



**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spuri Tania,
nell'Esecuzione Immobiliare 412/2017 del R.G.E.**

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto Unico.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini	7
Titolarità	7
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini	7
Confini	8
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	8
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	8
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	8
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	8
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	8
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	8
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	9
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	9
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	9
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	10
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	10
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	10
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	11
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	12
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	12
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	13
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	14
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	14
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	15
Dati Catastali	16

Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	16
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	16
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	16
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	17
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	17
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	17
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	18
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	18
Precisazioni.....	18
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini	19
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	20
Stato di occupazione	21
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini	21
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	21
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	22
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	23
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	24
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	25
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	26
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	27
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini	29
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	30
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	31
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	31
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	31
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	31
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	31
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	32
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	32
Stima / Formazione lotti	33
Riepilogo bando d'asta.....	75
Lotto Unico	75

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 412/2017 del R.G.E.....	79
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.179.000	79
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	83
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	83
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	83
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	84
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	84
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	85
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	86
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	86
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini.....	87



INCARICO

All'udienza del 05/03/2018, il sottoscritto Ing. Spuri Tania, con studio in Via Turati 51/A - 60044 - Fabriano (AN), email spuri.tania@gmail.com, PEC tania.spuri@ingpec.eu, Tel. 393 42 77 656, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2018 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 Camerano (AN) - via Ballarini (Coord. Geografiche: 43°30'10.3"N 13°34'08.7"E)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini (Coord. Geografiche: 43°30'14.5"N 13°34'09.8"E)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini (Coord. Geografiche: 43°30'14.4"N 13°34'10.3"E)
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini (Coord. Geografiche: 43°30'10.3"N 13°34'07.0"E)
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini (Coord. Geografiche: 43°30'09.0"N 13°34'06.5"E)
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini (Coord. Geografiche: 43°30'10.3"N 13°34'04.9"E)
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini (Coord. Geografiche: 43°30'10.3"N 13°34'04.9"E)
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini Ballarini (Coord. Geografiche: 43°30'08.8"N 13°34'03.2"E)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

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 Camerano (AN) - via Ballarini
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

DESCRIZIONE

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

I terreni sono situati in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. I beni fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

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

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Il bene confina con altri terreni appartenenti alla stessa proprietà (fg 21 particella 247 e 230), con la strada sterrata che attualmente passa a sud del terreno (via Ballarini) e a nord con un terreno appartenente alla società **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Il bene confina con altri terreni appartenenti alla stessa proprietà (fg 21 particella 231 e 228).

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Il bene confina ad ovest con un terreno appartenente alla stessa proprietà (fg 21 particella 230), a sud con la strada sterrata esistente (via Ballarini), ad est con un terreno appartenente al sig. **** Omissis **** e a nord con un terreno della società **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Il bene confina ad est e ad ovest con altri terreni appartenenti alla stessa proprietà (fg 21 particella 228 e fg 23 particella 85 e 105), a sud con la strada sterrata esistente (via Ballarini) e a nord con un terreno appartenente alla società **** Omissis ****.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Il bene confina con due terreni appartenenti alla stessa proprietà (fg 23 particella 105 e fg 21 particella 247) e a sud con un terreno di proprietà del Comune di Camerano.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Il bene confina con altri terreni appartenenti alla stessa proprietà (fg 23 particella 85 e 101 e fg 21 particella 247) e a nord con un terreno di proprietà della società **** Omissis ****.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Il bene confina ad est con un terreno appartenente alla stessa proprietà (fg 23 particella 105), a nord con un terreno di proprietà della società **** Omissis ****, e lungo gli altri lati con il terreno di proprietà del Comune di Camerano.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Il bene confina ad est e a sud con un terreno con il terreno di proprietà del Comune di Camerano, a nord con un terreno di proprietà della società **** Omissis ****, e ad ovest con un terreno di proprietà del sig. **** Omissis ****.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3297,00 mq	3297,00 mq	1,00	3297,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3297,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in esame ricade, all'interno della lottizzazione, nella zona CTER1 zona termale.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	394,00 mq	394,00 mq	1,00	394,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				394,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in esame ricade, all'interno della lottizzazione, nella zona CTER1 zona termale.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	938,00 mq	938,00 mq	1,00	938,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				938,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in esame ricade, all'interno della lottizzazione, nella zona CTER1 zona termale.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	6317,00 mq	6317,00 mq	1,00	6317,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6317,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in esame ricade, all'interno della lottizzazione, nella zona CTER1 zona termale.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	298,00 mq	298,00 mq	1,00	298,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				298,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in esame ricade, all'interno della lottizzazione, nella zona CTER1 zona termale.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2408,00 mq	2408,00 mq	1,00	2408,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2408,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in esame ricade, all'interno della lottizzazione, nella zona CTER1 zona termale.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	944,00 mq	944,00 mq	1,00	944,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				944,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in esame ricade, all'interno della lottizzazione, nella zona CTER1 zona termale.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1823,00 mq	1823,00 mq	1,00	1823,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1823,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in esame ricade in parte all'interno della lottizzazione nella zona CTER2 zona termale-ricettiva e in parte in area agricola.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 02/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 39500 Reddito dominicale 153 Reddito agrario € 183,60
Dal 02/09/1993 al 16/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 14 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 39500 Reddito dominicale 469,2 Reddito agrario € 244,80
Dal 16/06/1994 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 14 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 55830 Reddito dominicale 201,84 Reddito agrario € 259,50
Dal 25/06/2007 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 228 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3297 Reddito dominicale 11,92 Reddito agrario € 15,32
Dal 12/07/2007 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 228 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3297 Reddito dominicale 11,92 Reddito agrario € 15,32

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 07/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 16 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1332 Reddito dominicale 3,1 Reddito agrario € 2,06
Dal 07/11/1994 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 16 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1332 Reddito dominicale 3,1 Reddito agrario € 2,06

Dal 25/06/2007 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 230 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 394 Reddito dominicale 0,92 Reddito agrario € 0,61
Dal 12/07/2007 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 230 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 394 Reddito dominicale 0,92 Reddito agrario € 0,61

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 07/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 16 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1332 Reddito dominicale 3,1 Reddito agrario € 2,06
Dal 07/11/1994 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 16 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1332 Reddito dominicale 3,1 Reddito agrario € 2,06
Dal 25/06/2007 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 231 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 938 Reddito dominicale 2,18 Reddito agrario € 1,45
Dal 12/07/2007 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 231 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 938 Reddito dominicale 2,18 Reddito agrario € 1,45

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 29/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 53 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 23351 Reddito dominicale 90,45

		Reddito agrario € 108,54
Dal 29/06/2006 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 53 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 23351 Reddito dominicale 108,54 Reddito agrario € 126,63
Dal 25/06/2007 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 226 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6686 Reddito dominicale 31,08 Reddito agrario € 36,26
Dal 12/07/2007 al 05/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 226 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6686 Reddito dominicale 31,08 Reddito agrario € 36,26
Dal 05/05/2011 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 247 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6317 Reddito dominicale 29,36 Reddito agrario € 34,26

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 19/12/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 25 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 936 Reddito dominicale 2,18 Reddito agrario € 1,45
Dal 19/12/1979 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 936 Reddito dominicale 5,08 Reddito agrario € 5,32
Dal 12/07/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 936 Reddito dominicale 5,08 Reddito agrario € 5,32
Dal 12/05/2011 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 85 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 298 Reddito dominicale 1,62

		Reddito agrario € 1,69
--	--	------------------------

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 19/12/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 8081 Reddito dominicale 25,04 Reddito agrario € 33,39
Dal 19/12/1979 al 09/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 24 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 8081 Reddito dominicale 25,04 Reddito agrario € 33,39
Dal 09/07/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 74 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2419 Reddito dominicale 13,12 Reddito agrario € 13,74
Dal 12/07/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 74 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2419 Reddito dominicale 13,12 Reddito agrario € 13,74
Dal 12/05/2011 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 105 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2408 Reddito dominicale 13,06 Reddito agrario € 13,68

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 29/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 17659 Reddito dominicale 54,72 Reddito agrario € 72,00
Dal 24/04/1996 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 17659

		Reddito dominicale 95,76 Reddito agrario € 100,32
Dal 28/07/1999 al 09/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 17659 Reddito dominicale 95,76 Reddito agrario € 100,32
Dal 09/07/2007 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 72 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7278 Reddito dominicale 39,47 Reddito agrario € 41,35
Dal 12/07/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 72 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7278 Reddito dominicale 39,47 Reddito agrario € 41,35
Dal 12/05/2011 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 101 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 944 Reddito dominicale 5,12 Reddito agrario € 5,36

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1977 al 29/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 17659 Reddito dominicale 54,72 Reddito agrario € 72,00
Dal 24/04/1996 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 17659 Reddito dominicale 95,76 Reddito agrario € 100,32
Dal 28/07/1999 al 09/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 2 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 17659 Reddito dominicale 95,76 Reddito agrario € 100,32
Dal 09/07/2007 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 72 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7278

		Reddito dominicale 39,47 Reddito agrario € 41,35
Dal 12/07/2007 al 12/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 72 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7278 Reddito dominicale 39,47 Reddito agrario € 41,35
Dal 12/05/2011 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 97 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1823 Reddito dominicale 9,89 Reddito agrario € 10,36

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Gens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	228				Seminativo	2	3297	11,92	15,32	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 7 Giugno 2018 è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Gens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	230				Canneto	2	394	0,92	0,61	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 7 Giugno 2018 è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

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
21	231				Canneto	2	938	2,18	1,45	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 7 Giugno 2018 è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

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
21	247				Seminativo	2	6317	29,36	34,26	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 7 Giugno 2018 è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

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
23	85				Seminativo	1	298	1,62	1,69	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 7 Giugno 2018 è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

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
23	105				Seminativo	1	2408	13,06	13,68	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 7 Giugno 2018 è stata riscontrata corrispondenza tra la

qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Gens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	101				Seminativo	1	944	5,12	5,36		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 7 Giugno 2018 è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Gens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	97				Seminativo	1	1823	9,89	10,36		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 7 Giugno 2018 è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

I terreni descritti nella presente perizia fanno parte di una lottizzazione per la quale sono state stipulate due convenzioni di cui l'ultima in data 03/10/2013 tra il Comune di Camerano, il Sig. **** Omissis **** in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato delle società ' [REDACTED] e **** Omissis ****, e la Sig.ra **** Omissis ****.

Nella convenzione, che scadrà nel 2023, è previsto che i soggetti attuatori dovranno realizzare le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione per un importo di € 1.412.561 + iva e le successive opere di urbanizzazione secondaria. Inoltre all'art. 6 si riporta che la prima richiesta di "....Permesso di costruire riguarderà le opere di urbanizzazione primaria..... La seconda richiesta e ottenimento del Permesso di costruire riguarderà il complesso termale con conseguente realizzazione dello stesso. Contestualmente si potranno chiedere i Permessi di costruire di tutti gli altri edifici ed opere

previste sull'area in oggetto, singolarmente o a gruppi, Resta comunque inteso che solo dopo che il complesso termale sarà completato ed avviato, previo ottenimento della agibilità, potranno essere rilasciati i certificati di agibilità anche per tutti gli altri edifici completati purché siano realizzati a completati i relativi standard pubblici.”

Inoltre all'art. 18 si riporta che “per gli immobili da realizzare nella zona CTER1 si dovrà tener conto della seguente disposizione: in tale zona non è possibile realizzare, in nessun caso, un centro turistico residenziale ed esercizio alberghiero con oltre 300 posti-letto o con volume edificato superiore a 25.000 metri-cubi. Per gli immobili da realizzate nella zona CTER2 si dovrà tener conto delle seguenti disposizioni: in tale zona sono ammesse le destinazioni residenziali e le destinazioni compatibili con la residenza...”

