € 1.848.000,00

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca, del pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- nella misura dello 0,50% del valore complessivo di stima (PARI A EURO 2540) per ogni Ipoteca Giudiziale più € 35,00 di imposte ed € 59,00 di bolli;

- nella quota fissa di € 35,00 per ogni Ipoteca Volontaria;

- nella quota fissa di € 294,00 per ogni Trascrizione.

Gli importi risultanti devono intendersi a carico della parte acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

PRG Comune di Sirolo

ART. 32 NTA PRG

REGOLARITÀ EDILIZIA

NESSUNA RICHIESTA DI PDC O PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE PRESENTI AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai terreni oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Sirolo (AN) - Via Forma
Terreno edificabile identificato a Catasto terreni del Comune di Sirolo (AN) al foglio 12 particella 373
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 373, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 507.960,00
Stima analitica per comparazione con beni similari del comparto immobiliare del territorio comunale di Sirolo.
Il valore a mq indicato in stima è stato ottenuto con parametrizzazione del valore a metroquadro di superficie realizzabile nella lottizzazione (€ 2700/mq) moltiplicato per la superficie massima realizzabile ottenuta dividendo la volumetria massima realizzabile (6800 metri cubi) per l'altezza di un piano fuori terra (3 mt); il valore ottenuto esprime la massima superficie edificate realizzabile pari a mq 2266,67.
In base a tale valore si è proceduto al calcolo del valore del terreno edificabile:
primo step calcolo del costo di costruzione pari alle superfici edificabili per prezzo di costruzione ricavato da indagine telefonica in loco presso costruttori locali del settore. Col valore appena ottenuto è stata calcolata l'incidenza delle spese tecniche (15% del costo di costruzione). Con lo stesso procedimento sono stati calcolati i costi degli oneri vari tra cui le opere di urbanizzazione (20% del costo di costruzione).
La somma di tali valori mi indica il costo complessivo di realizzazione a cui dovrò aggiungere il l'utile d'impresa pari al 15% di tale valore.
La differenza del valore di investimento a lavori ultimati meno il costo di costruzione e l'utile d'impresa mi da il valore del terreno edificabile che però va attualizzato con utilizzo di coefficienti specifici che forniscono il valore attuale del terreno edificabile.
TALE VALORE DIVISO I MQ COMPLESSIVI DEL LOTTO FORNISCE IL VALORE A MQ DEL BENE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Sirolo (AN) - Via	8500,00 mq	59,76 €/mq	€ 507.960,00	100,00%	€ 507.960,00

Forma						
					Valore di stima:	€ 507.960,00



Valore di stima: € 507.960,00

Valore finale di stima: € 507.960,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sirolo (AN) - Via Forma
 Terreno edificabile identificato a Catasto terreni del Comune di Sirolo (AN) al foglio 12 particella 375
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 375, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 507.960,00
 Stima analitica per comparazione con beni simili del comparto immobiliare del territorio comunale di Sirolo.
 Il valore a mq indicato in stima è stato ottenuto con parametrizzazione del valore a metroquadro di superficie realizzabile nella lottizzazione (€ 2700/mq) moltiplicato per la superficie massima realizzabile ottenuta dividendo la volumetria massima realizzabile (6800 metri cubi) per l'altezza di un piano fuori terra (3 mt); il valore ottenuto esprime la massima superficie edificate realizzabile pari a mq 2266,67.
 In base a tale valore si è proceduto al calcolo del valore del terreno edificabile:
 primo step calcolo del costo di costruzione pari alle superfici edificabili per prezzo di costruzione ricavato da indagine telefonica in loco presso costruttori locali del settore. Col valore appena ottenuto è stata calcolata l'incidenza delle spese tecniche (15% del costo di costruzione). Con lo stesso procedimento sono stati calcolati i costi degli oneri vari tra cui le opere di urbanizzazione (20% del costo di costruzione).
 La somma di tali valori mi indica il costo complessivo di realizzazione a cui dovrò aggiungere il l'utile d'impresa pari al 15% di tale valore.
 La differenza del valore di investimento a lavori ultimati meno il costo di costruzione e l'utile d'impresa mi da il valore del terreno edificabile che però va attualizzato con utilizzo di coefficienti specifici che forniscono il valore attuale del terreno edificabile.
 TALE VALORE DIVISO I MQ COMPLESSIVI DEL LOTTO FORNISCE IL VALORE A MQ DEL BENE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	
Bene N° 2 - Terreno edificabile Sirolo (AN) - Via Forma	8500,00 mq	59,76 €/mq	€ 507.960,00	100,00%	€ 507.960,00	
					Valore di stima:	€ 507.960,00



