

TRIBUNALE DI ANCONA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 417/2015

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**RELAZIONE TECNICA GENERALE EPURATA
TERRENO in Via Fonte Giulia
Filottrano**

Corinaldo, lì 09-09-2016



Il C.T.U.

Dott.ssa Ing. Maddalena Pettinari



PREMESSA

La sottoscritta Dott.ssa Ing. Maddalena Pettinari, con studio professionale in Corinaldo in Via Paolo Bentivoglio 2, è stata nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Ercolini, ed ha espresso il giuramento di rito in data 30-05-2016.

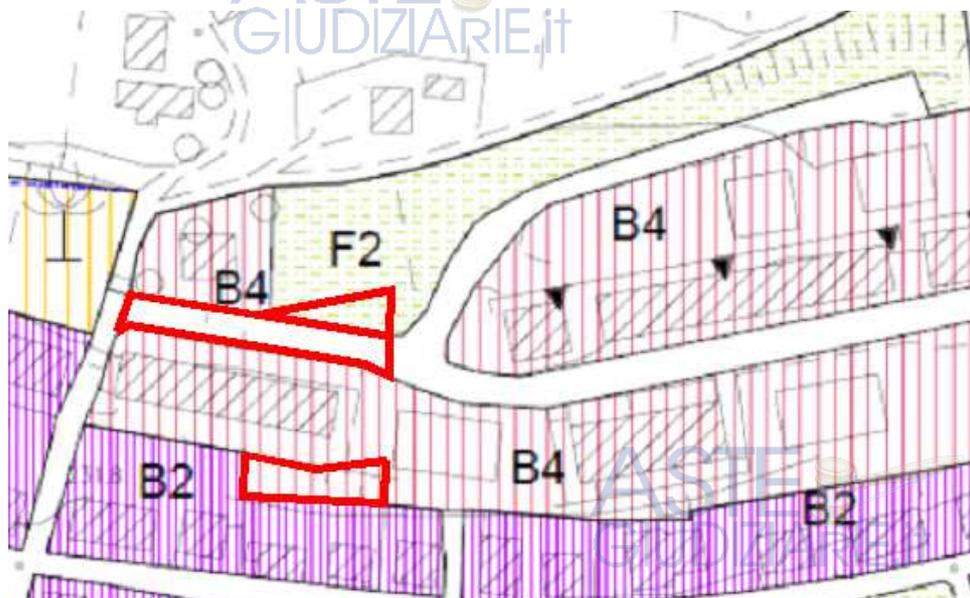
Il sottoscritto CTU ha quindi definito la data di inizio delle operazioni peritali sul luogo oggetto di perizia, informando a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno il debitore ed il creditore, per il giorno 27-06-2016, alle ore 9.30.

Nel giorno e all'ora stabilita sul luogo oggetto di perizia si è presentato l'esecutato, che ha acconsentito al sopralluogo ed è stato molto collaborativo con il sottoscritto nell'analizzare il bene oggetto di perizia.

In conformità a quanto richiesto nell'atto di nomina dal GE Dott.ssa Francesca Ercolini, ho individuato che i beni oggetto di pignoramento, sono situati nel Comune di Filottrano, in via Fonte Giulia.

I terreni in oggetto ricadono, da PRG, in gran parte in zona B4, in piccola parte in zona F2 e un'altra fascia è la strada della lottizzazione dell'area in oggetto.

Le B4 sono zone dove sono presenti piani attuativi vigenti o scaduti e non completati. Le zone F2 sono zone attrezzate o da attrezzare.



A seguito del sopralluogo ho provveduto a redigere una relazione di stima.

