

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE 249/2017 R.G.Es.

Perizia dell'Esperto ex. Art. 568 c.p.c Ing. Paolo Palumbo, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2017 R.G.Es.

Promossa da:

****Omissis****

Contro:

****Omissis****

“LOTTO UNICO”

Aggiornamento perizia del 22/01/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

A. Incarico.....	3
B. Premessa.....	3
C. Dati generali e ubicazione.....	6
D. Completezza documentazione ex Art.567.	7
E. Confini del lotto.....	7
F. Identificazione dei beni oggetto di stima.....	8
G. Titolarità.....	15
H. Provenienza ventennale.....	15
I. Stato di occupazione.....	20
J. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	21
K. Formalità non pregiudizievole.....	23
L. Conformità catastale.....	23
M. Normativa urbanistica.....	23
N. Regolarità edilizia.....	23
O. Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	23
P. Metodologia per la valutazione.....	24
Q. Conclusioni.....	26
R. Allegati.....	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A. Incarico.

All'udienza del 12/01/2018, il sottoscritto Ing. Paolo Palumbo, residente in via delle querce, 32 - 60026 - Numana (An) con studio in Via G. Valenti, 2 - 60100 - Ancona (AN), PEC paolo.palumbo@ingpec.eu (tel. +393285379764,) veniva nominato Esperto (ex art. 568 c.p.c.) dalla Dr.ssa Bilò Giovanna e in data 20/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare 343/2016 R.G.Es.

Si fa presente che l'accordo per l'inizio delle operazioni peritali si è perfezionato per le vie brevi a causa dell'impossibilità di comunicare con gli esecutati a mezzo raccomandata, già riscontrata dal Custode e comunicata allo scrivente. La posta che arriva alla sede legale della società torna infatti al mittente per compiuta giacenza.

In risposta ai quesiti elencati nel "verbale di giuramento dell'esperto" si redige la presente relazione estimativa degli immobili oggetto della succitata esecuzione immobiliare.

B. Premessa.

La presente Perizia è l'aggiornamento della perizia consegnata il 22 gennaio del 2019 per la medesima esecuzione immobiliare.

Aggiornamento richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Giavanna Bilò, in virtù delle osservazioni presentate e la riunione delle esecuzioni rubricate al R.G.E. 130/2019 e 311/2019 alla presente esecuzione R.G.E. 249/2017.

Il PRG del Comune di Sassoferrato ha individuato e normato (art. 47 delle NTA) un'area vasta per l'attuazione del comparto del golf, definendo le singole sottozone omogenee, le loro destinazioni (turistico-ricettiva – residenziale – per attrezzature sportive – parco), i parametri urbanistici e il sistema di regole per l'attuazione del comparto.

Il "Comparto Unitario per centro turistico polifunzionale ad iniziativa privata" risulta composto dalle seguenti zone omogenee:

- z.u. C3 – espansione residenziale e turistico ricettiva;
- z.u. Fe1 – verde sportivo all'aperto in aree di interesse paesistico-ambientale;
- z.u. E1 – aree agricole di rilevante valore paesistico-ambientale;

L'ambito territoriale maggiormente coinvolto dall'attività di pianificazione finalizzata alla costruzione dell'insediamento turistico-sportivo, è costituito dalle due zone C3 e dalla zona Fe1.

Per queste zone, il PRG stabilisce regole e prescrizioni chiare per disciplinare la pianificazione di trasformazione del territorio e allo scopo rimanda a Piani Attuativi che discendono da un Piano Quadro generale (o "progettazione urbanistica di massima" come la definisce il PRG), e ad una Convenzione con la quale i proprietari dei sub-comparti oggetto della trasformazione sottoscrivono gli impegni sui tempi, le modalità di attuazione e gli obblighi connessi.

