

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Francesca Massaccesi, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2021 del R.G.E.

promossa da:



contro



Incarico.....	1
Premessa.....	1
Descrizione.....	1
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima/Formazione dei lotti.....	10
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Dati Catastali.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17



ASTE GIUDIZIARIE®	Vincoli od oneri condominiali.....	ASTE GIUDIZIARIE®	18
ASTE GIUDIZIARIE®	Stima/Formazione dei lotti.....	ASTE GIUDIZIARIE®	18



La sottoscritta Ing. Francesca Massaccesi, con studio in Viale della Vittoria, 52 - 60123 - Ancona (AN), email f.massaccesi@ethos-srl.it, PEC francesca.massaccesi@ingpec.eu, cellulare 331 8773836, telefono e fax 071 3580702, è stata nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'udienza del 18/05/2021 ed in data 18/05/2021 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

La scrivente in data 18/05/2021 ha acquisito la documentazione catastale (planimetrie, visure ed estratto di mappa), in data 04/06/2021 ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ancona.

In data 24/06/2021 si recava presso l'immobile oggetto di perizia unitamente al custode nominato Avv. Stefano Carloni e successivamente, per ottemperare alla predisposizione delle opere provvisorie per porre in sicurezza i luoghi, in data 06/07/2021, 13/07/2021 e 19/10/2021 per effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici e supervisionare l'operato della ditta incaricata delle opere di messa in sicurezza.

In data 24/06/2021 inoltrava richiesta di C.D.U. presso il Comune di Ancona ed in data 28/06/2021 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso la Regione Marche, ufficio ex Genio Civile Provincia di Ancona; in data 13/07/2021 elaborava un elenco di opere da effettuare per la messa in sicurezza degli immobili ricadenti nella procedura.

In data 31/08/2021 acquisiva copia degli elaborati progettuali architettonici ed in data 16/09/2021 copia degli elaborati strutturali; in data 05/10/2021 riceveva copia informatica del C.D.U..

In data 07/05/2022 il G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani disponeva un'integrazione di perizia chiedendo di menzionare la convenzione n. 65002/20330 del 31/07/2009 omessa nella prima stesura pertanto l'elaborato presentato in data 13/05/2022 recepisce il chiarimento chiesto dal G.E..

In data 25/01/2023 il G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani disponeva un'integrazione di perizia chiedendo al CTU di stimare le particelle di terreno estranee ai vincoli urbanistici al fine di provvedere alla vendita di dette aree, tenendo conto dei costi per il frazionamento e accatastamento delle suddette aree.

In data 30/08/2023 la scrivente depositava l'elaborato peritale integrato come da richieste del G.E. contenente tuttavia dei refusi circa l'individuazione di alcune particelle; il presente elaborato in Rev.04 elimina i suddetti refusi e pertanto integra e sostituisce il precedente.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n.1** - Appezzamento di terreno edificabile con fabbricato in costruzione in Frazione Aspigo di Ancona.
- **Bene n.2** - Appezzamento di terreno edificabile destinato a PEEP in Frazione Aspigo di Ancona.

DESCRIZIONE

**BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN
FRAZIONE ASPIO DI ANCONA**

Trattasi di appezzamento di terreno, di superficie totale pari a mq 2409 oltre a mq 116 della particella 209 derivante dalla demolizione di un fabbricato rurale, su cui insiste un fabbricato attualmente in costruzione allo stato grezzo che consta di un piano interrato e di un piano terra. L'accesso all'area avviene tramite strada di lottizzazione, non ricadente tra i beni della procedura; tramite una scala in c.a. si raggiunge la quota del piano terra.

Il fabbricato allo stato grezzo si trova in discrete condizioni di conservazione; presenta pareti contro terra in c.a. al piano seminterrato e travi e pilastri che realizzano l'impalcato del piano terra e della copertura con solai in laterocemento. La restante parte dell'area, sulla quale si sarebbe dovuto realizzare un ulteriore fabbricato analogo a quello in corso di costruzione, risulta invasa da una folta vegetazione.