Pertanto in base a quanto riportato nella convenzione risulta che la lottizzazione prevede prima la realizzazione del centro termale e solo successivamente quella delle residenza. Si precisa inoltre che la società ██████████ è titolare della concessione mineraria n. 300 del 13/05/2010 rilasciata dall'Area Acque Pubbliche e Sistemazioni Idrauliche, Settore1, Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente, Dipartimento III, Governo del Territorio della Provincia di Ancona (BUR Marche del 23/11/2013) che ha approvato la valenza terapeutica per bangi e fanghi, dell'acqua rinvenuta. Tale concessione è stata rilasciata per 10 anni e per essere rinnovata, in base all'art. 15 della Legge Regionale n. 32 del 23/08/1982, il concessionario deve trasmettere richiesta di proroga entro il penultimo anno della scadenza, che nel caso in esame ricade entro maggio 2019. Tale concessione mineraria è determinante per la realizzazione del centro termale e di conseguenza della lottizzazione nella sua totalità. Pertanto, al fine della valutazione dei beni, sono stati introdotti dei coefficienti di deprezzamento per tener conto dei vincoli esistenti: rinnovo della concessione mineraria e della convenzione edilizia in scadenza nel 2023. Inoltre l'area residenziale è ulteriormente vincolata dalla realizzazione del centro termale - alberghiero e delle opera di urbanizzazione e pertanto avrà un deprezzamento maggiore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

I terreni ricadono nella zona territoriale omogenea C, in particolare nella zona destinata a nuova edificazione definita Zona CTER di espansione termale-ricettiva. Il P.R.G. individua all'interno dell'area CTER tre zona contraddistinte dai seguenti usi prevalenti:

- 1) CTER1 termale
- 2) CTER2 termale-ricettiva;
- 3) CTER3 sportiva.

I terreni in esame ricadono nella zona CTER1 per la quale sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi (art. 32 delle NTA):

Destinazioni ammesse: termali, alberghiere, commerciali (con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita), culturali, ricreative, di spettacolo, per attrezzature pubbliche o private;

- Indice di utilizzazione fondiaria UT = 1200 mq/ha
- Altezza delle fronti H = 7,50 ml
- H max = 10,50m (porzione alberghiera)
- Distacco dai confini DC = 5 m
- Distacco tra gli edifici DF = 10,50 m
- Distanza dalle strade DS = 5 m
- Piantumazione 4
- Parcheggi = 100 mq ogni 100 mq di SUL, di cui il 50% pubblici.



Nel progetto di lottizzazione depositato in comune e dalla convenzione per la zona CTER1 Termale sono riportati i seguenti valori:

- Superficie fondiaria 41.139 mq comprensiva di percorsi veicolari, pedonali e dei parcheggi pubblici;
- Superficie fondiaria netta 34.442 mq senza percorsi veicolari, pedonali e dei parcheggi pubblici;
- Disponibilità edilizia 4.936 mq da utilizzare per le strutture termali ed alberghiere.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Il terreno ricade nella zona territoriale omogenea C, in particolare nella zona destinata a nuova edificazione definita Zona CTER di espansione termale-ricettiva. Il P.R.G. individua all'interno dell'area CTER tre zone contraddistinte dai seguenti usi prevalenti:

- 1) CTER1 termale
- 2) CTER2 termale-ricettiva;
- 3) CTER3 sportiva.

Il terreno in esame ricade nella zona CTER2 per la quale sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed edilizi (art. 32 delle NTA):

Destinazioni ammesse: residenziali;

- Indice di utilizzazione fondiaria UT = 1200 mq/ha
- Altezza delle fronti H = 7,50 ml
- Distacco dai confini DC = 5 m
- Distacco tra gli edifici DF = 10 m
- Distanza dalle strade DS = 5 m
- Piantumazione 4
- Parcheggi = 60 mq ogni 100 mq di SUL, di cui il 50% pubblici.



Sono inoltre previsti parametri premiali per progetti di edilizia ecosostenibile e bioclimatica che di seguito si riportano con un Indice di utilizzazione fondiaria di UT = 1350 mq/ha, mentre gli altri parametri rimangono inalterati.

Nel progetto di lottizzazione depositato in comune e dalla convenzione per la zona CTER2 Termale - ricettiva sono riportati i seguenti valori:

- Superficie fondiaria 113.302 mq comprensiva di strade private di competenza e dei parcheggi pubblici;
- Superficie fondiari netta 98.154 mq al netto delle strade private di competenza e dei parcheggi pubblici;
- Disponibilità edilizia 13.596 mq da utilizzare per le residenze.

Una parte del terreno, invece, ricade in zona Agricola.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/12/2017
- Scadenza contratto: 10/11/2020
- Contratto tra la società [REDACTED] e il Sig. **** Omissis ****.

Canoni di locazione

Canone di locazione: € 400 annui

Si allega alla presente perizia copia del contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1974 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini	24/06/1974	98857	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	03/07/1974	9148	6378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Polimeni	12/07/2007	9363	2996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	09/08/2007	22644	12694
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del bene verrà inserito come allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1974 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini	24/06/1974	98857	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	03/07/1974	9148	6378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Polimeni	12/07/2007	9363	2996
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Ancona	09/08/2007	22644	12694
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del bene verrà inserito come allegato alla presente perizia.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1974 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini	24/06/1974	98857	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	03/07/1974	9148	6378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Polimeni	12/07/2007	9363	2996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	09/08/2007	22644	12694
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del bene verrà inserito come allegato alla presente perizia.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1966 al 29/06/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/09/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	03/04/1967	3675	2598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2006 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Damiano Enrico	29/06/2006	18097	5520
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	07/07/2006	17927	10534
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Polimeni	12/07/2007	9363	2996
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Ancona	09/08/2007	22641	12691
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del bene verrà inserito come allegato alla presente perizia.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1979 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Grassi	19/12/1979	17986	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	11/01/1980	619	723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Polimeni	12/07/2007	9363	2996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del Territorio di Ancona	09/08/2007	22646	12696
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del bene verrà inserito come allegato alla presente perizia.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1979 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino Grassi	19/12/1979	17986	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	11/01/1980	619	723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Polimeni	12/07/2007	9363	2996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	09/08/2007	22646	12696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del bene verrà inserito come allegato alla presente perizia.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1996 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatucci	29/04/1996	69809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	30/07/1999	14740	8973
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/1999 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatucci	28/07/1999	69811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	30/07/1999	14742	8975
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Polimeni	12/07/2007	9363	2996
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	09/08/2007	22648	12698
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del bene verrà inserito come allegato alla presente perizia.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1996 al 28/07/1999	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatucci	29/04/1996	69809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	30/07/1999	14740	8973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatucci	28/07/1999	69811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di	30/07/1999	14742	8975

		Ancona			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Polimeni	12/07/2007	9363	2996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	09/08/2007	22648	12698
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza del bene verrà inserito come allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 11/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 19/10/2012
Reg. gen. 19126 - Reg. part. 2956
Quota: 1/1
Importo: € 1.692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 940.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: Notaio Polimeni
Data: 17/10/2012
N° repertorio: 12297
N° raccolta: 5280



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/12/2017
Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità a carico della procedura attualmente risultano essere i seguenti:

- Atto di pignoramento € 294,00 ciascuno;
- Ipoteche volontarie € 35,00 ciascuna.

L'onere per la cancellazione delle formalità ammonta a € 329,00.

Si precisa che sull'immobile risultano le seguenti trascrizioni contro:

- Trascrizione Contro Atto tra vivi - Convenzione Edilizia a ministero Notaio Sabatini del 03/08/2011 Rep 53479/21212 trascritta in Ancona il 01/09/2011 RG 18301- RP 11713 a favore del Comune di Camerano e contro [REDACTED]
- Trascrizione Contro Atto tra vivi - Convenzione Edilizia a ministero Notaio Sabatini del 03/10/2013 Rep 57324/23420 trascritta in Ancona il 25/10/2013 RG 16763- RP 11336 a favore del Comune di Camerano e contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3257 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG;
- Zona Destinata alla viabilità (mq 40 circa catastali), regolata dall'art. 14 delle NTA del vigente PRG.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 883 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG;
- Zona Destinata alla viabilità (mq 55 circa catastali), regolata dall'art. 14 delle NTA del vigente PRG.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 6.267 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG;
- Zona Destinata alla viabilità (mq 50 circa catastali), regolata dall'art. 14 delle NTA del vigente PRG.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame insieme alle particelle 101 e 105 del foglio 23 ricadono all'interno della seguente area di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3650 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame insieme alle particelle 85 e 101 del foglio 23 ricadono all'interno della seguente area di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3650 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA

del vigente PRG.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame insieme alle particelle 85 e 105 del foglio 23 ricadono all'interno della seguente area di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3650 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguente area di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 1.653 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG;

- Zona E - Zona agricola normale (mq 170 circa catastali) regolata dall'art. 34 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 e a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 228, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 470.000,00

Per la determinazione del valore dei terreni sono stati utilizzati due metodi: il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

1 - METODO SINTETICO COMPARATIVO

Questo procedimento di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dall'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari di zona sono emersi i seguenti valori di mercato per terreni edificabili a carattere residenziale:

Ubicazione terreni	prezzo	superficie	SUL	Valore €/mq	Indice Edificabilità	Agenzie Immobiliari	Indice Edificabilità	Valore €/mq
Parco del Conero	€ 165.000	500	500	€ 330	1	L'immobiliare	0,14	€ 46
Parco del Conero	€ 80.000	4.000	160	€ 20	0,04	L'immobiliare	0,14	€ 70
Parco del Conero	€ 85.000	3.600	160	€ 24	0,04	Brokey	0,14	€ 74
Sirolo	€ 160.000	800	220	€ 200	0,28	Immobiliare.it	0,14	€ 102
Camerano	€ 140.000	3.720	140	€ 38	0,04	Immobiliare.it	0,14	€ 140
Valore Medio								€ 86,50

Nella tabella sopra riportata i valori emersi dall'indagine sono riferiti a terreni aventi indici di edificabilità differenti tra loro. La scrivente ha provveduto a trasformare i valori con l'indice di

edificabilità riferito ai terreni in esame ottenendo il valore medio di mercato è di € 86,50 arrotondato ad € 87.

Tale valore è riferito ad un terreno edificabile a destinazione residenziale, mentre per i terreni a destinazione alberghiero non sono emersi valori di compravendita per la zona in esame, ma si ritiene congruo attribuire il doppio del valore del terreno residenziale.

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87

Abbattimento per incertezza

Valore Area termale 20% € 139

Valore Area residenziale 40% € 52

Superficie Edilizia Termale (CTER1) 3.297 mq x € 139 = € 458.942,40 arrotondato ad € 459.000

Valore compressivo del terreno con il metodo 1 ammonta ad € 459.000.

2 - METODO ANALITICO - VALORE DI TRASFORMAZIONE

Con questo procedimento il valore dell'area viene determinato dalla differenza del prodotto edilizio finito che si può realizzare sul terreno e il costo di trasformazione comprensivo degli oneri tecnici, amministrativi, finanziari e dei profitti di impresa.

$$Va = Vmf - (Kc + Op + Ou + int + PI)$$

Ove

Va = Valore attuale dell'area

Vmf = Valore del prodotto edilizio finito

Kc = costo tecnico di costruzione

Op = Oneri professionali

Ou = Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Int = interessi passivi

PI = Profitto lordo dell'impresa

La scrivente, per la determinazione del valore dei terreni con questo metodo, ha preso in esame le aree CTER1 e CTER2 con le rispettive possibilità edificatorie, i costi di urbanizzazione primari (indicati nella convenzione), quelli secondari e di costruzione desunti dalle tabelle comunali.

Per l'individuazione del valore di mercato del prodotto edilizio finito si procede utilizzando il metodo sintetico-comparativo, applicando i valori correnti di mercato degli immobili di nuova costruzione prendendo come riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare per la zona in esame. Nel caso specifico, viste le caratteristiche particolari della lottizzazione, la scrivente ha esaminato i valori degli immobili situati nel limitrofo comune di Sirolo, a maggior valenza turistica, e quelli del villaggio Taunus di Numana che presenta caratteristiche simili alla futura lottizzazione residenziale.