Diversamente per le z.u. E1 – "aree agricole di rilevante valore paesistico-ambientale" – il PRG ne prescrive la tutela e ammette esclusivamente azioni di conservazione e riqualificazione dell'assetto attuale del territorio. Le regole per gli interventi ammessi sono puntualmente dettate con l'art. 19 del PRG che per tali zone E1 fornisce indirizzi, direttive e prescrizioni sia per la tutela delle aree che per gli interventi sugli edifici esistenti. Quindi per l'attuazione degli indirizzi stabiliti dal PRG per le zone E1 non occorre uno strumento di pianificazione attuativa ne tanto meno una convenzione di impegni in quanto le norme dettate dal PRG (art. 14, 15 e 19 delle NTA) consentono una modalità di attuazione diretta degli interventi ammessi per la tutela, consolidamento e ripristino delle peculiarità del territorio e dell'ambiente, sia naturale che edificato.

Sull'area sopra descritta, di cui gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte e ereditano potenzialmente il piano [Allegato 11], è stato presentato un "Progetto di sistemazione urbanistica del complesso unitario a destinazione turistico-ricettiva, residenziale, per attrezzature sportive e parco (art. 47 NTA)".

Dopo un lungo e complesso iter di approvazione la Giunta Comunale con Delibera n. 155 del 13 novembre 2018, resa immediatamente eseguibile, ha approvato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e ai sensi del D.Lgs. 152/2006, artt. da 13 a 18, il Piano attuativo per la sistemazione urbanistica del comparto unitario a destinazione turistico-ricettiva, residenziale, per attrezzature sportive e parco in Loc. Fondiglie di San Giovanni, denominato "***Omissis** (individuato nella tavola n. 102 del vigente P.R.G e all'art. 47 delle relative N.T.A.), proposto dalla ditta **Omissis**". La Delibera di approvazione, gli elaborati progettuali, le relazioni tecniche, la bozza di Convenzione e i pareri sono consultabili tra gli allegati nel cd-rom depositato. Si suggerisce fortemente una attenta consultazione della documentazione contenuta nel cd-rom.

I due sub-comparti C3 – espansione residenziale e turistico-ricettiva – oltre che essere soggetti a piano attuativo, sia per l'estensione dell'area che per l'entità del progetto, dovranno anche essere sottoposti preliminarmente a valutazione di impatto ambientale (V.I.A.).

Le indicazioni riportate dallo strumento urbanistico recepiscono l'orientamento dottrinale di ripartire il valore dell'edificabilità tra le proprietà presenti nel Comparto indifferentemente dalle destinazioni urbanistiche previste per le singole aree, evitando sperequazioni nella distribuzione della rendita edilizia che lo strumento di pianificazione urbana andrebbe a provocare. Di fatto, i proprietari delle aree sui quali sono ubicati i futuri lotti edificabili, non potrebbero realizzare le costruzioni previste se non previa acquisizione delle aree, così come i proprietari di queste ultime non potrebbero a loro volta beneficiare in alcun modo della edificabilità derivante, se non cedendo le stesse a chi intende realizzare le costruzioni.

Il tipo di valore economico da individuare nella fattispecie è il valore del Complesso.

Tale principio porterebbe a determinare il valore unitario di ogni metro quadrato di superficie del Complesso come quoziente fra valore totale e superficie.

L'ipotesi che si formula per la determinazione del Comparto, quindi, rileva nella possibile acquisizione di tutte le aree da parte di un operatore economico che, nei limiti delle varie tipologie imposte dalla normativa urbanistica vigente alla data di riferimento della stima, sia, però, libero di risolvere la composizione del Comparto.

I seguenti terreni, invece, non fanno parte del "Comparto Unitario per centro turistico polifunzionale ad iniziativa privata".

Foglio 30 Parcella 237.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C. Dati generali e ubicazione.

Il lotto si trova all'interno dei confini di Sassoferrato e più precisamente nella Loc. Fondiglie di San Giovanni - 60041 - Sassoferrato (AN). Comune ad economia basata principalmente sull'industria e sul terziario. Dista circa 73 km da Ancona e confina con i comuni di Arcevia, Fabriano, Genga, Serra Sant'Abbondio (PU), Pergola (PU), Costacciaro (PG), Scheggia e Pascelupo (PG).

Coordinate ingresso al lotto da via Vallerossa 43°28'52.7"N 12°52'12.1"E.