L'area si trova in frazione Aspio, una zona extraurbana, sita a confine con il Comune di Osimo ed il Comune di Camerano, a circa 2 Km dalla zona Commerciale e dal casello autostradale di Ancona Sud.

La frazione presenta un insediamento urbano risalente agli anni '50, con edificazioni di tipo economico-popolare, ed una zona residenziale di recente espansione, con fabbricati di tipo a schiera o quadrifamiliari.

**BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI
ANCONA**

Trattasi di appezzamento di terreno che include le particelle allibrate a Foglio 139 del Comune di Ancona ai nn.334 (parte), 336 (parte) e 341 della superficie complessiva di mq 1.471.

L'area si trova in frazione Aspio, una zona extraurbana, sita a confine con il Comune di Osimo ed il Comune di Camerano, a circa 2 Km dalla zona Commerciale e dal casello autostradale di Ancona Sud.

La frazione presenta un insediamento urbano risalente agli anni '50, con edificazioni di tipo economico-popolare, ed una zona residenziale di recente espansione, con fabbricati di tipo a schiera o quadrifamiliari.



Il lotto è formato di seguenti beni:

- **Bene n.1** – Appezzamento di terreno edificabile con fabbricato in costruzione in Frazione Aspio di Ancona.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N. 1 – APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

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

TITOLARITÀ

BENE N. 1 – APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

L'immobile oggetto dell'Esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- 
proprietà 1000/1000

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

-  proprietà 1000/1000

CONFINI

BENE N. 1 – APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

L'appezzamento, censito al Foglio 139 del Comune di Ancona, confina a Nord con le particelle nn.206 e 216, ad Est con le particelle nn.216, 85 e 211, a Sud con le particelle nn.339, 340 e 343 e con la particella 337e ad Ovest con le particelle nn.322 e 323.



BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficienti di piano	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PS1	334.00 mq.	C1 = 0.60	C2 = 0.90	180.36 mq	2.70 m	
P.T.	268.00 mq.	C1 = 1.00	C2 = 1.00	268.00 mq	3.20 m	
Totale superficie convenzionale:				448.36 mq		

Le superfici sono state dedotte dagli elaborati allegati al Permesso di Costruire n. 262/2011

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Foglio 139 Mappale 364 Sub 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/2014 (COSTITUZIONE) al 20/02/2020		Catasto Fabbricati Fgl.139 Map.364 sub.4 F/3 (in corso di costruzione) Piano S1-T
Dal 20/02/2020 ad oggi		Catasto Fabbricati Fgl.139 Map.364 sub.4 F/3 (in corso di costruzione) Piano S1-T.

Foglio 139 Mappale 364 Sub 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/2014 (COSTITUZIONE) al 20/02/2020		Catasto Fabbricati Fgl.139 Map.364 sub.5 F/1 (area urbana) Consistenza 2409 mq
Dal 20/02/2020 ad oggi		Catasto Fabbricati Fgl.139 Map.364 sub.5 F/1 (area urbana) Consistenza 2409 mq

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1969 (ANTE IMPIANTO MECCANOGRAFICO) al 15/03/1971	[REDACTED]	Catasto Terreni Fgl.139 Map.86 Fabbricato Rurale Consistenza 2560 mq
Dal 15/03/1971 (IMPIANTO MECCANOGRAFICO) al 05/10/1978	[REDACTED]	Catasto Terreni Fgl.139 Map.86 Fabbricato Rurale Consistenza 2560 mq
Dal 05/10/1978 al 13/03/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Fgl.139 Map.86 Fabbricato Rurale Consistenza 2560 mq
Dal 13/03/1992 al 28/10/1996	[REDACTED]	Catasto Terreni Fgl.139 Map.209 Fabbricato Rurale Consistenza 116 mq
Dal 28/10/1996 al 24/08/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fgl.139 Map.209 Fabbricato Rurale Consistenza 116 mq
Dal 24/08/2001 ad oggi	[REDACTED]	Catasto Terreni Fgl.139 Map.209 Seminativo arborato Consistenza 116 mq



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	139	364	4		F/3					S1-T	NO	
	139	364	5		F/1		2409 mq			T	NO	

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Superficie catastale	R.D.	R.A.
	139	209		S.A.	2	116 mq		0,57	0,63

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In riferimento alla particella di cui al Foglio 139 Mappale 209 si precisa che in mappa è ancora riportato erroneamente il fabbricato rurale demolito.