Catastalmente le particelle interessate sono le seguenti:

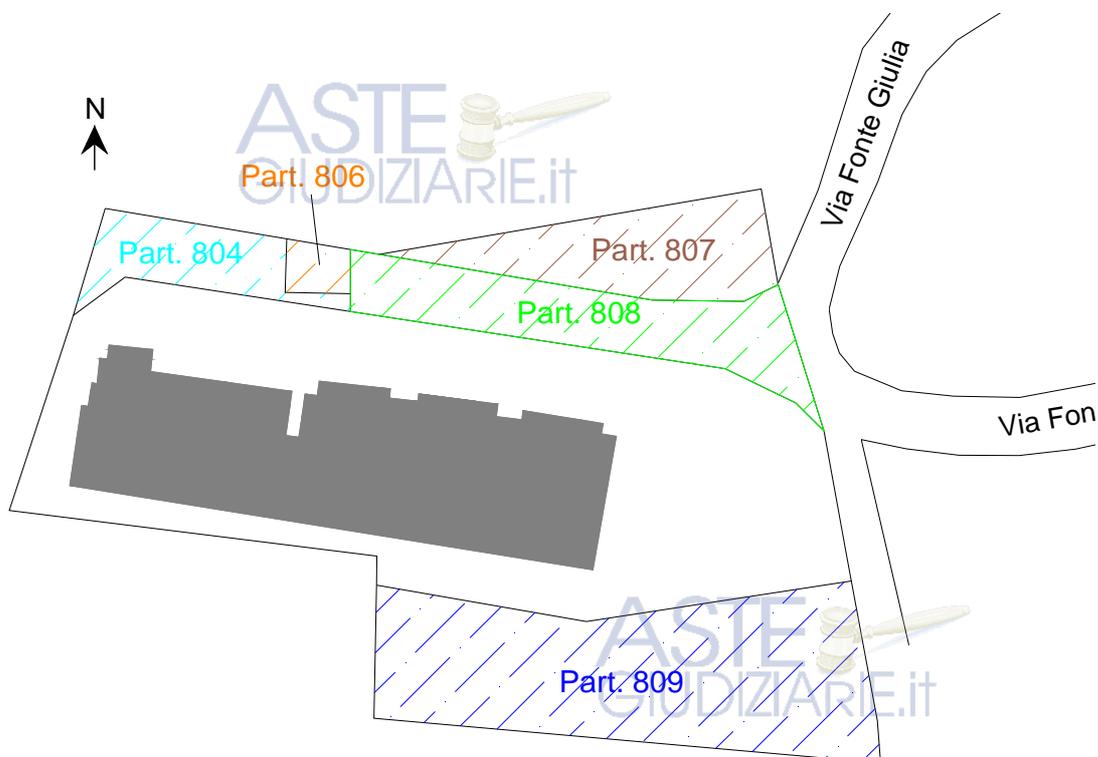
Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Filottrano al Foglio 32, Particella 809, sub. 51, Categoria area urbana, Consistenza 581 m².

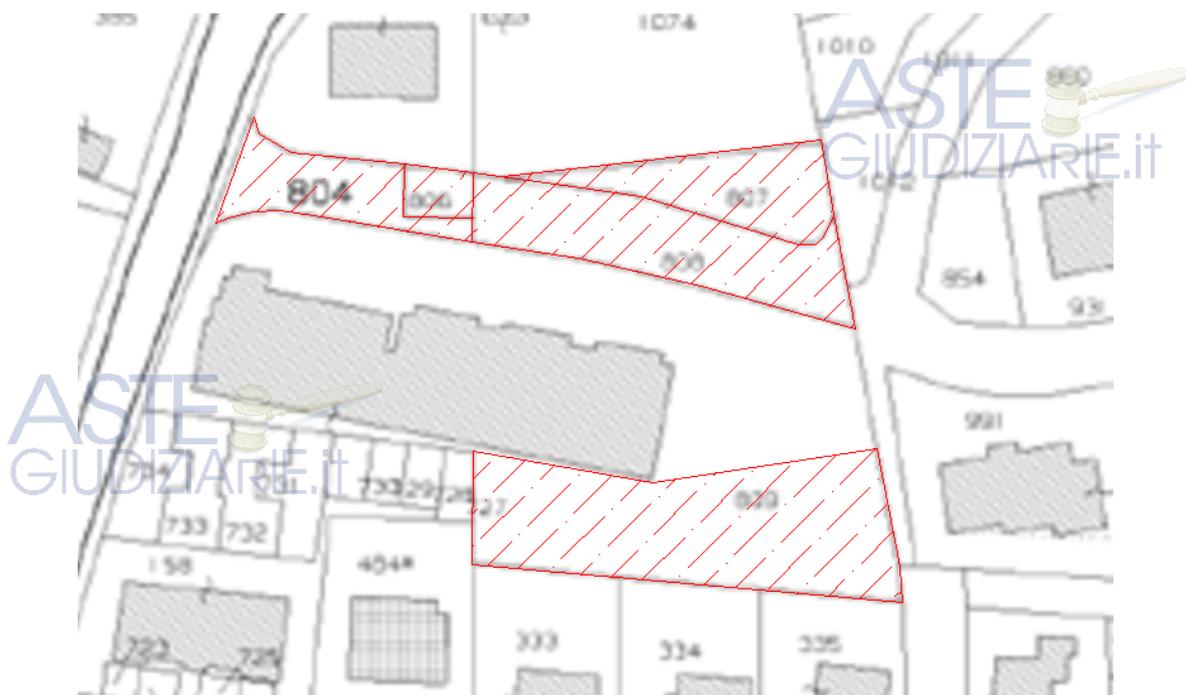
Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Filottrano al Foglio 32, Particella 808, Qualità seminativo arboreo, Classe 4, Superficie 557 m², Reddito Dominicale 2,16 €, Reddito Agrario 2,30 €