OMI	MASSIMO	ZONA
RESIDENZIALE	€ 2.350	Sirolo
	€ 2.300	Taunus
	€ 3.600	Taunus
BORSINO IMMOBILIARE		
RESIDENZIALE	€ 2.236	Sirolo
	€ 2.773	Taunus
VALORE MEDIO	€ 2.652	

Valore commerciale medio edificio residenziale € 2.600

Per quanto riguarda il valore commerciale degli alberghi per la zona in esame non sono emersi i valori di riferimento e pertanto per determinare il più probabile valore di mercato la scrivente ha preso come riferimento il rapporto semestrale alberghiero pubblicato dal Sole 24 Ore con i dati relativi a trattative di compra-vendita di immobili alberghieri nelle diverse località italiane:

Rapporto semestrale SOLE 24 ore di Giugno 2014

Hotel	città	data	camere	categoria	prezzo	€/camera
Hotel Majestic	Firenze	giu-15	110	5 stelle	€ 30.000.000	€ 272.727
Mgallery Hotel Cerretani	Firenze	apr-15	83	4 stelle	€ 15.000.000	€ 180.723
Villa Godilonda	Livorno	ott-14	28	futuro extra lusso	€ 6.000.000	€ 214.286
Club med Pragelato	Torino	mag-14	234	4 stelle	€ 50.000.000	€ 213.675
Valore Medio						€ 220.353

Ottenendo un valore medio di 220.353 €/camera

Il valore precedentemente determinato è stato abbattuto di un 50% in considerazione della diversa ubicazione dell'immobile (Camerano) che pur essendo vicino ad una zona turistica (Parco del Conero) sicuramente non ha gli stessi flussi delle città sopra indicate. Si ottiene il valore di mercato di 110.176 €/camera.

Tale valore poi è stato trasformato in base ai dati reperiti dalla convenzione (300 posti letto pari a 150 camere doppie) determinando il valore commerciale al mq:

€/camera	camere	valore commerciale	sup	€/mq
€ 110.176	150	€ 16.526.458	4936	€ 3.348



Valore commerciale medio edificio alberghiero arrotondato ad € 3.500.

VALORE COMMERCIALE				
	terreno	sul	€/mq	Valore commerciale
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 3.500	€ 17.276.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 2.600	€ 35.350.000

Per determinare il costo tecnico di costruzione delle diverse tipologie edilizie sono stati presi in esame i prezzi di costruzione di edifici simili indicati nei prezziari rinvenuti presso alcuni enti professionali. Tali importi sono poi stati aggiornati in base agli indici Istat fino a gennaio 2018. Di seguito si riportano i valori presi e il relativo aggiornamento a gennaio 2018:

Costo di costruzione alberghi

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 1.428	1,887	€ 1.455
Ing Grosseto 2017	€ 1.999	0,748	€ 2.013
Arch Varese 2011	€ 1.558	4,061	€ 1.621
DEI Milano 2014	€ 1.100	1,887	€ 1.121
Valore medio arrotondato			€ 1.550

Costo di costruzione edifici residenziali

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 736	1,887	€ 750
Ing Grosseto 2017	€ 2.174	0,748	€ 2.190
Arch Varese 2011	€ 966	4,061	€ 1.005
DEI Milano 2014	€ 1.500	1,887	€ 1.528
Valore medio arrotondato			€ 1.350

Si riporta la tabella riepilogativa del costo di costruzione complessivo

COSTO DI COSTRUZIONE				
	terreno	sul	€/mq	
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 1.550	€ 7.651.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 1.350	€ 18.355.000

Ai costi di costruzione devono essere sommati anche gli oneri di urbanizzazione primaria e

secondaria, quest'ultima relativa alla sola CTER2, gli oneri di costruzione, l'utile di impresa, gli oneri tecnici, le polizze fideiussorie e altri oneri finanziari. Di seguito si riportano i valori determinati:

		CTER1	CTER2
Utile di impresa	10%	€ 765.080	€ 1.835.460
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		€ 249.813	€ 1.340.623
Oneri di costruzione		€ 150.711	€ 519.486
Spese tecniche generali	5%	€ 382.540	€ 917.730
Polizze fideiussorie	2%	€ 153.016	€ 367.092
Oneri finanziari	5%	€ 382.540	€ 917.730
		€ 2.084.000	€ 5.898.000

	CTER 1	CTER 2
Costo di costruzione	€ 7.651.000	€ 18.355.000
Spese	€ 2.084.000	€ 5.898.000
Valore commerciale	€ 17.276.000	€ 35.350.000
Valore area	€ 7.541.000	€ 11.097.000
Superficie complessiva	41.139	113.302
Valore al mq	€ 183	€ 98

Pertanto con il metodo analitico si ottengono i valori sopra riportati riferiti alla zona ad uso residenziale e quello alberghiero che, come si evince, sono paragonabili con i valori determinati con il metodo precedente.

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore Area Termale	€ 183
Valore area residenziale	€ 98
Abbattimento per incertezza	
Area termale	20% € 147
Area residenziale	40% € 59

Superficie Terreno (CTER1) 3.297 mq x € 147 = € 483.486,27 arrotondato ad € 483.000

Valore complessivo del terreno con il metodo 2 ammonta ad € 483.000.

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di calcolo si ottiene il valore finale del bene:

1 - Metodo sintetico-comparativo: € 459.000;

2 - Metodo analitico - costo di trasformazione: € 483.000

Valore di stima: $(€ 459.000 + € 483.000) / 2 = € 471.000$ arrotondato a € 470.000

Valore finale di stima del bene n. 1 € 470.000.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo tra la Strada Provinciale 2 e 10 e a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportive e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 230, Qualità Canneto

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

Valore di stima del bene: € 57.000

Per la determinazione del valore dei terreni sono stati utilizzati due metodi: il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

1 - METODO SINTETICO COMPARATIVO

Questo procedimento di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dall'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari di zona sono emersi i seguenti valori di mercato per terreni edificabili a carattere residenziale:

Ubicazione terreni	prezzo	superficie	SUL	Valore €/mq	Indice Edificabilità	Agenzie Immobiliari	Indice Edificabilità	Valore €/mq
Parco del Conero	€ 165.000	500	500	€ 330	1	L'immobiliare	0,14	€ 46
Parco del Conero	€ 80.000	4.000	160	€ 20	0,04	L'immobiliare	0,14	€ 70
Parco del Conero	€ 85.000	3.600	160	€ 24	0,04	Brokey	0,14	€ 74
Sirolo	€ 160.000	800	220	€ 200	0,28	Immobiliare.it	0,14	€ 102
Camerano	€ 140.000	3.720	140	€ 38	0,04	Immobiliare.it	0,14	€ 140
Valore Medio								€ 86,50

Nella tabella sopra riportata i valori emersi dall'indagine sono riferiti a terreni aventi indici di edificabilità differenti tra loro. La scrivente ha provveduto a trasformare i valori con l'indice di edificabilità riferito ai terreni in esame ottenendo il valore medio di mercato è di € 86,50 arrotondato ad € 87.

Tale valore è riferito ad un terreno edificabile a destinazione residenziale, mentre per i terreni a destinazione alberghiero non sono emersi valori di compravendita per la zona in esame, ma si ritiene congruo attribuire il doppio del valore del terreno residenziale.

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87

Abbattimento per incertezza

Valore Area termale 20% € 139

Valore Area residenziale 40% € 52

Superficie Terreno (CTER1) 394 mq x € 139 = € 54.844,80 arrotondato ad € 55.000

Valore complessivo del terreno con il metodo 1 ammonta ad € 55.000.

2 - METODO ANALITICO - VALORE DI TRASFORMAZIONE

Con questo procedimento il valore dell'area viene determinato dalla differenza del prodotto edilizio finito che si può realizzare sul terreno e il costo di trasformazione comprensivo degli oneri tecnici, amministrativi, finanziari e dei profitti di impresa.

$$Va = Vmf - (Kc + Op + Ou + int + PI)$$

Ove

Va = Valore attuale dell'area

Vmf = Valore del prodotto edilizio finito

Kc = costo tecnico di costruzione

Op = Oneri professionali

Ou = Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Int = interessi passivi

PI = Profitto lordo dell'impresa

La scrivente, per la determinazione del valore dei terreni con questo metodo, ha preso in esame le aree CTER1 e CTER2 con le rispettive possibilità edificatorie, i costi di urbanizzazione primari (indicati nella convenzione), quelli secondari e di costruzione desunti dalle tabelle comunali.

Per l'individuazione del valore di mercato del prodotto edilizio finito si procede utilizzando il metodo sintetico-comparativo, applicando i valori correnti di mercato degli immobili di nuova costruzione

prendendo come riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare per la zona in esame. Nel caso specifico, viste le caratteristiche particolari della lottizzazione, la scrivente ha esaminato i valori degli immobili situati nel limitrofo comune di Sirolo, a maggior valenza turistica, e quelli del villaggio Taunus di Numana che presenta caratteristiche simili alla futura lottizzazione residenziale.

OMI	MASSIMO	ZONA
RESIDENZIALE	€ 2.350	Sirolo
	€ 2.300	Taunus
	€ 3.600	Taunus
BORSINO IMMOBILIARE		
RESIDENZIALE	€ 2.236	Sirolo
	€ 2.773	Taunus
VALORE MEDIO	€ 2.652	

Valore commerciale medio edificio residenziale € 2.600

Per quanto riguarda il valore commerciale degli alberghi per la zona in esame non sono emersi i valori di riferimento e pertanto per determinare il più probabile valore di mercato la scrivente ha preso come riferimento il rapporto semestrale alberghiero pubblicato dal Sole 24 Ore con i dati relativi a trattative di compra-vendita di immobili alberghieri nelle diverse località italiane:

Rapporto semestrale SOLE 24 ore di Giugno 2014

Hotel	città	data	camere	categoria	prezzo	€/camera
Hotel Majestic	Firenze	giu-15	110	5 stelle	€ 30.000.000	€ 272.727
Mgallery Hotel Cerretani	Firenze	apr-15	83	4 stelle	€ 15.000.000	€ 180.723
Villa Godilonda	Livorno	ott-14	28	futuro extra lusso	€ 6.000.000	€ 214.286
Club med Pragelato	Torino	mag-14	234	4 stelle	€ 50.000.000	€ 213.675
Valore Medio						€ 220.353

Ottenendo un valore medio di 220.353 €/camera

Il valore precedentemente determinato è stato abbattuto di un 50% in considerazione della diversa ubicazione dell'immobile (Camerano) che pur essendo vicino ad una zona turistica (Parco del Conero) sicuramente non ha gli stessi flussi delle città sopra indicate. Si ottiene il valore di mercato di 110.176 €/camera.

Tale valore poi è stato trasformato in base ai dati reperiti dalla convenzione (300 posti letto pari a 150 camere doppie) determinando il valore commerciale al mq:

€/camera	camere	valore commerciale	sup	€/mq
€ 110.176	150	€ 16.526.458	4936	€ 3.348



Valore commerciale medio edificio alberghiero arrotondato ad € 3.500.

VALORE COMMERCIALE				
	terreno	sul	€/mq	Valore commerciale
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 3.500	€ 17.276.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 2.600	€ 35.350.000

Per determinare il costo tecnico di costruzione delle diverse tipologie edilizie sono stati presi in esame i prezzi di costruzione di edifici simili indicati nei prezziari rinvenuti presso alcuni enti professionali. Tali importi sono poi stati aggiornati in base agli indici Istat fino a gennaio 2018. Di seguito si riportano i valori presi e il relativo aggiornamento a gennaio 2018:

Costo di costruzione alberghi

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 1.428	1,887	€ 1.455
Ing Grosseto 2017	€ 1.999	0,748	€ 2.013
Arch Varese 2011	€ 1.558	4,061	€ 1.621
DEI Milano 2014	€ 1.100	1,887	€ 1.121
Valore medio arrotondato			€ 1.550

Costo di costruzione edifici residenziali

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 736	1,887	€ 750
Ing Grosseto 2017	€ 2.174	0,748	€ 2.190
Arch Varese 2011	€ 966	4,061	€ 1.005
DEI Milano 2014	€ 1.500	1,887	€ 1.528
Valore medio arrotondato			€ 1.350

Si riporta la tabella riepilogativa del costo di costruzione complessivo

COSTO DI COSTRUZIONE				
	terreno	sul	€/mq	
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 1.550	€ 7.651.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 1.350	€ 18.355.000

Ai costi di costruzione devono essere sommati anche gli oneri di urbanizzazione primaria e

secondaria, quest'ultima relativa alla sola CTER2, gli oneri di costruzione, l'utile di impresa, gli oneri tecnici, le polizze fideiussorie e altri oneri finanziari. Di seguito si riportano i valori determinati:

		CTER1	CTER2
Utile di impresa	10%	€ 765.080	€ 1.835.460
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		€ 249.813	€ 1.340.623
Oneri di costruzione		€ 150.711	€ 519.486
Spese tecniche generali	5%	€ 382.540	€ 917.730
Polizze fideiussorie	2%	€ 153.016	€ 367.092
Oneri finanziari	5%	€ 382.540	€ 917.730
		€ 2.084.000	€ 5.898.000

	CTER 1	CTER 2
Costo di costruzione	€ 7.651.000	€ 18.355.000
Spese	€ 2.084.000	€ 5.898.000
Valore commerciale	€ 17.276.000	€ 35.350.000
Valore area	€ 7.541.000	€ 11.097.000
Superficie complessiva	41.139	113.302
Valore al mq	€ 183	€ 98

Pertanto con il metodo analitico si ottengono i valori sopra riportati riferiti alla zona ad uso residenziale e quello alberghiero che, come si evince, sono paragonabili con i valori determinati con il metodo precedente.