Si fa presente all'interno dell'area ci sono due immobili (locali allo stato grezzo al piano seminterrato) in categoria F/3 (in corso di costruzione) di proprietà di terzi. Nello specifico:

- Foglio 139 Mappale 364 Sub 2 : prop. [REDACTED]
- Foglio 139 Mappale 364 Sub.3: prop. [REDACTED]

PATTI

BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

- Non ci sono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Non ci sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge.
- Non ci sono domande giudiziali.
- Non ci sono pesi o limitazioni d'uso.

BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

L'edificio in corso di costruzione si trova allo stato grezzo; attualmente è costituito dalle fondamenta in c.a., da muri perimetrali al piano seminterrato in c.a., dalla scala di accesso al piano primo, dalla struttura in elevazione, con travi e pilastri in c.a., dal solaio di piano e di copertura in latero cemento.

Le condizioni di conservazione della struttura grezza sono buone, l'area è invasa da una folta vegetazione.

La strada di accesso è stata tracciata ed è stato utilizzato lo stabilizzato.

BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Particella censita al Foglio 139 Mappale 364 Sub.1: BCNC (ingresso garage e spazi di manovra) comune ai Sub. 2-3-4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA**

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA**

Trattasi di un edificio in corso di costruzione allo stato grezzo composto da quattro unità abitative al piano primo comunicanti con il piano seminterrato, illuminato ed arieggiato attraverso bocche di lupo, mediante scale interne in c.a..

Il piano seminterrato, adibito a cantina e garages, è dotato di un ampio spazio di accesso coperto.



BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

L'immobile risulta non occupato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA**

In data 4 maggio 2021 è stata redatta dalla [REDACTED] la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e ipotecarie effettuate per la procedura esecutiva oggetto della presente relazione.

Il documento prende in esame gli immobili ricadenti nella procedura nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento e certifica che alla data del 04/05/2021 gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA n.8060/1494 del 04/05/2001 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO num. Rep 276368/11054 a rogito Notaio [REDACTED] del 03/05/2001.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale: € 1.500.000.000 Totale: € 3.000.000.000

Durata: 15 anni

Immobili: Ancona Fg. 139 Mappali 205,209,210,212,213,214,82

- 2) IPOTECA IN RINNOVAZIONE n. 3729/473 del 22/02/2021 alla n.8060/1494 del 04/05/2001 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO num. Rep 276368 a rogito Notaio [REDACTED] del 03/05/2001.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale: € 774.685,35 Totale: € 1.549.370,70

Durata: 15 anni

Immobili: Ancona Fg. 139 Mappali 341,342,343,209,334,335,336,337,338,339,340, 364 sub 4, 364 sub 5.

- 3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n.8888/5989 del 26/04/2021 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI ANCONA

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobili: Ancona Fg. 139 Mappali 341,342,343,209,334,335,336,337,338,339,340, 364 sub 4, 364 sub 5.



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di tre iscrizioni ed una trascrizione.

Gli oneri di cancellazione in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo: € 140,00 (diconsi euro centoquaranta/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

L'immobile ai sensi del PRG vigente del Comune di Ancona approvato con Delibera della Giunta Regione Marche del 28/12/1993 pubblicato sul BUR Marche n.7 del 03/02/1994 ricade nella seguente zona:

- ZTO - Zona C - T2

Gli interventi urbanisti ammessi sono normati dai seguenti articoli:

- Art.70 Area progetto nuovi insediamenti
- Area progetto APL 32-A1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Ancona le visure storiche, la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale relative agli immobili oggetto di perizia.