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Filottrano al Foglio 32, Particella 807, Qualità seminativo arboreo, Classe 4, Superficie 348 m², Reddito Dominicale 1,35 €, Reddito Agrario 1,44 €

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Filottrano al Foglio 32, Particella 806, Qualità seminativo arboreo, Classe 6, Superficie 61 m², Reddito Dominicale 0,16 €, Reddito Agrario 0,20 €

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Filottrano al Foglio 32, Particella 804, Qualità seminativo arboreo, Classe 6, Superficie 309 m², Reddito Dominicale 0,80 €, Reddito Agrario 1,04 €





DESCRIZIONE DEL BENE

I beni in oggetto alla presente relazione di stima sono dei terreni liberi e posizionati in un'area aperta.

I terreni che sono situati da PRG in zona B4 e F2 sono quindi edificabili.

A seguire le Norme Tecniche di Attuazione e le Prescrizioni d'Uso per le Zone B4 e F2 in oggetto (dal Piano Regolatore Generale del Comune di Filottrano).

Art. 26-bis - Zone B4 –Zone dove sono presenti piani attuativi vigenti o scaduti e non completati

26-bis.01 Sono le aree oggetto di piani attuativi vigenti o scaduti ma non completati (opere di urbanizzazione ancora non cedute), elencati al paragrafo 8.02. Per dette aree valgono le discipline dei rispettivi piani attuativi salvo specifiche e puntuali variazioni indicate nel nuovo piano regolatore generale.

Le eventuali varianti od il riconvenzionamento di detti piani dovrà essere effettuato in adeguamento al nuovo P.R.G..

L'edificazione in dette aree e' subordinata alla cessione gratuita al Comune, ove non ancora intervenuta, delle aree a standards e delle opere di urbanizzazione previste nei rispettivi piani attuativi o nell'eventuali varianti di cui al capoverso precedente (Scheda 15).

Art. 41 - Zona F2 - Attrezzata o da attrezzare

41.01 Le zone (insieme) F2, aree scoperte attrezzate o da attrezzare, accolgono gli usi previsti e gli standard corrispondenti agli usi, differenziandosi: Aree verdi, giardini; boschi di interesse urbano e territoriale; Infrastrutture; parcheggi; e simili.