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore Area Termale	€ 183
Valore area residenziale	€ 98
Abbattimento per incertezza	
Area termale	20% € 147
Area residenziale	40% € 59

Superficie Terreno (CTER1) 394 mq x € 147 = € 57.777,86 arrotondato ad € 58.000

Valore compressivo del terreno con il metodo 2 ammonta ad € 58.000.

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di calcolo si ottiene il valore finale del bene:

1 - Metodo sintetico-comparativo: € 55.000;

2 - Metodo analitico - costo di trasformazione: € 56.000

Valore di stima: $(€ 55.000 + € 58.000) / 2 = € 56.500$

Valore finale di stima del bene n. 2 € 57.000.

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo tra la Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 231, Qualità Canneto

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

Valore di stima del bene: € 135.000

Per la determinazione del valore dei terreni sono stati utilizzati due metodi: il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

1 - METODO SINTETICO COMPARATIVO

Questo procedimento di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dall'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari di zona sono emersi i seguenti valori di mercato per terreni edificabili a carattere residenziale:

Ubicazione terreni	prezzo	superficie	SUL	Valore €/mq	Indice Edificabilità	Agenzie Immobiliari	Indice Edificabilità	Valore €/mq
Parco del Conero	€ 165.000	500	500	€ 330	1	L'immobiliare	0,14	€ 46
Parco del Conero	€ 80.000	4.000	160	€ 20	0,04	L'immobiliare	0,14	€ 70
Parco del Conero	€ 85.000	3.600	160	€ 24	0,04	Brokey	0,14	€ 74
Sirolo	€ 160.000	800	220	€ 200	0,28	Immobiliare.it	0,14	€ 102
Camerano	€ 140.000	3.720	140	€ 38	0,04	Immobiliare.it	0,14	€ 140
Valore Medio								€ 86,50

Nella tabella sopra riportata i valori emersi dall'indagine sono riferiti a terreni aventi indici di edificabilità differenti tra loro. La scrivente ha provveduto a trasformare i valori con l'indice di edificabilità riferito ai terreni in esame ottenendo il valore medio di mercato è di € 86,50 arrotondato ad € 87.

Tale valore è riferito ad un terreno edificabile a destinazione residenziale, mentre per i terreni a destinazione alberghiero non sono emersi valori di compravendita per la zona in esame, ma si ritiene congruo attribuire il doppio del valore del terreno residenziale.

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 8

Abbattimento per incertezza

Valore Area termale 20% € 139

Valore Area residenziale 40% € 52

Superficie Terreno (CTER1) 938 mq x € 139 = € 130.569,60 arrotondato ad € 131.000

Valore complessivo del terreno con il metodo 1 ammonta ad € **131.000**.

2 - METODO ANALITICO - VALORE DI TRASFORMAZIONE

Con questo procedimento il valore dell'area viene determinato dalla differenza del prodotto edilizio finito che si può realizzare sul terreno e il costo di trasformazione comprensivo degli oneri tecnici, amministrativi, finanziari e dei profitti di impresa.

$$Va = Vmf - (Kc + Op + Ou + int + Pl)$$

Ove

Va = Valore attuale dell'area

Vmf = Valore del prodotto edilizio finito

Kc = costo tecnico di costruzione

Op = Oneri professionali

Ou = Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Int = interessi passivi

Pl = Profitto lordo dell'impresa

La scrivente, per la determinazione del valore dei terreni con questo metodo, ha preso in esame le aree CTER1 e CTER2 con le rispettive possibilità edificatorie, i costi di urbanizzazione primari (indicati nella convenzione), quelli secondari e di costruzione desunti dalle tabelle comunali.

Per l'individuazione del valore di mercato del prodotto edilizio finito si procede utilizzando il metodo sintetico-comparativo, applicando i valori correnti di mercato degli immobili di nuova costruzione prendendo come riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare per la zona in esame. Nel caso specifico, viste le caratteristiche particolari della lottizzazione, la scrivente ha esaminato i valori degli immobili situati nel limitrofo comune di Sirolo, a maggior valenza turistica, e quelli del villaggio Taunus di Numana che presenta caratteristiche simili

alla futura lottizzazione residenziale.

OMI	MASSIMO	ZONA
RESIDENZIALE	€ 2.350	Sirolo
	€ 2.300	Taunus
	€ 3.600	Taunus
BORSINO IMMOBILIARE		
RESIDENZIALE	€ 2.236	Sirolo
	€ 2.773	Taunus
VALORE MEDIO	€ 2.652	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore commerciale medio edificio residenziale € 2.600

Per quanto riguarda il valore commerciale degli alberghi per la zona in esame non sono emersi i valori di riferimento e pertanto per determinare il più probabile valore di mercato la scrivente ha preso come riferimento il rapporto semestrale alberghiero pubblicato dal Sole 24 Ore con i dati relativi a trattative di compra-vendita di immobili alberghieri nelle diverse località italiane:

Rapporto semestrale SOLE 24 ore di Giugno 2014

Hotel	città	data	camere	categoria	prezzo	€/camera
Hotel Majestic	Firenze	giu-15	110	5 stelle	€ 30.000.000	€ 272.727
Mgallery Hotel Cerretani	Firenze	apr-15	83	4 stelle	€ 15.000.000	€ 180.723
Villa Godilonda	Livorno	ott-14	28	futuro extra lusso	€ 6.000.000	€ 214.286
Club med Prigelato	Torino	mag-14	234	4 stelle	€ 50.000.000	€ 213.675
Valore Medio						€ 220.353

Ottenendo un valore medio di 220.353 €/camera

Il valore precedentemente determinato è stato abbattuto di un 50% in considerazione della diversa ubicazione dell'immobile (Camerano) che pur essendo vicino ad una zona turistica (Parco del Conero) sicuramente non ha gli stessi flussi delle città sopra indicate. Si ottiene il valore di mercato di 110.176 €/camera.

Tale valore poi è stato trasformato in base ai dati reperiti dalla convenzione (300 posti letto pari a 150 camere doppie) determinando il valore commerciale al mq:

€/camera	camere	valore commerciale	sup	€/mq
€ 110.176	150	€ 16.526.458	4936	€ 3.348

Valore commerciale medio edificio alberghiero arrotondato ad € 3.500.

VALORE COMMERCIALE				
	terreno	sul	€/mq	Valore commerciale
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 3.500	€ 17.276.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 2.600	€ 35.350.000

Per determinare il costo tecnico di costruzione delle diverse tipologie edilizie sono stati presi in esame i prezzi di costruzione di edifici simili indicati nei prezziari rinvenuti presso alcuni enti professionali. Tali importi sono poi stati aggiornati in base agli indici Istat fino a gennaio 2018. Di seguito si riportano i valori presi e il relativo aggiornamento a gennaio 2018:

Costo di costruzione alberghi

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 1.428	1,887	€ 1.455
Ing Grosseto 2017	€ 1.999	0,748	€ 2.013
Arch Varese 2011	€ 1.558	4,061	€ 1.621
DEI Milano 2014	€ 1.100	1,887	€ 1.121
Valore medio arrotondato			€ 1.550

Costo di costruzione edifici residenziali

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 736	1,887	€ 750
Ing Grosseto 2017	€ 2.174	0,748	€ 2.190
Arch Varese 2011	€ 966	4,061	€ 1.005
DEI Milano 2014	€ 1.500	1,887	€ 1.528
Valore medio arrotondato			€ 1.350

Si riporta la tabella riepilogativa del costo di costruzione complessivo

COSTO DI COSTRUZIONE				
	terreno	sul	€/mq	
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 1.550	€ 7.651.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 1.350	€ 18.355.000

Ai costi di costruzione devono essere sommati anche gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quest'ultima relativa alla sola CTER2, gli oneri di costruzione, l'utile di impresa, gli oneri tecnici, le polizze fideiussorie e altri oneri finanziari. Di seguito si riportano i valori determinati:

		CTER1	CTER2
Utile di impresa	10%	€ 765.080	€ 1.835.460
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		€ 249.813	€ 1.340.623
Oneri di costruzione		€ 150.711	€ 519.486

Spese tecniche generali	5%	€ 382.540	€ 917.730
Polizze fideiussorie	2%	€ 153.016	€ 367.092
Oneri finanziari	5%	€ 382.540	€ 917.730
		€ 2.084.000	€ 5.898.000

	CTER 1	CTER 2
Costo di costruzione	€ 7.651.000	€ 18.355.000
Spese	€ 2.084.000	€ 5.898.000
Valore commerciale	€ 17.276.000	€ 35.350.000
Valore area	€ 7.541.000	€ 11.097.000
Superficie complessiva	41.139	113.302
Valore al mq	€ 183	€ 98

Pertanto con il metodo analitico si ottengono i valori sopra riportati riferiti alla zona ad uso residenziale e quello alberghiero che, come si evince, sono paragonabili con i valori determinati con il metodo precedente.

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore Area Termale	€ 183
Valore area residenziale	€ 98
Abbattimento per incertezza	
Area termale	20% € 147
Area residenziale	40% € 59

Superficie Terreno (CTER1) 938 mq x € 147 = € 137.552,36 arrotondato ad € 138.000

Valore compressivo del terreno con il metodo 2 ammonta ad € 138.000.

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di calcolo si ottiene il valore finale del bene:

- 1 - Metodo sintetico-comparativo: € 131.000;
 - 2 - Metodo analitico - costo di trasformazione: € 138.000
- Valore di stima: (€ 131.000 + € 138.000)/2 = € 134.500
- Valore finale di stima del bene n. 3 € 135.000.**

- **Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini**

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo tra la Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene,

insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 247, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 903.000.

Per la determinazione del valore dei terreni sono stati utilizzati due metodi: il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

1 - METODO SINTETICO COMPARATIVO

Questo procedimento di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dall'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari di zona sono emersi i seguenti valori di mercato per terreni edificabili a carattere residenziale:

Ubicazione terreni	prezzo	superficie	SUL	Valore €/mq	Indice Edificabilità	Agenzie Immobiliari	Indice Edificabilità	Valore €/mq
Parco del Conero	€ 165.000	500	500	€ 330	1	L'immobiliare	0,14	€ 46
Parco del Conero	€ 80.000	4.000	160	€ 20	0,04	L'immobiliare	0,14	€ 70
Parco del Conero	€ 85.000	3.600	160	€ 24	0,04	Brokey	0,14	€ 74
Sirolo	€ 160.000	800	220	€ 200	0,28	Immobiliare.it	0,14	€ 102
Camerano	€ 140.000	3.720	140	€ 38	0,04	Immobiliare.it	0,14	€ 140
Valore Medio								€ 86,50

Nella tabella sopra riportata i valori emersi dall'indagine sono riferiti a terreni aventi indici di edificabilità differenti tra loro. La scrivente ha provveduto a trasformare i valori con l'indice di edificabilità riferito ai terreni in esame ottenendo il valore medio di mercato di € 86,50 arrotondato ad € 87.

Tale valore è riferito ad un terreno edificabile a destinazione residenziale, mentre per i terreni a destinazione alberghiero non sono emersi valori di compravendita per la zona in esame, ma si ritiene congruo attribuire il doppio del valore del terreno residenziale.

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale

per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87

Abbattimento per incertezza

Valore Area termale 20% € 139

Valore Area residenziale 40% € 52



Superficie Terreno (CTER1) 6.317 mq x € 139 = € 879.326,40 arrotondato ad € 879.000

Valore compressivo del terreno con il metodo 1 ammonta ad € **879.000**.