L'esperto ha visionato le pratiche edilizie che legittimano il predetto immobile presso lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata del Comune di Ancona e presso gli uffici dell'ex Genio Civile della Provincia di Ancona.

Il Bene n.1 è di un Piano di lottizzazione convenzionato di iniziativa privata denominato APL 32-A1; sull'area il Comune di Ancona ha rilasciato i seguenti atti abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 213/2009 per "Realizzazione di strada di accesso alla lottizzazione APL 32 - A1 in frazione Aspio";
- Permesso di Costruire n.141/2010 per "Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla APL 32-A1 in frazione Aspio";
- Permesso di Costruire n.262/2011 per l'intervento di "Costruzione di due edifici a schiera con quattro appartamenti ognuno APL 32" ubicato in frazione Aspio.

La realizzazione della struttura è stata autorizzata mediante:

- Deposito n.305/12 per "Costruzione di due villette a schiera in c.a. quadrifamiliari con relativi annessi e garages interrati".
- Deposito n.424/14 per "Costruzione di due villette a schiera in c.a. quadrifamiliari con relativi garages interrati - prima variante.

Circa le opere di urbanizzazione primaria quelle per il piano PPE ammontano ad € 105.883,33, mentre quelle per il piano PEEP ad € 85.813,64; le opere di urbanizzazione primaria realizzate ad oggi ammontano ad € 45.760,52.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

BENE N. 1 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE CON FABBRICATO IN COSTRUZIONE IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento mezzi pubblici.

La stima, riferita all'edificato e alla possibilità di edificare tiene conto dei valori reperiti dalla Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare tenendo altresì conto della situazione del mercato immobiliare assai difficoltosa.

Per la valutazione del lotto relativamente al fabbricato in costruzione si ricorre alla stima sintetica comparativa con riferimento al valore di mercato del fabbricato in costruzione riportato dal Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare.

La superficie lorda dell'immobile viene moltiplicata per i coefficienti C1 e C2 che tengono conto della destinazione e piano da cui la superficie convenzionale.

Successivamente si determina il coefficiente C3 che tiene conto del livello di completamento dell'opera, si assume $C3 = 0,35$.

Poiché la tipologia delle costruzioni è la tipologia di villetta si considerano i valori OMI mediati tra l'abitazione civile e la villetta.

Valori OMI

$$V = \text{€}/\text{mq} (1.200,00/1.450,00) \frac{1}{2} = \text{€}/\text{mq} 1.325,00$$

Valori Borsino Immobiliare

$$V = \text{€}/\text{mq} (1.285,27/1.267,39) \frac{1}{2} = \text{€}/\text{mq} 1.280,00 \text{ (arr.)}$$

Valore di stima

$$Vs = \text{€}/\text{mq} (1.325,00+1.280,00) \frac{1}{2} = \text{€}/\text{mq} 1.302,50$$

Si considera un valore mediato pari a:

$$Vm = \text{€}/\text{mq} 1.300,00$$

Fabbricato in costruzione

Destinazione	Piano	Sup.Lorda	C1 Dest.	C2 Piano	C3 Finitura	Sup. Ragg.
Garage/cantina	PS1	334.00	0.60	0.90	0.35	63.13
Abitazione	P.T.	268.00	1.00	1.00	0.35	93.80
Corte	P.T.	1000.00	0.03	1.00	1.00	30.00
			Totale	Sup. Ragg.	Mq.	186.93

Valore fabbricato in costruzione:

$$Vfc = \text{mq } 186,93 \times \text{€}/\text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 243.009,00$$