41.02 Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone F2 devono rispettare le seguenti norme:

- Intervento diretto
- Parametri urbanistici: 60 % SF (il parametro non si applica alle infrastrutture stradali)
- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Nc.
- Standard: secondo usi di progetto e le quantità precisate nell'art. 16.11, Tab. 1.
- Servizi e pertinenze, indice fondiario Max IF (Scheda 20) = 0,05 mc/mq
- H max = 8,00 ml
- Garantire il parcheggio degli utenti in relazione agli usi presenti o di progetto.
- Garantire l'accessibilità agevole e la scorrevolezza delle vie d'accesso.
- La parte di area, complementare alla superficie attrezzata, può essere ridotta a favore dell'ampliamento dell'attrezzatura di cui è pertinenza.
- L'IF (Scheda 20), riferito all'insieme della superficie fondiaria attrezzata (sedime dell'attrezzatura, più area di pertinenza), non può superare l'indice fondiario massimo di zona.
- Distanza minima delle attrezzature dai confini = 0,00 ml
- Distanza minima dalle strade e dai confini dei servizi e delle pertinenze = secondo progetto d'opera.
- Per progetti d'opera di livello regionale o intercomunale o per quelli ubicati in contesti urbani ed extraurbani a contatto con la ZTO A o con le zone E1, E2, è obbligatoria la verifica di compatibilità paesaggistica ambientale di cui all'art. 49 (Scheda 23).

41.03 Le zone F2 comprendono le aree attualmente destinate alla viabilità carrabile e/o pedonale, quelle destinate al loro ampliamento e quelle per la realizzazione di nuovi tracciati.

41.04 Il parametro della distanza di rispetto stradale stabilisce un vincolo di inedificabilità, così come previsto dal vigente Codice della strada.

41.05 I tracciati e le sezioni delle strade e dei percorsi pedonali e/o ciclabili, indicati nelle tavole di azzonamento, hanno carattere indicativo. Con l'approvazione dei progetti di massima e/o esecutivi, possono essere introdotti gli aggiustamenti e le modifiche necessari, in ragione dell'oggettivo stato dei luoghi.

41.06 Classificazione delle strade

Le strade ai fini delle prescrizioni di P.R.G. sono classificate come segue:

- b) **STRADE regionali e provinciali**, sono accessibili attraverso intersezioni con strade comunali o locali distanti non meno di 250 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G.. Qualsiasi nuovo accesso carrabile a lotti privati è vietato.
- c) **STRADE comunali principali**, sono accessibili mediante dirette immissioni dalle strade locali. I punti di intersezione dovranno distare tra loro almeno 50 metri. Qualsiasi nuovo accesso carrabile a lotti privati tra due intersezioni consecutive è vietato.
- d) **STRADE comunali locali con funzione di distribuzione capillare**, prevalentemente urbana o agricola, sono accessibili anche dai lotti, in qualunque punto, mediante dirette immissioni, salvo prescrizioni contrarie del Piano, di piani attuativi o di piani di gestione della circolazione veicolare.

La sezione minima complessiva per le strade comunali principali con funzione urbana, da recinzione a recinzione, è di metri 13,00 con carreggiata minima di 7,00 metri; particolari eccezioni con opportuni accorgimenti, potranno essere consentite per salvaguardare le alberature ai sensi della Legge Regionale n. 6 del 22/2/1993.

La sezione minima di nuove strade comunali locali, da recinzione a recinzione, è di metri 10,00 con carreggiata minima di 7,00 metri. La sezione minima di nuove strade comunali locali con funzione agricola è di ml. 6,50 con carreggiata minima di m. 4,50 e banchine di 1,00 ml. Nel caso di sistemazione di strade esistenti o tratti di strade esistenti alberate, oppure anche nel caso di nuove strade in zone alberate, la carreggiata potrà essere ridotta al minimo di m. 3,50 con creazione di piazzola di sosta.

41.07 Le fasce di rispetto stradale sono così definite:

Zone A2, B2, B3, C1, C2, D2, E (E1, E2, E3), F (F1, F2, F3)

Strade regionali e provinciali ml. 30,00;

Strade comunali ml. 20,00;

Strade locali urbane (ZTO A, B, C, D, F) ml. 7,50 o altra misura maggiore precisata nelle singole zone urbanistiche.

Nelle zone A1, B1, D1, le fasce di rispetto stradale, corrispondono a ml 7,50 per lato; salva la possibilità della loro riduzione in base alla approvazione di Piani Attuativi estesi a parti ampie e significative delle tre zone.