2 - METODO ANALITICO - VALORE DI TRASFORMAZIONE

Con questo procedimento il valore dell'area viene determinato dalla differenza del prodotto edilizio finito che si può realizzare sul terreno e il costo di trasformazione comprensivo degli oneri tecnici, amministrativi, finanziari e dei profitti di impresa.

$$Va = Vmf - (Kc + Op + Ou + int + PI)$$

Ove

Va = Valore attuale dell'area

Vmf = Valore del prodotto edilizio finito

Kc = costo tecnico di costruzione

Op = Oneri professionali

Ou = Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Int = interessi passivi

PI = Profitto lordo dell'impresa



La scrivente, per la determinazione del valore dei terreni con questo metodo, ha preso in esame le aree CTER1 e CTER2 con le rispettive possibilità edificatorie, i costi di urbanizzazione primari (indicati nella convenzione), quelli secondari e di costruzione desunti dalle tabelle comunali.

Per l'individuazione del valore di mercato del prodotto edilizio finito si procede utilizzando il metodo sintetico-comparativo, applicando i valori correnti di mercato degli immobili di nuova costruzione prendendo come riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare per la zona in esame. Nel caso specifico, viste le caratteristiche particolari della lottizzazione, la scrivente ha esaminato i valori degli immobili situati nel limitrofo comune di Sirolo, a maggior valenza turistica, e quelli del villaggio Taunus di Numana che presenta caratteristiche simili alla futura lottizzazione residenziale.



OMI	MASSIMO	ZONA
RESIDENZIALE	€ 2.350	Sirolo
	€ 2.300	Taunus
	€ 3.600	Taunus
BORSINO IMMOBILIARE		
RESIDENZIALE	€ 2.236	Sirolo
	€ 2.773	Taunus
VALORE MEDIO	€ 2.652	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore commerciale medio edificio residenziale € 2.600

Per quanto riguarda il valore commerciale degli alberghi per la zona in esame non sono emersi i valori di riferimento e pertanto per determinare il più probabile valore di mercato la scrivente ha preso come riferimento il rapporto semestrale alberghiero pubblicato dal Sole 24 Ore con i dati relativi a trattative di compra-vendita di immobili alberghieri nelle diverse località italiane:

Rapporto semestrale SOLE 24 ore di Giugno 2014

Hotel	città	data	camere	categoria	prezzo	€/camera
Hotel Majestic	Firenze	giu-15	110	5 stelle	€ 30.000.000	€ 272.727
Mgallery Hotel Cerretani	Firenze	apr-15	83	4 stelle	€ 15.000.000	€ 180.723
Villa Godilonda	Livorno	ott-14	28	futuro extra lusso	€ 6.000.000	€ 214.286
Club med Prigelato	Torino	mag-14	234	4 stelle	€ 50.000.000	€ 213.675
Valore Medio						€ 220.353

Ottenendo un valore medio di 220.353 €/camera

Il valore precedentemente determinato è stato abbattuto di un 50% in considerazione della diversa ubicazione dell'immobile (Camerano) che pur essendo vicino ad una zona turistica (Parco del Conero) sicuramente non ha gli stessi flussi delle città sopra indicate. Si ottiene il valore di mercato di 110.176 €/camera.

Tale valore poi è stato trasformato in base ai dati reperiti dalla convenzione (300 posti letto pari a 150 camere doppie) determinando il valore commerciale al mq:

€/camera	camere	valore commerciale	sup	€/mq
€ 110.176	150	€ 16.526.458	4936	€ 3.348

Valore commerciale medio edificio alberghiero arrotondato ad € 3.500.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE COMMERCIALE				
	terreno	sul	€/mq	Valore commerciale
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 3.500	€ 17.276.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 2.600	€ 35.350.000

Per determinare il costo tecnico di costruzione delle diverse tipologie edilizie sono stati presi in esame i prezzi di costruzione di edifici simili indicati nei prezziari rinvenuti presso alcuni enti professionali. Tali importi sono poi stati aggiornati in base agli indici Istat fino a gennaio 2018. Di seguito si riportano i valori presi e il relativo aggiornamento a gennaio 2018:

Costo di costruzione alberghi

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 1.428	1,887	€ 1.455
Ing Grosseto 2017	€ 1.999	0,748	€ 2.013
Arch Varese 2011	€ 1.558	4,061	€ 1.621
DEI Milano 2014	€ 1.100	1,887	€ 1.121
Valore medio arrotondato			€ 1.550

Costo di costruzione edifici residenziali

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 736	1,887	€ 750
Ing Grosseto 2017	€ 2.174	0,748	€ 2.190
Arch Varese 2011	€ 966	4,061	€ 1.005
DEI Milano 2014	€ 1.500	1,887	€ 1.528
Valore medio arrotondato			€ 1.350

Si riporta la tabella riepilogativa del costo di costruzione complessivo

COSTO DI COSTRUZIONE				
	terreno	sul	€/mq	
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 1.550	€ 7.651.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 1.350	€ 18.355.000

Ai costi di costruzione devono essere sommati anche gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quest'ultima relativa alla sola CTER2, gli oneri di costruzione, l'utile di impresa, gli oneri tecnici, le polizze fideiussorie e altri oneri finanziari. Di seguito si riportano i valori determinati:

		CTER 1	CTER 2
Utile di impresa	10%	€ 765.080	€ 1.835.460
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		€ 249.813	€ 1.340.623
Oneri di costruzione		€ 150.711	€ 519.486

Spese tecniche generali	5%	€ 382.540	€ 917.730
Polizze fideiussorie	2%	€ 153.016	€ 367.092
Oneri finanziari	5%	€ 382.540	€ 917.730
		€ 2.084.000	€ 5.898.000



	CTER 1	CTER 2
Costo di costruzione	€ 7.651.000	€ 18.355.000
Spese	€ 2.084.000	€ 5.898.000
Valore commerciale	€ 17.276.000	€ 35.350.000
Valore area	€ 7.541.000	€ 11.097.000
Superficie complessiva	41.139	113.302
Valore al mq	€ 183	€ 98



Pertanto con il metodo analitico si ottengono i valori sopra riportati riferiti alla zona ad uso residenziale e quello alberghiero che, come si evince, sono paragonabili con i valori determinati con il metodo precedente.

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore Area Termale	€ 183
Valore area residenziale	€ 98
Abbattimento per incertezza	
Area termale	20% € 147
Area residenziale	40% € 59



Superficie Terreno (CTER1) 6.267 mq x € 147 = € 926.352,06 arrotondato ad € 926.000

Valore compressivo del terreno con il metodo 2 ammonta ad € **926.000**.

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di calcolo si ottiene il valore finale del bene:

1 - Metodo sintetico-comparativo: € 879.000;

2 - Metodo analitico - costo di trasformazione: € 926.000

Valore di stima: (€ 879.000 + € 926.000)/2 = € 902.500

Valore finale di stima del bene n. 4 € 903.000.



- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è

prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 85, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 43.000.



Per la determinazione del valore dei terreni sono stati utilizzati due metodi: il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

1 - METODO SINTETICO COMPARATIVO

Questo procedimento di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dall'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari di zona sono emersi i seguenti valori di mercato per terreni edificabili a carattere residenziale:

Ubicazione terreni	prezzo	superficie	SUL	Valore €/mq	Indice Edificabilità	Agenzie Immobiliari	Indice Edificabilità	Valore €/mq
Parco del Conero	€ 165.000	500	500	€ 330	1	L'immobiliare	0,14	€ 46
Parco del Conero	€ 80.000	4.000	160	€ 20	0,04	L'immobiliare	0,14	€ 70
Parco del Conero	€ 85.000	3.600	160	€ 24	0,04	Brokey	0,14	€ 74
Sirolo	€ 160.000	800	220	€ 200	0,28	Immobiliare.it	0,14	€ 102
Camerano	€ 140.000	3.720	140	€ 38	0,04	Immobiliare.it	0,14	€ 140
Valore Medio								€ 86,50

Nella tabella sopra riportata i valori emersi dall'indagine sono riferiti a terreni aventi indici di edificabilità differenti tra loro. La scrivente ha provveduto a trasformare i valori con l'indice di edificabilità riferito ai terreni in esame ottenendo il valore medio di mercato è di € 86,50 arrotondato ad € 87.

Tale valore è riferito ad un terreno edificabile a destinazione residenziale, mentre per i terreni a destinazione alberghiero non sono emersi valori di compravendita per la zona in esame, ma si ritiene congruo attribuire il doppio del valore del terreno residenziale.

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione

edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore area termale	€ 174
Valore area residenziale	€ 87
Abbattimento per incertezza	
Valore Area termale	20% € 139
Valore Area residenziale	40% € 52



Superficie Terreno (CTER1) 298 mq x € 139 = € 41.481,60 arrotondato ad € 41.000

Valore complessivo del terreno con il metodo 1 ammonta ad € **41.000**.



2 - METODO ANALITICO - VALORE DI TRASFORMAZIONE

Con questo procedimento il valore dell'area viene determinato dalla differenza del prodotto edilizio finito che si può realizzare sul terreno e il costo di trasformazione comprensivo degli oneri tecnici, amministrativi, finanziari e dei profitti di impresa.

$$Va = Vmf - (Kc + Op + Ou + int + PI)$$

Ove

Va= Valore attuale dell'area

Vmf= Valore del prodotto edilizio finito

Kc= costo tecnico di costruzione

Op= Oneri professionali

Ou= Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Int= interessi passivi

PI= Profitto lordo dell'impresa



La scrivente, per la determinazione del valore dei terreni con questo metodo, ha preso in esame le aree CTER1 e CTER2 con le rispettive possibilità edificatorie, i costi di urbanizzazione primari (indicati nella convenzione), quelli secondari e di costruzione desunti dalle tabelle comunali.

Per l'individuazione del valore di mercato del prodotto edilizio finito si procede utilizzando il metodo sintetico-comparativo, applicando i valori correnti di mercato degli immobili di nuova costruzione prendendo come riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare per la zona in esame. Nel caso specifico, viste le caratteristiche particolari della lottizzazione, la scrivente ha esaminato i valori degli immobili situati nel limitrofo comune di Sirolo, a maggior valenza turistica, e quelli del villaggio Taunus di Numana che presenta caratteristiche simili alla futura lottizzazione residenziale.



OMI	MASSIMO	ZONA
RESIDENZIALE	€ 2.350	Sirolo
	€ 2.300	Taunus
	€ 3.600	Taunus
BORSINO IMMOBILIARE		
RESIDENZIALE	€ 2.236	Sirolo
	€ 2.773	Taunus
VALORE MEDIO	€ 2.652	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore commerciale medio edificio residenziale € 2.600

Per quanto riguarda il valore commerciale degli alberghi per la zona in esame non sono emersi i valori di riferimento e pertanto per determinare il più probabile valore di mercato la scrivente ha preso come riferimento il rapporto semestrale alberghiero pubblicato dal Sole 24 Ore con i dati relativi a trattative di compra-vendita di immobili alberghieri nelle diverse località italiane:

Rapporto semestrale SOLE 24 ore di Giugno 2014

Hotel	città	data	camere	categoria	prezzo	€/camera
Hotel Majestic	Firenze	giu-15	110	5 stelle	€ 30.000.000	€ 272.727
Mgallery Hotel Cerretani	Firenze	apr-15	83	4 stelle	€ 15.000.000	€ 180.723
Villa Godilonda	Livorno	ott-14	28	futuro extra lusso	€ 6.000.000	€ 214.286
Club med Pragelato	Torino	mag-14	234	4 stelle	€ 50.000.000	€ 213.675
Valore Medio						€ 220.353

Ottenendo un valore medio di 220.353 €/camera

Il valore precedentemente determinato è stato abbattuto di un 50% in considerazione della diversa ubicazione dell'immobile (Camerano) che pur essendo vicino ad una zona turistica (Parco del Conero) sicuramente non ha gli stessi flussi delle città sopra indicate. Si ottiene il valore di mercato di 110.176 €/camera.

Tale valore poi è stato trasformato in base ai dati reperiti dalla convenzione (300 posti letto pari a 150 camere doppie) determinando il valore commerciale al mq:

€/camera	camere	valore commerciale	sup	€/mq
€ 110.176	150	€ 16.526.458	4936	€ 3.348

Valore commerciale medio edificio alberghiero arrotondato ad € 3.500.