Valore area residua edificabile

Superficie ottenibile fabbricato fuori terreno:

$$Sf = \text{mq } 268,00$$

Superficie interrata:

$$Si = \text{mq } 334,00$$

Valori presumibili in vendita:

$$Vsf = \text{mq } 268,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 348.400,00$$

$$Vsi = \text{mq } 334,00 \times 0,60 \times \text{€}/\text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 260.520,00$$

$$\text{Valore corte e giardino } \text{mq } 30,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 39.000,00$$

$$\text{Valore di realizzo} = \text{€ } 647.920,00$$

Costi edificazione:

$$Csf = \text{mq } 268,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 268.000,00$$

$$Csi = \text{mq } 334,00 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 167.000,00$$

$$\text{Costo di costruzione} = \text{€ } 435.000,00$$

$$\text{Imprevisti (5\% del Costo di costruzione)} = \text{€ } 21.750,00$$

$$\text{Spese tecniche (8\% del Costo di costruzione)} = \text{€ } 34.800,00$$

$$\text{Anticipazioni (10\% del Costo di costruzione)} = \text{€ } 43.500,00$$

$$\text{Imprevisti e oneri} = \text{€ } 100.050,00$$

Valore area residua edificabile:

$$Vare = \text{€ } 647.920,00 - \text{€ } 435.000,00 - \text{€ } 100.050,00 = \text{€ } 112.870,00$$

Valore di stima Lotto n.1:

$$VS1 = \text{€ } 355.000,00 \text{ (euro trecentocinquantacinquemila)}$$

Il lotto è formato di seguenti beni:

- **Bene n.2** - Appezzamento di terreno edificabile destinato a PEEP in Frazione Aspigo di Ancona.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

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

TITOLARITÀ

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

L'immobile oggetto dell'Esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- 
proprietà 1000/1000

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

-  proprietà 1000/1000

CONFINI

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

L'appezzamento, censito al Foglio 139 del Comune di Ancona con particelle 334 (parte), 341 e 336 (parte), confina a Nord con le particelle nn.338, 342 e 335, ad Est con la particella n.337, a Sud con le particelle nn.330 e 81 e ad Ovest con le particelle nn. 326 e 329.

CONSISTENZA

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

L'appezzamento si estende per una superficie di mq 1.471, con possibilità di edificare 636 mq di superficie utile fuori terra.



BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Superficie edificabile	R.D.	R.A.
	139	334		S.A.	2	377 mq	135 mq	da rideterminare	da rideterminare
	139	336		S.A.	2	893 mq	517 mq	da rideterminare	da rideterminare
	139	341		VIGNETO	1	819 mq	819 mq	9,73	5,08

PATTI

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

- Non ci sono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Non ci sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge.
- Non ci sono domande giudiziali.
- Non ci sono pesi o limitazioni d'uso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Attualmente il terreno è incolto ed invaso da una folta vegetazione ad eccezione della strada di accesso al lotto che risulta tracciata e presenta uno strato di stabilizzato.

PARTI COMUNI

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Non ci sono parti comuni.

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Attualmente terreno si trova allo stato naturale, invaso da una folta vegetazione.

La lottizzazione APL32-piano PEEP prevede la realizzazione di due palazzine con quattro e sei appartamenti su due piani fuori terra ed un piano seminterrato con cantine e garages.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

L'immobile risulta non occupato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

In data 4 maggio 2021 è stata redatta dalla [REDACTED] la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e ipotecarie effettuate per la procedura esecutiva oggetto della presente relazione.

Il documento prende in esame gli immobili ricadenti nella procedura nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento e certifica che alla data del 04/05/2021 gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

4) IPOTECA VOLONTARIA n.8060/1494 del 04/05/2001 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO num. Rep 276368/11054 a rogito Notaio [REDACTED] del 03/05/2001.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale: € 1.500.000.000 Totale: € 3.000.000.000

Durata: 15 anni

Immobili: Ancona Fg. 139 Mappali 205,209,210,212,213,214,82



5) IPOTECA IN RINNOVAZIONE n. 3729/473 del 22/02/2021 alla n.8060/1494 del 04/05/2001 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO num. Rep 276368 a rogito Notaio [redacted] del 03/05/2001.

A favore di: [redacted]

Contro: [redacted]

Capitale: € 774.685,35 Totale: € 1.549.370,70

Durata: 15 anni

Immobili: Ancona Fg. 139 Mappali 341,342,343,209,334,335,336,337,338,339,340, 364 sub 4, 364 sub 5.

6) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n.8888/5989 del 26/04/2021 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI ANCONA

A favore di: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili: Ancona Fg. 139 Mappali 341,342,343,209,334,335,336,337,338,339,340, 364 sub 4, 364 sub 5.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di tre iscrizioni ed una trascrizione.

Gli oneri di cancellazione in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo: €. 140,00 (diconsi euro centoquaranta/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

L'immobile ai sensi del PRG vigente del Comune di Ancona approvato con Delibera della Giunta Regione Marche del 28/12/1993 pubblicato sul BUR Marche n.7 del 03/02/1994 ricade nella seguente zona:

- ZTO - Zona C - T2

Gli interventi urbanisti ammessi sono normati dai seguenti articoli:

- Art.70 Area progetto nuovi insediamenti
- Area progetto APL 32-A1

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Ancona le visure storiche, la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale relative agli immobili oggetto di perizia.

L'esperto ha visionato le pratiche edilizie che legittimano il predetto immobile presso lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata del Comune di Ancona e presso gli uffici dell'ex Genio Civile della Provincia di Ancona.

Il Bene n.2 è oggetto della Lottizzazione APL 32 località Aspigo di Ancona; sull'area il Comune di Ancona ha stipulato con [REDACTED] due convenzioni:

- "Convenzione relativa all'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata P.P.E. APL 31-A1 Frazione Aspigo" con Atto Notaio [REDACTED] Rep. n. 65003, Raccolta n. 20331 del 31/07/2009. La Convenzione assegnava alla [REDACTED] il diritto di proprietà dell'area censita al Fgl.139 particelle nn.334, 341, 336, 338 e 335.
- "Assegnazione alla [REDACTED] di area ricadente dell'APL32 - A1 dell'Aspigo in regime di proprietà e realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri" con con Atto Notaio [REDACTED] Rep. n. 65002, Raccolta n. 20330 del 31/07/2009.

Con Delibera n.297 del 17705 /2016 la Giunta Comunale adottava la variante al piano per l'edilizia economica popolare (PEEP) APL32-A1 Aspigo; alla scadenza della pubblicazione il 11/08/2016 non pervenivano osservazioni. La variante veniva trasmessa alla Provincia di Ancona il 13/06/2016 la quale, non in assenza di opposizioni, con Decreto n.151 del 04/08/2016 ne disponeva l'archiviazione.

La Giunta Comunale con atto n.632 del 25/10/2016 approvava la variante al piano di edilizia residenziale pubblica APL32-A1 località Aspigo; il 13/11/2016 l'atto è diventato esecutivo.

L'edificazione dei fabbricati non è mai iniziata e ad oggi non ci sono permessi di costruire rilasciati sull'area.

Circa le opere di urbanizzazione primaria quelle per il piano PPE ammontano ad € 105.883,33, mentre quelle per il piano PEEP ad € 85.813,64; le opere di urbanizzazione primaria realizzate ad oggi ammontano ad € 45.760,52.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N. 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO EDIFICABILE DESTINATO A PEEP IN FRAZIONE ASPIO DI ANCONA

Per le aree che comprendono la lottizzazione APL 32 - Piano PEEP il progetto architettonico redatto prevedeva l'edificazione di due palazzine di cui la A con quattro appartamenti e la palazzina la B con sei appartamenti (Allegati nn.16-17).

Come sopra espresso le particelle interessate risultano essere la 341 per la sua totalità e parte della 334 e 336, secondo superfici stimate dal CTU sovrapponendo in questa fase il suddetto progetto con l'estratto di mappa catastale. Trattandosi di stima di massima, che risente dell'influenza della scala di rappresentazione utilizzata, si rimanda alla fase di frazionamento ulteriori determinazioni circa le effettive superfici delle particelle 334 e 336 interessate dall'edificazione.

Si ritiene comunque, con buona approssimazione, che le superficie edificabile sia la seguente:

Particella 334	sup. mq 377	sup. edificabile mq 135
Particella 336	sup. mq 893	sup. edificabile mq 517
Particella 341	sup. mq 819	sup. edificabile <u>mq 819</u>
		Tot. Superficie edificabile mq 1471

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento mezzi pubblici.