Il lotto si compone di:

- n.4 unità collabenti;
- n.1 opificio in scarso stato di manutenzione e abbandonato;
- 845.194* mq terreni agricoli regolarmente lavorati;

*Si fa presente che questo valore è il frutto di un mero conto aritmetico delle superfici in visura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

D. Completezza documentazione ex Art.567.

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

E. Confini del lotto.

Si veda l'Allegato 1 [All_01_confini].

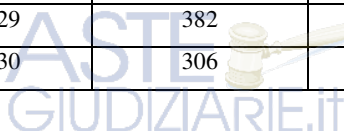


F. Identificazione dei beni oggetto di stima.

Gli elementi costitutivi del lotto sono identificati al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni con i dati riportati nelle seguenti tabelle:

Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria		Rendita
23	418	-	F/2	unità collabenti	-
29	364	3	F/2	unità collabenti	-
29	364	4	D/10	opifici	Euro: 1.396,80
29	382	-	F/2	unità collabenti	-
30	306	-	F/2	unità collabenti	-



Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie [m ²]	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Esecuzione
23	171			Seminativo	4	7.180	€ 7,42	€ 7,42	249/2017
23	172			Seminativo	4	4.660	€ 4,81	€ 4,81	249/2017
23	173			Seminativo arborato	6	14.790	€ 15,28	€ 9,93	249/2017
23	184			Seminativo	4	1.260	€ 1,30	€ 1,30	249/2017
23	185			Pascolo cespugliato	2	842	€ 0,26	€ 0,17	249/2017
23	186			Bosco Alto	4	958	€ 0,40	€ 0,10	249/2017
23	190			Seminativo	4	2.845	€ 2,94	€ 2,94	249/2017
23	191			Seminativo	4	4.235	€ 4,37	€ 4,37	249/2017
23	192			Seminativo	4	810	€ 0,84	€ 0,84	249/2017
23	193			Seminativo	4	1.328	€ 1,37	€ 1,37	249/2017
23	194		AA	Seminativo	4	8.500	€ 8,78	€ 8,78	249/2017
23	194		AB	Seminativo arborato	6	740	€ 0,76	€ 0,76	249/2017
23	203		AA	Pascolo arborato	2	300	€ 0,11	€ 0,09	249/2017
23	203		AB	Seminativo	4	5.600	€ 5,78	€ 5,78	249/2017
23	239			Seminativo arborato		215	€ 0,11	€ 0,04	130/2019
23	240			Seminativo		45	€ 0,05	€ 0,05	130/2019
23	242			Seminativo	4	1.800	€ 1,86	€ 1,86	249/2017
23	243		AA	Bosco Ceduo	3	1.150	€ 0,77	€ 0,12	249/2017
23	243		AB	Pascolo arborato	2	3.300	€ 1,19	€ 1,02	249/2017
23	250			Prato	2	16	€ 0,03	€ 0,01	249/2017
23	251			Seminativo	2	2.644	€ 4,10	€ 3,41	249/2017
23	265			SOPPRESSO					249/2017