VALORE COMMERCIALE				
	terreno	sup	€/mq	Valore commerciale
CTER 1- Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 3.500	€ 17.276.000

CTER2 - residenziale 98.154 13.596 € 2.600 € 35.350.000

Per determinare il costo tecnico di costruzione delle diverse tipologie edilizie sono stati presi in esame i prezzi di costruzione di edifici simili indicati nei prezziari rinvenuti presso alcuni enti professionali. Tali importi sono poi stati aggiornati in base agli indici Istat fino a gennaio 2018. Di seguito si riportano i valori presi e il relativo aggiornamento a gennaio 2018:

Costo di costruzione alberghi

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 1.428	1,887	€ 1.455
Ing Grosseto 2017	€ 1.999	0,748	€ 2.013
Arch Varese 2011	€ 1.558	4,061	€ 1.621
DEI Milano 2014	€ 1.100	1,887	€ 1.121
Valore medio arrotondato			€ 1.550

Costo di costruzione edifici residenziali

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 736	1,887	€ 750
Ing Grosseto 2017	€ 2.174	0,748	€ 2.190
Arch Varese 2011	€ 966	4,061	€ 1.005
DEI Milano 2014	€ 1.500	1,887	€ 1.528
Valore medio arrotondato			€ 1.350

Si riporta la tabella riepilogativa del costo di costruzione complessivo

COSTO DI COSTRUZIONE

	terreno	sul	€/mq	
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 1.550	€ 7.651.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 1.350	€ 18.355.000

Ai costi di costruzione devono essere sommati anche gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quest'ultima relativa alla sola CTER2, gli oneri di costruzione, l'utile di impresa, gli oneri tecnici, le polizze fideiussorie e altri oneri finanziari. Di seguito si riportano i valori determinati:

		CTER 1	CTER 2
Utile di impresa	10%	€ 765.080	€ 1.835.460
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		€ 249.813	€ 1.340.623
Oneri di costruzione		€ 150.711	€ 519.486
Spese tecniche generali	5%	€ 382.540	€ 917.730
Polizze fideiussorie	2%	€ 153.016	€ 367.092
Oneri finanziari	5%	€ 382.540	€ 917.730
		€ 2.084.000	€ 5.898.000

	CTER 1	CTER 2
Costo di costruzione	€ 7.651.000	€ 18.355.000
Spese	€ 2.084.000	€ 5.898.000
Valore commerciale	€ 17.276.000	€ 35.350.000
Valore area	€ 7.541.000	€ 11.097.000
Superficie complessiva	41.139	113.302
Valore al mq	€ 183	€ 98



Pertanto con il metodo analitico si ottengono i valori sopra riportati riferiti alla zona ad uso residenziale e quello alberghiero che, come si evince, sono paragonabili con i valori determinati con il metodo precedente.

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore Area Termale	€ 183
Valore area residenziale	€ 98
Abbattimento per incertezza	
Area termale	20% € 147
Area residenziale	40% € 59

Superficie Terreno (CTER1) 298 mq x € 147 = € 43.700 arrotondato ad € 44.000

Valore compressivo del terreno con il metodo 2 ammonta ad **€ 44.000.**

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di calcolo si ottiene il valore finale del bene:

1 - Metodo sintetico-comparativo: € 41.000;

2 - Metodo analitico - costo di trasformazione: € 44.000

Valore di stima: $(€ 41.000 + € 44.000)/2 = € 42.500$

Valore finale di stima del bene n. 5 € 43.000.

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 105, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 344.000



Per la determinazione del valore dei terreni sono stati utilizzati due metodi: il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

1 - METODO SINTETICO COMPARATIVO

Questo procedimento di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dall'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari di zona sono emersi i seguenti valori di mercato per terreni edificabili a carattere residenziale:

Ubicazione terreni	prezzo	superficie	SUL	Valore €/mq	Indice Edificabilità	Agenzie Immobiliari	Indice Edificabilità	Valore €/mq
Parco del Conero	€ 165.000	500	500	€ 330	1	L'immobiliare	0,14	€ 46
Parco del Conero	€ 80.000	4.000	160	€ 20	0,04	L'immobiliare	0,14	€ 70
Parco del Conero	€ 85.000	3.600	160	€ 24	0,04	Brokey	0,14	€ 74
Sirolo	€ 160.000	800	220	€ 200	0,28	Immobiliare.it	0,14	€ 102
Camerano	€ 140.000	3.720	140	€ 38	0,04	Immobiliare.it	0,14	€ 140
Valore Medio								€ 86,50

Nella tabella sopra riportata i valori emersi dall'indagine sono riferiti a terreni aventi indici di edificabilità differenti tra loro. La scrivente ha provveduto a trasformare i valori con l'indice di edificabilità riferito ai terreni in esame ottenendo il valore medio di mercato è di € 86,50 arrotondato ad € 87.

Tale valore è riferito ad un terreno edificabile a destinazione residenziale, mentre per i terreni a destinazione alberghiero non sono emersi valori di compravendita per la zona in esame, ma si ritiene congruo attribuire il doppio del valore del terreno residenziale.

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87



Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore area termale	€	174
Valore area residenziale	€	87
Abbattimento per incertezza		
Valore Area termale	20% €	139
Valore Area residenziale	40% €	52



Superficie Terreno (CTER1) 2.408 mq x € 139 = € 335.193,60 arrotondato ad € 335.000

Valore compressivo del terreno con il metodo 1 ammonta ad € 335.000.

2 - METODO ANALITICO - VALORE DI TRASFORMAZIONE

Con questo procedimento il valore dell'area viene determinato dalla differenza del prodotto edilizio finito che si può realizzare sul terreno e il costo di trasformazione comprensivo degli oneri tecnici, amministrativi, finanziari e dei profitti di impresa.

$$Va = Vmf - (Kc + Op + Ou + int + PI)$$

Ove

Va= Valore attuale dell'area

Vmf= Valore del prodotto edilizio finito

Kc= costo tecnico di costruzione

Op= Oneri professionali

Ou= Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Int= interessi passivi

PI= Profitto lordo dell'impresa



La scrivente, per la determinazione del valore dei terreni con questo metodo, ha preso in esame le aree CTER1 e CTER2 con le rispettive possibilità edificatorie, i costi di urbanizzazione primari (indicati nella convenzione), quelli secondari e di costruzione desunti dalle tabelle comunali.

Per l'individuazione del valore di mercato del prodotto edilizio finito si procede utilizzando il metodo sintetico-comparativo, applicando i valori correnti di mercato degli immobili di nuova costruzione prendendo come riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare per la zona in esame. Nel caso specifico, viste le caratteristiche particolari della lottizzazione, la scrivente ha esaminato i valori degli immobili situati nel limitrofo comune di Sirolo, a maggior valenza turistica, e quelli del villaggio Taunus di Numana che presenta caratteristiche simili alla futura lottizzazione residenziale.



OMI	MASSIMO	ZONA
RESIDENZIALE	€ 2.350	Sirolo
	€ 2.300	Taunus

	€	3.600	Taunus
BORSINO IMMOBILIARE			
RESIDENZIALE	€	2.236	Sirolo
	€	2.773	Taunus
VALORE MEDIO	€	2.652	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore commerciale medio edificio residenziale € 2.600

Per quanto riguarda il valore commerciale degli alberghi per la zona in esame non sono emersi i valori di riferimento e pertanto per determinare il più probabile valore di mercato la scrivente ha preso come riferimento il rapporto semestrale alberghiero pubblicato dal Sole 24 Ore con i dati relativi a trattative di compra-vendita di immobili alberghieri nelle diverse località italiane:

Rapporto semestrale SOLE 24 ore di Giugno 2014

Hotel	città	data	camere	categoria	prezzo	€/camera
Hotel Majestic	Firenze	giu-15	110	5 stelle	€ 30.000.000	€ 272.727
Mgallery Hotel Cerretani	Firenze	apr-15	83	4 stelle	€ 15.000.000	€ 180.723
Villa Godilonda	Livorno	ott-14	28	futuro extra lusso	€ 6.000.000	€ 214.286
Club med Prigelato	Torino	mag-14	234	4 stelle	€ 50.000.000	€ 213.675
Valore Medio						€ 220.353

Ottenendo un valore medio di 220.353 €/camera

Il valore precedentemente determinato è stato abbattuto di un 50% in considerazione della diversa ubicazione dell'immobile (Camerano) che pur essendo vicino ad una zona turistica (Parco del Conero) sicuramente non ha gli stessi flussi delle città sopra indicate. Si ottiene il valore di mercato di 110.176 €/camera.

Tale valore poi è stato trasformato in base ai dati reperiti dalla convenzione (300 posti letto pari a 150 camere doppie) determinando il valore commerciale al mq:

€/camera	camere	valore commerciale	sup	€/mq
€ 110.176	150	€ 16.526.458	4936	€ 3.348

Valore commerciale medio edificio alberghiero arrotondato ad € 3.500.

VALORE COMMERCIALE				
	terreno	sul	€/mq	Valore commerciale
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 3.500	€ 17.276.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 2.600	€ 35.350.000

Per determinare il costo tecnico di costruzione delle diverse tipologie edilizie sono stati presi in esame

i prezzi di costruzione di edifici simili indicati nei prezziari rinvenuti presso alcuni enti professionali. Tali importi sono poi stati aggiornati in base agli indici Istat fino a gennaio 2018. Di seguito si riportano i valori presi e il relativo aggiornamento a gennaio 2018:



Costo di costruzione alberghi

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 1.428	1,887	€ 1.455
Ing Grosseto 2017	€ 1.999	0,748	€ 2.013
Arch Varese 2011	€ 1.558	4,061	€ 1.621
DEI Milano 2014	€ 1.100	1,887	€ 1.121
Valore medio arrotondato			€ 1.550

Costo di costruzione edifici residenziali

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 736	1,887	€ 750
Ing Grosseto 2017	€ 2.174	0,748	€ 2.190
Arch Varese 2011	€ 966	4,061	€ 1.005
DEI Milano 2014	€ 1.500	1,887	€ 1.528
Valore medio arrotondato			€ 1.350

Si riporta la tabella riepilogativa del costo di costruzione complessivo

COSTO DI COSTRUZIONE

	terreno	sul	€/mq	
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 1.550	€ 7.651.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 1.350	€ 18.355.000

Ai costi di costruzione devono essere sommati anche gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quest'ultima relativa alla sola CTER2, gli oneri di costruzione, l'utile di impresa, gli oneri tecnici, le polizze fideiussorie e altri oneri finanziari. Di seguito si riportano i valori determinati:

		CTER1	CTER2
Utile di impresa	10%	€ 765.080	€ 1.835.460
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		€ 249.813	€ 1.340.623
Oneri di costruzione		€ 150.711	€ 519.486
Spese tecniche generali	5%	€ 382.540	€ 917.730
Polizze fideiussorie	2%	€ 153.016	€ 367.092
Oneri finanziari	5%	€ 382.540	€ 917.730
		€ 2.084.000	€ 5.898.000

	CTER 1	CTER 2
Costo di costruzione	€ 7.651.000	€ 18.355.000
Spese	€ 2.084.000	€ 5.898.000
Valore commerciale	€ 17.276.000	€ 35.350.000
Valore area	€ 7.541.000	€ 11.097.000
Superficie complessiva	41.139	113.302
Valore al mq	€ 183	€ 98

Pertanto con il metodo analitico si ottengono i valori sopra riportati riferiti alla zona ad uso residenziale e quello alberghiero che, come si evince, sono paragonabili con i valori determinati con il metodo precedente.

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore Area Termale	€ 183
Valore area residenziale	€ 98
Abbattimento per incertezza	
Area termale	20% € 147
Area residenziale	40% € 59

Superficie Terreno (CTER1) 2.408 mq x € 147 = € 53.119,48 arrotondato ad € 353.000

Valore compressivo del terreno con il metodo 2 ammonta ad € 353.000.

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di calcolo si ottiene il valore finale del bene:

1 - Metodo sintetico-comparativo: € 335.000;

2 - Metodo analitico - costo di trasformazione: € 353.000

Valore di stima: (€ 335.000 + € 353.000)/2 = € 344.000

Valore finale di stima del bene n. 6 € 344.000.