La stima, riferita alla possibilità di edificare, tiene conto dei valori reperiti dalla Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare tenendo altresì conto della situazione del mercato immobiliare assai difficoltosa.

Viste le condizioni del mercato immobiliare attuale ed i rincari sul costo delle materie prime verosimilmente si applicano gli stessi valori unitari impiegati per la stima del Lotto 1, nonostante la tipologia costruttiva sia di minor pregio.

Valori OMI

$$V = \text{€}/\text{mq} (1.200,00/1.450,00) \frac{1}{2} = \text{€}/\text{mq} 1.325,00$$

Valori Borsino Immobiliare

$$V = \text{€}/\text{mq} (1.285,27/1.267,39) \frac{1}{2} = \text{€}/\text{mq} 1.280,00 \text{ (arr.)}$$

Valore di stima

$$V_s = \text{€}/\text{mq} (1.325,00+1.280,00) \frac{1}{2} = \text{€}/\text{mq} 1.302,50$$

Si considera un valore mediato pari a:

$$V_m = \text{€}/\text{mq} 1.300,00$$

Valore area edificabile destinata a PEEP

Superficie ottenibile fabbricato fuori terreno:

$$S_f = \text{mq} 636,00$$

Superficie interrata:

Si = mq 318,00

Superficie ragguagliata:

Sr = mq 636,00 + mq 318 x 0,5 = mq 795,00

Superficie destinata a corte/giardino:

Sg = mq 1.000,00

Valore del terreno

Valore di realizzo

Utile di impresa 10%

ASTE
GIUDIZIARIE® €/mq 1.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE® €/mq 130,00

€/mq 1.170,00

Costo di costruzione

€/mq 950,00

Spese Tecniche 6%

€/mq 57,00

Anticipazioni, interessi passivi 5%

€/mq 47,50

Imprevisti 5%

ASTE
GIUDIZIARIE® €/mq 47,50

Valore del terreno

ASTE
GIUDIZIARIE® €/mq 68,00

Valori presumibili in vendita:

Vterreno edificabile = mq 795,00 x €/mq 68,00 = € 54.060,00

Vcorte/giardino = mq 1.000,00 x €/mq 20,00 = € 20.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE® Valore di realizzo € 74.060,00

A tale valore vanno detratte le **spese tecniche per il frazionamento delle particelle di cui al foglio 139 particelle 334 e 336 che possono essere quantificate in € 3.000,00**, che comprendono il rilievo delle aree con strumentazione GPS, l'individuazione delle superfici edificabili mediante sovrapposizione della cartografia catastale con il PRG, il frazionamento al catasto terreni con procedura PREGEO, i diritti di segreteria e il picchettamento in sito con la materializzazione dei nuovi confini.

Valore area edificabile:

VaPEEP = € 74.060,00 - € 3.000,00 = € 71.060,00

Valore di stima Lotto n.2:

VS2 = € 70.000,00 (euro settantamila)

Assolto il proprio mandato la sottoscritta, quale Esperto ex art.568 c.p.c., deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla SS.VV. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, 16/10/2023

L'Esperto ex art.568 c.p.c.

Ing. Francesca Massaccesi

Allegati:

1. Elaborato planimetrico
2. Estratto di mappa
3. Visure catastali Lotto 1
4. Visure catastali Lotto 2



5. C.D.U.
6. PRG
7. Permesso di costruire PPE 262/2011
8. Planivolumetrico APL 32_41 PPE Lotto 1
9. Planivolumetrico APL 32_41 PEEP Lotto 2
10. Valori unitari immobili
11. Documentazione fotografica
12. Rel. Es. Imm. 86_2021_privacy Rev.03
13. Computo lavori di messa in sicurezza
14. Convenzione edilizia Rep. N. 65003, raccolta n. 20331 del 31/07/2009
15. Convenzione edilizia Rep. N. 65002, raccolta n. 20330 del 31/07/2009
16. Elaborati grafici Palazzina A
17. Elaborati grafici Palazzina B