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie [m2]	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Esecuzione
29	34			Seminativo	2	7.080	€ 20,11	€ 12,80	249/2017
29	35		AA	Seminativo	2	6.900	€ 19,60	€ 12,47	249/2017
29	35		AB	Seminativo arborato	6	1.040	€ 1,07	€ 0,70	249/2017
29	36			Seminativo	3	8.000	€ 12,39	€ 10,33	249/2017
29	37			Seminativo	3	13.320	€ 20,64	€ 17,20	249/2017
29	38			SOPPRESSO					249/2017
29	39			Seminativo	4	12.720	€ 13,14	€ 13,14	249/2017
29	42			SOPPRESSO					249/2017
29	60			Seminativo	2	6.342	€ 9,83	€ 8,19	249/2017
29	61			Seminativo	2	1.010	€ 2,87	€ 1,83	249/2017
29	62			Seminativo	2	2.800	€ 7,95	€ 5,06	249/2017
29	63			Seminativo	3	4.830	€ 7,48	€ 6,24	130/2019
29	64			Seminativo	3	3.620	€ 5,61	€ 4,67	249/2017
29	66			SOPPRESSO					249/2017
29	67			Seminativo	3	6.420	€ 9,95	€ 8,29	249/2017
29	68			SOPPRESSO					249/2017
29	69			SOPPRESSO					249/2017
29	80			Seminativo	3	53.880	€ 83,48	€ 69,57	249/2017
29	81			Seminativo	4	375	€ 0,39	€ 0,39	249/2017
29	82			Seminativo	3	5.540	€ 8,58	€ 7,15	130/2019
29	83			Seminativo	3	2.320	€ 3,59	€ 3,00	249/2017
29	93			Seminativo	2	11.420	€ 32,44	€ 20,64	249/2017
29	94			Seminativo	2	2.888	€ 8,20	€ 5,22	249/2017
29	96			Seminativo	3	23.920	€ 37,06	€ 30,88	249/2017
29	97			Seminativo	3	2.252	€ 3,49	€ 2,91	130/2019
29	98		AA	Seminativo	2	700	€ 1,99	€ 1,27	249/2017
29	98		AB	Seminativo arborato	6	92	€ 0,10	€ 0,06	249/2017
29	99			Seminativo	3	1.706	€ 2,64	€ 2,20	249/2017
29	105			Seminativo	3	438	€ 0,68	€ 0,57	249/2017
29	106			Seminativo	2	4.345	€ 12,34	€ 7,85	249/2017
29	110			Seminativo	4	6.300	€ 6,51	€ 6,51	249/2017
29	111			Seminativo	2	6.000	€ 17,04	€ 10,85	249/2017
29	112			Seminativo	3	45.809	€ 70,98	€ 59,15	249/2017
29	113			Seminativo	2	330	€ 0,94	€ 0,60	249/2017
29	114			Seminativo	4	5.092	€ 5,26	€ 5,26	249/2017
29	153			Seminativo	2	30	€ 0,09	€ 0,05	249/2017

29	154			Seminativo	3	2.470	€ 3,83	€ 3,19	249/2017
29	157			Seminativo	3	2.440	€ 3,78	€ 3,15	130/2019
29	158			SOPPRESSO					249/2017
29	159		AA	Seminativo	3	4.898	€ 7,59	€ 6,32	249/2017
29	159		AB	Vigneto	U	1.175	€ 3,03	€ 3,64	249/2017
29	180			Seminativo	2	335	€ 0,95	€ 0,61	130/2019
29	181			Seminativo	3	1.220	€ 1,89	€ 1,58	249/2017
29	199			Seminativo arborato	6	912	€ 0,94	€ 0,61	249/2017
29	200			Seminativo	3	3.335	€ 5,15	€ 4,31	130/2019
29	202			Seminativo	2	3.320	€ 9,43	€ 6,00	130/2019
29	205			Seminativo	3	16.637	€ 25,78	€ 21,48	249/2017
29	206			Seminativo	3	5.075	€ 7,86	€ 6,55	249/2017
29	217			Seminativo	2	8.550	€ 24,29	€ 15,45	130/2019
29	218			Seminativo arborato	6	142	€ 0,15	€ 0,10	130/2019
29	233			Seminativo	3	768	€ 1,19	€ 0,99	249/2017
29	234			Seminativo	2	7.772	€ 22,08	€ 14,05	249/2017
29	238			Seminativo	3	635	€ 0,98	€ 0,82	249/2017
29	240			Seminativo	3	632	€ 0,98	€ 0,82	249/2017
29	251			Seminativo	2	3.519	€ 10,00	€ 6,36	249/2017
29	366(Ex 68-69)			SOPPRESSO					
29	377 (Ex 38)			Seminativo	2	46.878	€ 133,10	€ 84,74	249/2017
29	378 (Ex 66)			Seminativo	3	8.335	€ 12,91	€ 10,76	Nota di trascrizione in rettifica del 19/12/2019
29	379 (Ex 68)			Seminativo	3	8.335	€ 12,91	€ 10,79	249/2017
29	380(Ex 68-69)			SOPPRESSO					
29	381 (Ex 68-69)			Seminativo	3	30.606	€ 47,42	€ 39,51	249/2017
29	383			RELITTO STRADALE					311/2019