Curve nelle fasce di rispetto nelle Zone A2, B2, B3, C1, D2, E (E1, E2, E3), F (F1, F2)

Debbono essere rispettate le distanze in base alla curva di visibilità.

41.08 Nelle fasce di rispetto stradali, inedificabili ai sensi del D.I. 1/4/68 n. 1404 e del D.P.R. 26/04/1993 n. 147, sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, ai sensi e nei limiti della L.R. n. 34/75, nonché quelli elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della circolare Min. LL.PP. n. 5980 del 30/12/70.

Nelle fasce di rispetto è ammessa la costruzione di recinzioni e di muri di cinta. Nelle fasce di rispetto delle strade regionali e provinciali, in corrispondenza delle Zone A2, B2, B3, C1, D2, E (E1, E2, E3), F (F1, F2, F3), le recinzioni e i muri di cinta debbono essere posizionate ad una distanza minima dal confine stradale di ml 3,00.

Le recinzioni e i muri di cinta fino ad 1 metro di altezza prospicienti le strade comunali dovranno essere tenute a 1,50 ml minimo dal confine stradale: sarà altresì possibile realizzare la recinzione ad una distanza di 1 mt., o secondo allineamenti precostituiti adiacenti, previa dichiarazione di rinuncia, in caso di esproprio, al plusvalore conseguente dalle opere.

La localizzazione è centrale rispetto al centro di Filottrano, questa dista circa 1,0 km dal centro; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del terreno in oggetto.

I terreni definiti dalle particelle 804-806-808 sono aree destinate attualmente al transito di veicoli, cioè strade per la viabilità interna della zona in oggetto.

La particella 807 invece è attualmente un area adibita a parcheggio. La particella 809 è un area edificabile.

Complessivamente il **bene oggetto di stima risulta avere un valore nullo poiché sono maggiormente superfici da rendere al Comune, destinate ad uso pubblico, tranne la particella 809 la quale risulta terreno edificabile di valore medio-alto.**

CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione catastale è conforme a quanto rilevato in sito.

VINCOLI ED ONERI

Per il bene in oggetto i vincoli presenti e la individuazione degli attuali e dei precedenti proprietari sono definiti nel Certificato notarile redatto dal notaio Dott. Candore Carmelo, che si allega (Allegato 02-Relazione notarile).

VALUTAZIONE

La valutazione del bene è eseguita alla luce di quanto sopra descritto. Il più probabile valore di mercato del bene è stato ricavato mediando tra valori di riferimento di beni simili oggetto di transazioni o di valutazioni sullo stesso mercato.

La stima è eseguita per metro quadrato di superficie, assumendo valori unitari per aree omogenee e tenendo conto del mercato locale per beni simili.

Valutazione

| SUPERFICIE UTILE m² | VALORE UNITARIO €/m² | IMPORTO € |
|---|--|----------------------|
| Terreno F.32, P.809, S.51 = 581 mq | 90.00 | 52290.00 |
| Terreno F.32, P.808 = 557 mq | 0.00 | 0.00 |
| Terreno F.32, P.807 = 348 mq | 0.00 | 0.00 |
| Terreno F.32, P.806 = 61 mq | 0.00 | 0.00 |
| Terreno F.32, P.804 = 309 mq | 0.00 | 0.00 |
| TOTALE | | 52.290.00 |

VALORE FINALE

In funzione di quanto precedentemente esposto si ha che il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione di stima assume il valore complessivo di Euro 52.290.00 (cinquantaduemiladuecentonovantaeuro/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL TECNICO
Dott. Ing. Maddalena Pettinari

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ALLEGATI:



Allegato n. 01: Documentazione Fotografica ;

Allegato n. 02 Relazione notarile
(non allegata in ossequio alla L.196/03);



Allegato n. 03 Visura catastale;
(non allegata in ossequio alla L.196/03);

Allegato n. 04 Planimetria catastale ;