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 101, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 135.000,00

Per la determinazione del valore dei terreni sono stati utilizzati due metodi: il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

1 - METODO SINTETICO COMPARATIVO

Questo procedimento di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dall'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari di zona sono emersi i seguenti valori di mercato per terreni edificabili a carattere residenziale:

Ubicazione terreni	prezzo	superficie	SUL	Valore €/mq	Indice Edificabilità	Agenzie Immobiliari	Indice Edificabilità	Valore €/mq
Parco del Conero	€ 165.000	500	500	€ 330	1	L'immobiliare	0,14	€ 46
Parco del Conero	€ 80.000	4.000	160	€ 20	0,04	L'immobiliare	0,14	€ 70
Parco del Conero	€ 85.000	3.600	160	€ 24	0,04	Brokey	0,14	€ 74
Sirolo	€ 160.000	800	220	€ 200	0,28	Immobiliare.it	0,14	€ 102
Camerano	€ 140.000	3.720	140	€ 38	0,04	Immobiliare.it	0,14	€ 140
Valore Medio								€ 86,50

Nella tabella sopra riportata i valori emersi dall'indagine sono riferiti a terreni aventi indici di edificabilità differenti tra loro. La scrivente ha provveduto a trasformare i valori con l'indice di edificabilità riferito ai terreni in esame ottenendo il valore medio di mercato è di € 86,50 arrotondato ad € 87.

Tale valore è riferito ad un terreno edificabile a destinazione residenziale, mentre per i terreni a destinazione alberghiero non sono emersi valori di compravendita per la zona in esame, ma si ritiene congruo attribuire il doppio del valore del terreno residenziale.

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore area termale € 174

Valore area residenziale	€	87
Abbattimento per incertezza		
Valore Area termale	20% €	139
Valore Area residenziale	40% €	52



Superficie Terreno (CTER1) 944 mq x € 139 = € 131.404,80 arrotondato ad € 131.000

Valore compressivo del terreno con il metodo 1 ammonta ad € 131.000.

2 - METODO ANALITICO - VALORE DI TRASFORMAZIONE

Con questo procedimento il valore dell'area viene determinato dalla differenza del prodotto edilizio finito che si può realizzare sul terreno e il costo di trasformazione comprensivo degli oneri tecnici, amministrativi, finanziari e dei profitti di impresa.

$$Va = Vmf - (Kc + Op + Ou + int + PI)$$

Ove

Va= Valore attuale dell'area

Vmf= Valore del prodotto edilizio finito

Kc= costo tecnico di costruzione

Op= Oneri professionali

Ou= Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Int= interessi passivi

PI= Profitto lordo dell'impresa

La scrivente, per la determinazione del valore dei terreni con questo metodo, ha preso in esame le aree CTER1 e CTER2 con le rispettive possibilità edificatorie, i costi di urbanizzazione primari (indicati nella convenzione), quelli secondari e di costruzione desunti dalle tabelle comunali.

Per l'individuazione del valore di mercato del prodotto edilizio finito si procede utilizzando il metodo sintetico-comparativo, applicando i valori correnti di mercato degli immobili di nuova costruzione prendendo come riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare per la zona in esame. Nel caso specifico, viste le caratteristiche particolari della lottizzazione, la scrivente ha esaminato i valori degli immobili situati nel limitrofo comune di Sirolo, a maggior valenza turistica, e quelli del villaggio Taunus di Numana che presenta caratteristiche simili alla futura lottizzazione residenziale.

OMI	MASSIMO	ZONA
RESIDENZIALE	€ 2.350	Sirolo
	€ 2.300	Taunus



	€	3.600	Taunus
BORSINO IMMOBILIARE			
RESIDENZIALE	€	2.236	Sirolo
	€	2.773	Taunus
VALORE MEDIO	€	2.652	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore commerciale medio edificio residenziale € 2.600

Per quanto riguarda il valore commerciale degli alberghi per la zona in esame non sono emersi i valori di riferimento e pertanto per determinare il più probabile valore di mercato la scrivente ha preso come riferimento il rapporto semestrale alberghiero pubblicato dal Sole 24 Ore con i dati relativi a trattative di compra-vendita di immobili alberghieri nelle diverse località italiane:

Rapporto semestrale SOLE 24 ore di Giugno 2014

Hotel	città	data	camere	categoria	prezzo	€/camera
Hotel Majestic	Firenze	giu-15	110	5 stelle	€ 30.000.000	€ 272.727
Mgallery Hotel Cerretani	Firenze	apr-15	83	4 stelle	€ 15.000.000	€ 180.723
Villa Godilonda	Livorno	ott-14	28	futuro extra lusso	€ 6.000.000	€ 214.286
Club med Prigelato	Torino	mag-14	234	4 stelle	€ 50.000.000	€ 213.675
Valore Medio						€ 220.353

Ottenendo un valore medio di 220.353 €/camera

Il valore precedentemente determinato è stato abbattuto di un 50% in considerazione della diversa ubicazione dell'immobile (Camerano) che pur essendo vicino ad una zona turistica (Parco del Conero) sicuramente non ha gli stessi flussi delle città sopra indicate. Si ottiene il valore di mercato di 110.176 €/camera.

Tale valore poi è stato trasformato in base ai dati reperiti dalla convenzione (300 posti letto pari a 150 camere doppie) determinando il valore commerciale al mq:

€/camera	camere	valore commerciale	sup	€/mq
€ 110.176	150	€ 16.526.458	4936	€ 3.348

Valore commerciale medio edificio alberghiero arrotondato ad € 3.500.

VALORE COMMERCIALE				
	terreno	sul	€/mq	Valore commerciale
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 3.500	€ 17.276.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 2.600	€ 35.350.000

Per determinare il costo tecnico di costruzione delle diverse tipologie edilizie sono stati presi in esame

i prezzi di costruzione di edifici simili indicati nei prezziari rinvenuti presso alcuni enti professionali. Tali importi sono poi stati aggiornati in base agli indici Istat fino a gennaio 2018. Di seguito si riportano i valori presi e il relativo aggiornamento a gennaio 2018:



Costo di costruzione alberghi

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 1.428	1,887	€ 1.455
Ing Grosseto 2017	€ 1.999	0,748	€ 2.013
Arch Varese 2011	€ 1.558	4,061	€ 1.621
DEI Milano 2014	€ 1.100	1,887	€ 1.121

Valore medio arrotondato € 1.550

Costo di costruzione edifici residenziali

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 736	1,887	€ 750
Ing Grosseto 2017	€ 2.174	0,748	€ 2.190
Arch Varese 2011	€ 966	4,061	€ 1.005
DEI Milano 2014	€ 1.500	1,887	€ 1.528

Valore medio arrotondato € 1.350

Si riporta la tabella riepilogativa del costo di costruzione complessivo

COSTO DI COSTRUZIONE

	terreno	sul	€/mq	
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 1.550	€ 7.651.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 1.350	€ 18.355.000

Ai costi di costruzione devono essere sommati anche gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quest'ultima relativa alla sola CTER2, gli oneri di costruzione, l'utile di impresa, gli oneri tecnici, le polizze fideiussorie e altri oneri finanziari. Di seguito si riportano i valori determinati:

		CTER1	CTER2
Utile di impresa	10%	€ 765.080	€ 1.835.460
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		€ 249.813	€ 1.340.623
Oneri di costruzione		€ 150.711	€ 519.486
Spese tecniche generali	5%	€ 382.540	€ 917.730
Polizze fideiussorie	2%	€ 153.016	€ 367.092
Oneri finanziari	5%	€ 382.540	€ 917.730
		€ 2.084.000	€ 5.898.000

	CTER 1	CTER 2
Costo di costruzione	€ 7.651.000	€ 18.355.000
Spese	€ 2.084.000	€ 5.898.000

Valore commerciale	€ 17.276.000	€ 35.350.000
Valore area	€ 7.541.000	€ 11.097.000
Superficie complessiva	41.139	113.302
Valore al mq	€ 183	€ 98

Pertanto con il metodo analitico si ottengono i valori sopra riportati riferiti alla zona ad uso residenziale e quello alberghiero che, come si evince, sono paragonabili con i valori determinati con il metodo precedente.

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore Area Termale	€ 183
Valore area residenziale	€ 98
Abbattimento per incertezza	
Area termale	20% € 147
Area residenziale	40% € 59

Superficie Terreno (CTER1) 944 mq x € 147 = € 138.432,22 arrotondato ad € 138.000

Valore compressivo del terreno con il metodo 2 ammonta ad € 138.000.

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di calcolo si ottiene il valore finale del bene:

- 1 - Metodo sintetico-comparativo: € 131.000;
 - 2 - Metodo analitico - costo di trasformazione: € 138.000
- Valore di stima: (€ 131.000 + € 138.000)/2 = € 134.500

Valore finale di stima del bene n. 7 € 135.000.

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 97, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 92.000

Per la determinazione del valore dei terreni sono stati utilizzati due metodi: il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico basato sul valore di trasformazione.



1 - METODO SINTETICO COMPARATIVO

Questo procedimento di stima consiste nella determinazione del più probabile valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe in cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Dall'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari di zona sono emersi i seguenti valori di mercato per terreni edificabili a carattere residenziale:



Ubicazione terreni	prezzo	superficie	SUL	Valore €/mq	Indice Edificabilità	Agenzie Immobiliari	Indice Edificabilità	Valore €/mq
Parco del Conero	€ 165.000	500	500	€ 330	1	L'immobiliare	0,14	€ 46
Parco del Conero	€ 80.000	4.000	160	€ 20	0,04	L'immobiliare	0,14	€ 70
Parco del Conero	€ 85.000	3.600	160	€ 24	0,04	Brokey	0,14	€ 74
Sirolo	€ 160.000	800	220	€ 200	0,28	Immobiliare.it	0,14	€ 102
Camerano	€ 140.000	3.720	140	€ 38	0,04	Immobiliare.it	0,14	€ 140
Valore Medio								€ 86,50



Nella tabella sopra riportata i valori emersi dall'indagine sono riferiti a terreni aventi indici di edificabilità differenti tra loro. La scrivente ha provveduto a trasformare i valori con l'indice di edificabilità riferito ai terreni in esame ottenendo il valore medio di mercato è di € 86,50 arrotondato ad € 87.

Tale valore è riferito ad un terreno edificabile a destinazione residenziale, mentre per i terreni a destinazione alberghiero non sono emersi valori di compravendita per la zona in esame, ma si ritiene congruo attribuire il doppio del valore del terreno residenziale.

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore area termale € 174

Valore area residenziale € 87

Abbattimento per incertezza

Valore Area termale	20% € 139
Valore Area residenziale	40% € 52

Per quanto riguarda la zona agricola sono stati presi come valori di riferimento i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dall'Agenzia del Territorio - Provincia di Ancona aggiornati all'anno 2016.

Regione Agraria n. 6 - Colline Litoranee di Ancona - Camerano - Seminativo - 20.800 €/ha = 2,08 €/mq

Superficie Terreno (CTER2) 1.653 mq x € 52 = € 86.286,60 arrotondato ad € 86.000

Superficie Terreno (Agricola) 170 mq x 2,08 = € 353,60 arrotondato ad € 500.

Valore complessivo del terreno con il metodo 1 ammonta ad € 86.500.

2 - METODO ANALITICO - VALORE DI TRASFORMAZIONE

Con questo procedimento il valore dell'area viene determinato dalla differenza del prodotto edilizio finito che si può realizzare sul terreno e il costo di trasformazione comprensivo degli oneri tecnici, amministrativi, finanziari e dei profitti di impresa.

$$Va = Vmf - (Kc + Op + Ou + int + Pl)$$

Ove

Va = Valore attuale dell'area

Vmf = Valore del prodotto edilizio finito

Kc = costo tecnico di costruzione

Op = Oneri professionali

Ou = Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Int = interessi passivi

Pl = Profitto lordo dell'impresa

La scrivente, per la determinazione del valore dei terreni con questo metodo, ha preso in esame le aree CTER1 e CTER2 con le rispettive possibilità edificatorie, i costi di urbanizzazione primari (indicati nella convenzione), quelli secondari e di costruzione desunti dalle tabelle comunali.

Per l'individuazione del valore di mercato del prodotto edilizio finito si procede utilizzando il metodo sintetico-comparativo, applicando i valori correnti di mercato degli immobili di nuova costruzione prendendo come riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare per la zona in esame. Nel caso specifico, viste le caratteristiche particolari della lottizzazione, la scrivente ha esaminato i valori degli immobili situati nel limitrofo comune di Sirolo, a maggior valenza turistica, e quelli del villaggio Taunus di Numana che presenta caratteristiche simili alla futura lottizzazione residenziale.