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie [m2]	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Esecuzione
30	1			Seminativo	4	344	€ 0,36	€ 0,36	249/2017
30	2			Seminativo	4	1.738	€ 1,80	€ 1,80	249/2017
30	3			Seminativo	4	2.090	€ 2,16	€ 2,16	249/2017
30	4			SOPPRESSO					
30	5		AA	Pascolo cespugliato	2	2.540	€ 0,79	€ 0,52	249/2017
30	5		AB	Seminativo	4	1.400	€ 1,45	€ 1,45	249/2017
30	6			Bosco Ceduo	2	17.152	€ 15,94	€ 2,66	249/2017
30	7			Seminativo	3	5.720	€ 8,86	€ 7,39	249/2017
30	8			Seminativo arborato	6	7.360	€ 7,60	€ 4,94	249/2017
30	9			Seminativo	3	2.288	€ 3,54	€ 2,95	249/2017
30	10			Seminativo	4	2.122	€ 2,19	€ 2,19	249/2017
30	11		AA	Seminativo	4	510	€ 0,53	€ 0,53	249/2017
30	11		AB	Bosco Ceduo	2	3.770	€ 3,50	€ 0,58	249/2017
30	12			Bosco Alto	3	2.740	€ 1,42	€ 0,42	249/2017
30	13			Seminativo	3	1.016	€ 1,57	€ 1,31	249/2017
30	14			Bosco Ceduo	1	10.140	€ 10,47	€ 1,57	249/2017
30	15			Bosco Ceduo	1	2.270	€ 2,34	€ 0,35	249/2017
30	16			Bosco Ceduo	1	3.300	€ 3,41	€ 0,51	249/2017
30	17			Seminativo	4	11.160	€ 11,53	€ 11,53	249/2017
30	18			Seminativo	3	1.492	€ 2,31	€ 1,93	249/2017
30	19			Seminativo	4	794	€ 0,82	€ 0,82	249/2017
30	20			Seminativo	4	672	€ 0,69	€ 0,69	249/2017
30	21			Seminativo	4	534	€ 0,55	€ 0,55	249/2017
30	22			Seminativo	3	9.220	€ 14,29	€ 11,90	249/2017
30	23			Seminativo	3	17.160	€ 26,59	€ 22,16	249/2017
30	24		AA	Seminativo	4	3.500	€ 3,62	€ 3,62	249/2017
30	24		AB	Bosco Ceduo	1	1.550	€ 1,60	€ 0,24	249/2017
30	31			Seminativo	4	9.262	€ 9,57	€ 9,57	249/2017
30	32			Seminativo	4	2.440	€ 2,52	€ 2,52	249/2017
30	33			Seminativo	4	4.886	€ 5,05	€ 5,05	249/2017
30	34			Seminativo	3	12.520	€ 19,40	€ 16,17	249/2017
30	35			Pascolo arborato	2	5.140	€ 1,86	€ 1,59	249/2017
30	36			Seminativo	3	23.820	€ 36,91	€ 30,76	249/2017
30	41			Seminativo	4	1.488	€ 1,54	€ 1,54	249/2017
30	42			Seminativo	4	16.640	€ 17,19	€ 17,19	249/2017
30	43		AA	Seminativo	3	1.210	€ 1,87	€ 1,56	249/2017
30	43		AB	Pascolo arborato	2	300	€ 0,11	€ 0,09	249/2017
30	44			Seminativo	3	508	€ 0,79	€ 0,66	249/2017