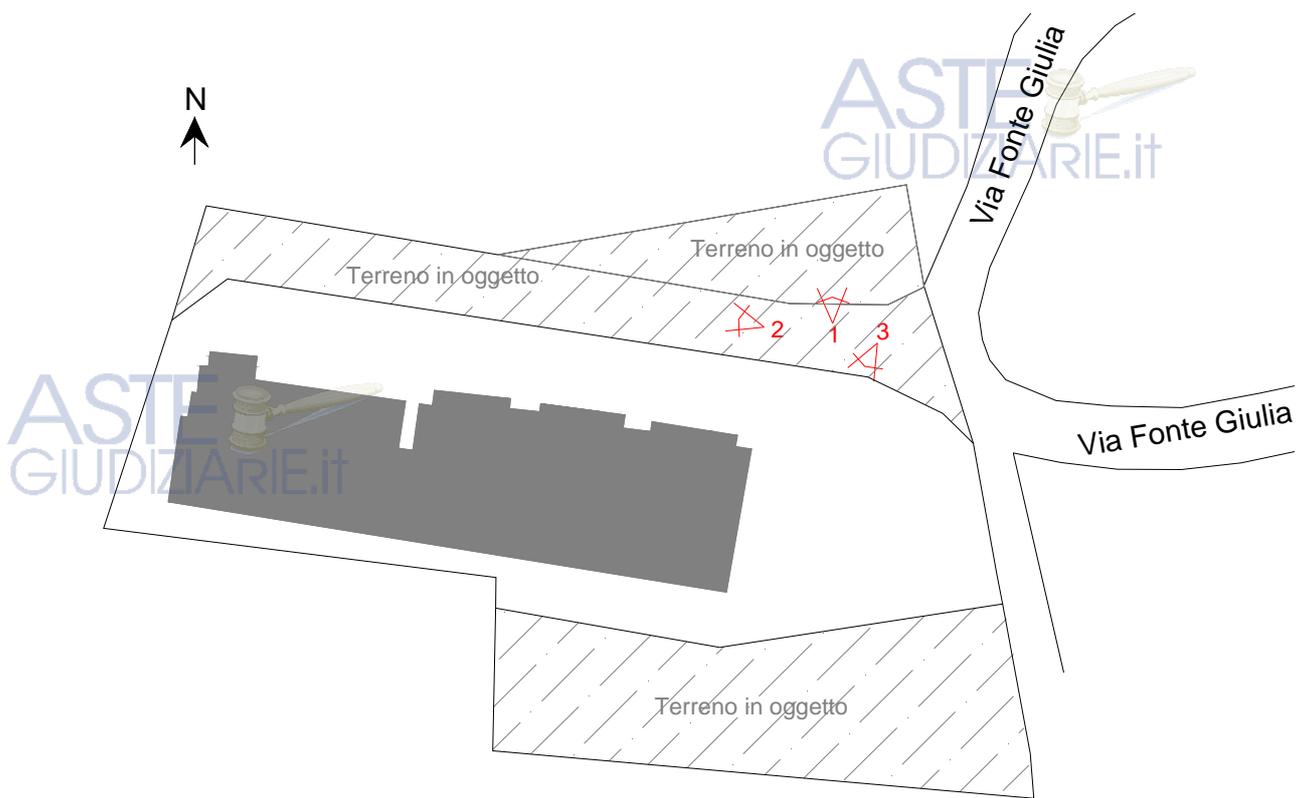
Allegato n. 05 Localizzazione in mappa.