Valore di stima: € 507.960,00

Valore finale di stima: € 507.960,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



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 12/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Bianchelli Maurizio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - stralcio google maps (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale F. 12 part. 373 (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura ventennale F. 12 part. 373 (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale F. 12 part. 375 (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura ventennale F. 12 part. 375 (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione agenzia del territorio assenza affittuari (Aggiornamento al 12/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Esito Negativo accesso atti Comune di Sirolo (Aggiornamento al 12/10/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Sirolo (AN) - Via Forma
Terreno edificabile identificato a Catasto terreni del Comune di Sirolo (AN) al foglio 12 particella 373
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 373, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG Comune di Sirolo ART. 32 NTA PRG

Prezzo base d'asta: € 507.960,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Sirolo (AN) - Via Forma
Terreno edificabile identificato a Catasto terreni del Comune di Sirolo (AN) al foglio 12 particella 375
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 375, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG Comune di Sirolo ART. 32 NTA PRG

Prezzo base d'asta: € 507.960,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2020 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 507.960,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Sirolo (AN) - Via Forma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 373, Qualità Seminativo	Superficie	8500,00 mq
Stato conservativo:	Terreno in ottime condizioni.		
Descrizione:	Terreno edificabile identificato a Catasto terreni del Comune di Sirolo (AN) al foglio 12 particella 373		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 507.960,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Sirolo (AN) - Via Forma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 375, Qualità Seminativo	Superficie	8500,00 mq
Stato conservativo:	Terreno in ottime condizioni.		
Descrizione:	Terreno edificabile identificato a Catasto terreni del Comune di Sirolo (AN) al foglio 12 particella 375		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SIROLO (AN) - VIA FORMA



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo

Iscritto a Macerata il 03/12/2009

Reg. gen. 24482 - Reg. part. 6321

Quota: 1/1

Importo: € 4.550.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 0,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 4,871 %

Rogante: Notaio Damiani Enrico

Data: 25/11/2009

N° repertorio: 24482

N° raccolta: 9461

- **Ipoteca** derivante da riscossione Ag Entrate

Iscritto a Ancona il 27/11/2018

Reg. gen. 22636 - Reg. part. 3482

Quota: 1/1

Importo: € 184.916,60

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.248,30



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 19/11/2020

Reg. gen. 21874 - Reg. part. 14075

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione somma dovuta**

Iscritto a Macerata il 15/03/2013

Reg. gen. 31969 - Reg. part. 19333

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Cifra da € 4.550.000,00 a € 1.848.000,00



Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a Macerata il 03/12/2009
Reg. gen. 24482 - Reg. part. 6321
Quota: 1/1
Importo: € 4.550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 0,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 4,871 %
Rogante: Notaio Damiani Enrico
Data: 25/11/2009
N° repertorio: 24482
N° raccolta: 9461
- **Ipoteca** derivante da riscossione Ag Entrate
Iscritto a Ancona il 27/11/2018
Reg. gen. 22636 - Reg. part. 3482
Quota: 1/1
Importo: € 184.916,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.248,30



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 19/11/2020
Reg. gen. 21874 - Reg. part. 14075
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Riduzione somma dovuta**
Iscritto a Macerata il 15/03/2013
Reg. gen. 31969 - Reg. part. 19333
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Cifra da € 4.550.000,00 a € 1.848.000,00