OMI	MASSIMO	ZONA
RESIDENZIALE	€ 2.350	Sirolo
	€ 2.300	Taunus
	€ 3.600	Taunus
BORSINO IMMOBILIARE		
RESIDENZIALE	€ 2.236	Sirolo
	€ 2.773	Taunus
VALORE MEDIO	€ 2.652	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore commerciale medio edificio residenziale € 2.600

Per quanto riguarda il valore commerciale degli alberghi per la zona in esame non sono emersi i valori di riferimento e pertanto per determinare il più probabile valore di mercato la scrivente ha preso come riferimento il rapporto semestrale alberghiero pubblicato dal Sole 24 Ore con i dati relativi a trattative di compra-vendita di immobili alberghieri nelle diverse località italiane:

Rapporto semestrale SOLE 24 ore di Giugno 2014

Hotel	città	data	camere	categoria	prezzo	€/camera
Hotel Majestic	Firenze	giu-15	110	5 stelle	€ 30.000.000	€ 272.727
Mgallery Hotel Cerretani	Firenze	apr-15	83	4 stelle	€ 15.000.000	€ 180.723
Villa Godilonda	Livorno	ott-14	28	futuro extra lusso	€ 6.000.000	€ 214.286
Club med Prigelato	Torino	mag-14	234	4 stelle	€ 50.000.000	€ 213.675
Valore Medio						€ 220.353

Ottenendo un valore medio di 220.353 €/camera

Il valore precedentemente determinato è stato abbattuto di un 50% in considerazione della diversa ubicazione dell'immobile (Camerano) che pur essendo vicino ad una zona turistica (Parco del Conero) sicuramente non ha gli stessi flussi delle città sopra indicate. Si ottiene il valore di mercato di 110.176 €/camera.

Tale valore poi è stato trasformato in base ai dati reperiti dalla convenzione (300 posti letto pari a 150 camere doppie) determinando il valore commerciale al mq:

€/camera	camere	valore commerciale	sup	€/mq
€ 110.176	150	€ 16.526.458	4936	€ 3.348

Valore commerciale medio edificio alberghiero arrotondato ad € 3.500.

VALORE COMMERCIALE				
	terreno	sup	€/mq	Valore commerciale
CTER 1- Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 3.500	€ 17.276.000

CTER2 - residenziale 98.154 13.596 € 2.600 € 35.350.000

Per determinare il costo tecnico di costruzione delle diverse tipologie edilizie sono stati presi in esame i prezzi di costruzione di edifici simili indicati nei prezziari rinvenuti presso alcuni enti professionali. Tali importi sono poi stati aggiornati in base agli indici Istat fino a gennaio 2018. Di seguito si riportano i valori presi e il relativo aggiornamento a gennaio 2018:

Costo di costruzione alberghi

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 1.428	1,887	€ 1.455
Ing Grosseto 2017	€ 1.999	0,748	€ 2.013
Arch Varese 2011	€ 1.558	4,061	€ 1.621
DEI Milano 2014	€ 1.100	1,887	€ 1.121
Valore medio arrotondato			€ 1.550

Costo di costruzione edifici residenziali

Fonte	€/mq	coeff raccordo	€/mq aggiornato
Arch Roma 2013	€ 736	1,887	€ 750
Ing Grosseto 2017	€ 2.174	0,748	€ 2.190
Arch Varese 2011	€ 966	4,061	€ 1.005
DEI Milano 2014	€ 1.500	1,887	€ 1.528
Valore medio arrotondato			€ 1.350

Si riporta la tabella riepilogativa del costo di costruzione complessivo

COSTO DI COSTRUZIONE

	terreno	sul	€/mq	
CTER 1 - Alberghiero termale	34.442	4.936	€ 1.550	€ 7.651.000
CTER2 - residenziale	98.154	13.596	€ 1.350	€ 18.355.000

Ai costi di costruzione devono essere sommati anche gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quest'ultima relativa alla sola CTER2, gli oneri di costruzione, l'utile di impresa, gli oneri tecnici, le polizze fideiussorie e altri oneri finanziari. Di seguito si riportano i valori determinati:

		CTER1	CTER2
Utile di impresa	10%	€ 765.080	€ 1.835.460
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		€ 249.813	€ 1.340.623
Oneri di costruzione		€ 150.711	€ 519.486
Spese tecniche generali	5%	€ 382.540	€ 917.730
Polizze fideiussorie	2%	€ 153.016	€ 367.092
Oneri finanziari	5%	€ 382.540	€ 917.730
		€ 2.084.000	€ 5.898.000

	CTER 1	CTER 2
Costo di costruzione	€ 7.651.000	€ 18.355.000
Spese	€ 2.084.000	€ 5.898.000
Valore commerciale	€ 17.276.000	€ 35.350.000
Valore area	€ 7.541.000	€ 11.097.000
Superficie complessiva	41.139	113.302
Valore al mq	€ 183	€ 98

Pertanto con il metodo analitico si ottengono i valori sopra riportati riferiti alla zona ad uso residenziale e quello alberghiero che, come si evince, sono paragonabili con i valori determinati con il metodo precedente.

Tali valori, come anticipato nel paragrafo "Precisazioni", devono essere abbattuti di una percentuale per tener conto delle incertezze relative al rinnovo della concessione mineraria, della convenzione edilizia e per quanto riguarda la zona residenziale vi è l'ulteriore vincolo della realizzazione del centro termale ricettivo. Per questo motivo sono stati scelti i seguenti coefficienti:

Valore Area Termale € 183

Valore area residenziale € 98

Abbattimento per incertezza

Area termale 20% € 147

Area residenziale 40% € 59

Superficie Terreno (CTER2) 1.653 mq x € 59 = € 97.138,66 arrotondato ad € 97.000

Superficie Terreno (Agricola) 170 mq x 2,08 = € 353,60 arrotondato ad € 500.

Valore compressivo del terreno con il metodo 2 ammonta ad € 97.500.

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di calcolo si ottiene il valore finale del bene:

1 - Metodo sintetico-comparativo: € 86.500;

2 - Metodo analitico - costo di trasformazione: € 97.500

Valore di stima: $(€ 86.500 + € 97.500) / 2 = € 91.750$

Valore finale di stima del bene n. 8 € 92.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Camerano (AN) - via Ballarini	3.297 mq	€ 470.000	100	€ 470.000
Bene N° 2 - Terreno edificabile	394 mq	€ 57.000	100	€ 57.000

Camerano (AN) - via Ballarini				
Bene N° 3 - Terreno edificabile Camerano (AN) - via Ballarini	938 mq	€ 135.000	100	€ 135.000
Bene N° 4 - Terreno edificabile Camerano (AN) - via Ballarini	6.317 mq	€ 903.000	100	€ 903.000
Bene N° 5 - Terreno edificabile Camerano (AN) - via Ballarini	298 mq	€ 43.000	100	€ 43.000
Bene N° 6 - Terreno edificabile Camerano (AN) - via Ballarini	2.408 mq	€ 344.000	100	€ 344.000
Bene N° 7 - Terreno edificabile Camerano (AN) - via Ballarini	944 mq	€ 135.000	100	€ 135.000
Bene N° 8 - Terreno edificabile Camerano (AN) - via Ballarini	1.823 mq	€ 92.000	100	€ 92.000

Valore finale di stima: € 2.179.000

Ove fosse ritenuto opportuno, la vendita potrà essere effettuata per singoli lotti costituiti da ciascun bene (terreno) al prezzo base di stima riportato nella tabella di cui sopra.

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.

Fabriano, li 09/08/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Spuri Tania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione Catastale
- ✓ N° 2 Documentazione Conservatoria
- ✓ N° 3 CDU Camerano
- ✓ N° 4 Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 6 Atti comunali della lottizzazione
- ✓ N° 7 Avvisi di ricevimento delle raccomandate
- ✓ N° 8 Ricevuta di avvenuto invio della perizia al creditore procedente ed esecutato
- ✓ N° 9 Contratti di affitto dei terreni

Firmato digitalmente da

Tania Spuri

O = Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Ancona
C = IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 228, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3257 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG;
- Zona Destinata alla viabilità (mq 40 circa catastali), regolata dall'art. 14 delle NTA del vigente PRG.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 230, Qualità Canneto

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

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG.

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è

prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportive e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 231, Qualità Canneto

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

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 883 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG;

- Zona Destinata alla viabilità (mq 55 circa catastali), regolata dall'art. 14 delle NTA del vigente PRG.

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 247, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 6.267 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG;

- Zona Destinata alla viabilità (mq 50 circa catastali), regolata dall'art. 14 delle NTA del vigente PRG.

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportive e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 85, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame insieme alle particelle 101 e 105 del foglio 23 ricadono all'interno della seguente area di P.R.G.:
- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3650 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG.

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportive e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 105, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame insieme alle particelle 85 e 101 del foglio 23 ricadono all'interno della seguente area di P.R.G.:
- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3650 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG.

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportive e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 101, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame insieme alle particelle 85 e 105 del foglio 23 ricadono all'interno della seguente area di P.R.G.:
- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3650 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG.

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini

Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene,

insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportive e commerciale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 97, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguente area di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 1.653 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG;
- Zona E - Zona agricola normale (mq 170 circa catastali) regolata dall'art. 34 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Prezzo base d'asta: € 2.179.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 412/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.179.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Camerano (AN) - via Ballarini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 228, Qualità Seminativo	Superficie	3.297 mq
Descrizione:	Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Camerano (AN) - via Ballarini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 230, Qualità Canneto	Superficie	394 mq
Descrizione:	Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Camerano (AN) - via Ballarini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 231,	Superficie	938 mq

	Qualità Canneto		
Descrizione:	Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Camerano (AN) - via Ballarini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 247, Qualità Seminativo	Superficie	6.317 mq
Descrizione:	Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 5 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Camerano (AN) - via Ballarini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 85, Qualità Seminativo	Superficie	298 mq
Descrizione:	Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 6 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Camerano (AN) - via Ballarini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 105, Qualità Seminativo	Superficie	2.408 mq
Descrizione:	Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 7 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Camerano (AN) - via Ballarini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 101, Qualità Seminativo	Superficie	944 mq
Descrizione:	Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 8 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Camerano (AN) - via Ballarini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 97, Qualità Seminativo	Superficie	1.823 mq
Descrizione:	Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 19/10/2012
Reg. gen. 19126 - Reg. part. 2956
Quota: 1/1
Importo: € 1.692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 940.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: Notaio Polimeni
Data: 17/10/2012
N° repertorio: 12297
N° raccolta: 5280

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 13/12/2017
Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 19/10/2012
Reg. gen. 19126 - Reg. part. 2956
Quota: 1/1
Importo: € 1.692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 940.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: Notaio Polimeni
Data: 17/10/2012
N° repertorio: 12297
N° raccolta: 5280



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/12/2017

Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16221

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 19/10/2012

Reg. gen. 19126 - Reg. part. 2956

Quota: 1/1

Importo: € 1.692.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 940.000,00

Percentuale interessi: 4,80 %

Rogante: Notaio Polimeni

Data: 17/10/2012

N° repertorio: 12297

N° raccolta: 5280



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/12/2017

Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16221

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 19/10/2012

Reg. gen. 19126 - Reg. part. 2956

Quota: 1/1

Importo: € 1.692.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 940.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: Notaio Polimeni
Data: 17/10/2012
N° repertorio: 12297
N° raccolta: 5280



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/12/2017
Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 19/10/2012
Reg. gen. 19126 - Reg. part. 2956
Quota: 1/1
Importo: € 1.692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 940.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: Notaio Polimeni
Data: 17/10/2012
N° repertorio: 12297
N° raccolta: 5280



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/12/2017
Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 19/10/2012
Reg. gen. 19126 - Reg. part. 2956
Quota: 1/1
Importo: € 1.692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 940.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: Notaio Polimeni
Data: 17/10/2012
N° repertorio: 12297
N° raccolta: 5280

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 13/12/2017
Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16221
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 19/10/2012
Reg. gen. 19126 - Reg. part. 2956
Quota: 1/1
Importo: € 1.692.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 940.000,00
Percentuale interessi: 4,80 %
Rogante: Notaio Polimeni
Data: 17/10/2012
N° repertorio: 12297
N° raccolta: 5280

Trascrizioni



- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/12/2017

Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16221

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAMERANO (AN) - VIA BALLARINI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 19/10/2012

Reg. gen. 19126 - Reg. part. 2956

Quota: 1/1

Importo: € 1.692.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 940.000,00

Percentuale interessi: 4,80 %

Rogante: Notaio Polimeni

Data: 17/10/2012

N° repertorio: 12297

N° raccolta: 5280



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 13/12/2017

Reg. gen. 23206 - Reg. part. 16221

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