Allegato n. 01: Documentazione Fotografica





Punti di scatto



FOTO 1





FOTO 2



FOTO 3



Allegato n. 04

Planimetria catastale





MODULARIO
P. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA

ASTE GIUDIZIARIE.it

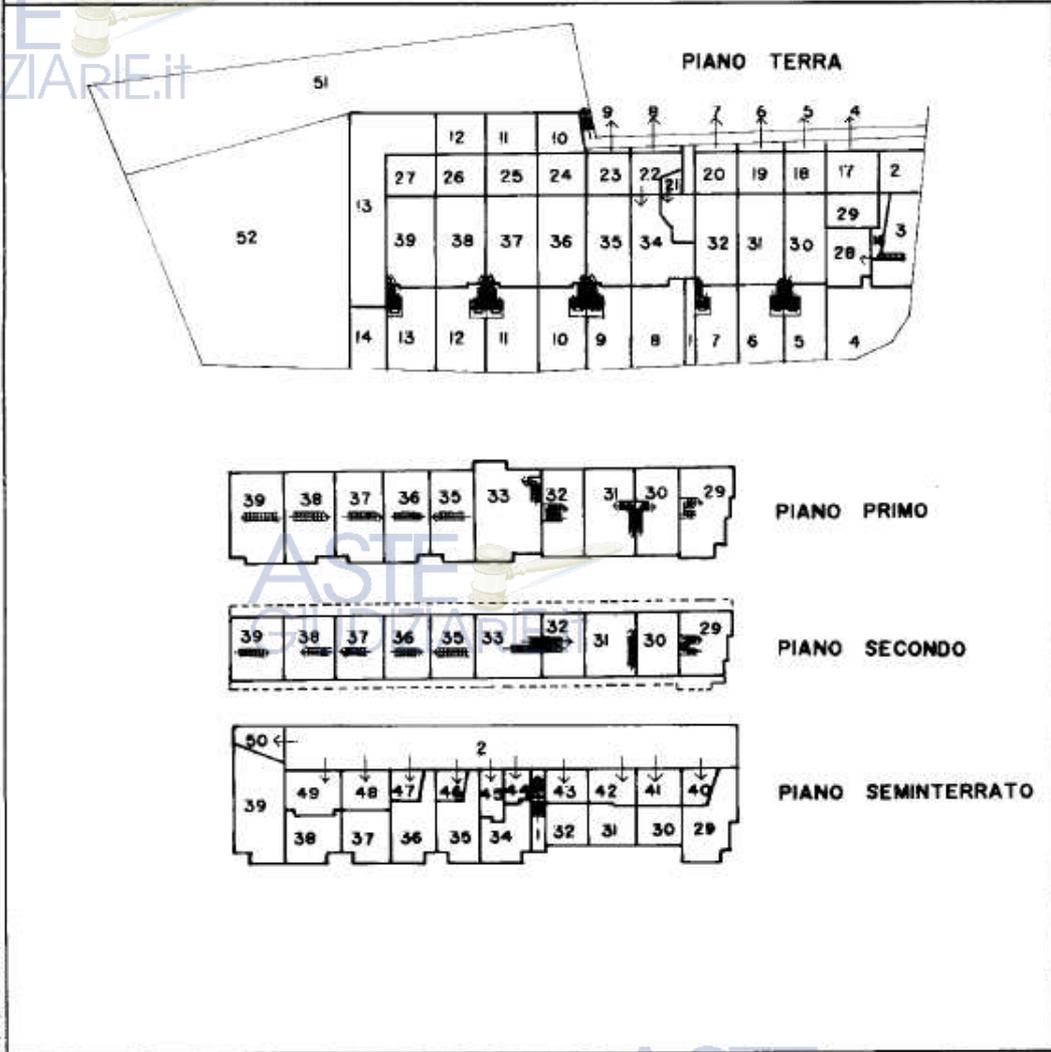
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

| Comune | Sezione | Foglio | Numero | Tipo mappale n. | del |
|------------|---------|--------|--------|-----------------|-----|
| FILOTTRANO | | 32 | 809 | | |

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 750



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2016 - Comune di FILOTTRANO (D597) - < Foglio: 32 - Particella: 809 - Elaborato planimetrico >

Mod. - Scheda Planimetria e Foto della Stere. - IV

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo

12-187

L'operatore

IL TECNICO

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 18/02/1998 - Data: 11/07/2016 - n. T130200 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile N. 1685



ASTE GIUDIZIARIE.it

Individuazione foglio 32, part.809, sub.51



Allegato n. 05

**Localizzazione in mappa
(da google maps)**





LOCALIZZAZIONE IN MAPPA

DEL TERRENO IN VIA FONTE GIULIA – FILOTTRANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it