30	45		AA	Seminativo	3	1.735	€ 2,69	€ 2,24	249/2017
30	45		AB	Pascolo arborato	2	2.025	€ 0,73	€ 0,63	249/2017
30	46			Seminativo	3	5.060	€ 7,84	€ 6,53	249/2017
30	47			Seminativo	3	2.560	€ 3,97	€ 3,31	249/2017
30	48		AA	Seminativo	4	5.600	€ 5,78	€ 5,78	249/2017
30	48		AB	Seminativo arborato	6	600	€ 0,62	€ 0,40	249/2017
30	49		AA	Seminativo	4	5.500	€ 5,68	€ 5,68	249/2017
30	49		AB	Seminativo arborato	6	640	€ 0,66	€ 0,43	249/2017
30	61			Seminativo	4	1.022	€ 1,06	€ 1,06	249/2017
30	62		AA	Seminativo	4	4.000	€ 4,13	€ 4,13	249/2017
30	62		AB	Seminativo arborato	6	580	€ 0,60	€ 0,39	249/2017
30	63		AA	Seminativo	4	600	€ 0,62	€ 0,62	249/2017
30	63		AB	Prato	4	2.310	€ 2,15	€ 0,60	249/2017
30	64			Seminativo	3	1.552	€ 2,40	€ 2,00	249/2017
30	65			Seminativo	4	1.320	€ 1,36	€ 1,36	249/2017
30	66			Bosco Ceduo	2	213	€ 0,20	€ 0,03	249/2017
30	67			Seminativo	4	1.938	€ 2,00	€ 2,00	249/2017
30	77			Seminativo	4	4.200	€ 4,34	€ 4,34	249/2017
30	78			Seminativo	4	1.444	€ 1,49	€ 1,49	249/2017
30	79			Seminativo	4	1.360	€ 1,40	€ 1,40	249/2017
30	80			Seminativo	4	1.054	€ 1,09	€ 1,09	249/2017
30	82			Seminativo arborato	5	2.460	€ 3,18	€ 2,29	249/2017
30	83			Seminativo	4	1.180	€ 1,22	€ 1,22	249/2017
30	84			Seminativo	4	1.646	€ 1,70	€ 1,70	249/2017
30	85			Seminativo	4	2.916	€ 3,01	€ 3,01	249/2017
30	86			Seminativo	4	3.700	€ 3,82	€ 3,82	249/2017
30	87			Seminativo	4	2.032	€ 2,10	€ 2,10	249/2017
30	162			Bosco misto	2	4.440	€ 3,67	€ 0,92	249/2017
30	163			Seminativo	3	3.240	€ 5,02	€ 4,18	249/2017
30	164			Bosco Ceduo	1	4.800	€ 4,96	€ 0,74	249/2017
30	165			Seminativo	3	4.050	€ 6,27	€ 5,23	249/2017
30	175			Seminativo	3	2.440	€ 3,78	€ 3,15	249/2017
30	176			Seminativo	3	8.900	€ 13,79	€ 11,49	249/2017
30	182		AA	Seminativo	4	7.313	€ 7,55	€ 7,55	249/2017
30	182		AB	Pascolo arborato	2	297	€ 0,11	€ 0,09	249/2017
30	204			Seminativo	3	10.140	€ 15,71	€ 13,09	249/2017
30	225			Seminativo	3	1.844	€ 2,86	€ 2,38	249/2017
30	226			Seminativo	3	1.202	€ 1,86	€ 1,55	249/2017
30	227			Seminativo	3	2.709	€ 4,20	€ 3,50	249/2017

30	228			Seminativo arborato	6	4.316	€ 4,46	€ 2,90	249/2017
30	229			Seminativo	3	3.460	€ 5,36	€ 4,47	249/2017
30	230		AA	Seminativo	4	1.100	€ 1,14	€ 1,14	249/2017
30	230		AB	Seminativo arborato	6	74	€ 0,08	€ 6,23	249/2017
30	231			Seminativo arborato	5	6.700	€ 8,65	€ 6,23	249/2017
30	232			Seminativo	4	1.300	€ 1,34	€ 1,34	249/2017
30	233			Seminativo	4	180	€ 0,19	€ 0,19	249/2017
30	237			Seminativo	3	50	€ 0,08	€ 0,06	249/2017
30	239			Seminativo	4	800	€ 0,83	€ 0,83	249/2017
30	240			Bosco Ceduo	2	408	€ 0,38	€ 0,06	249/2017
30	241			Seminativo	3	2.070	€ 3,21	€ 2,67	249/2017
30	243			Seminativo arborato	6	3.960	€ 4,09	€ 2,66	249/2017
30	249			Seminativo	4	1.520	€ 1,57	€ 1,57	249/2017
30	250			Bosco Ceduo	2	132	€ 0,12	€ 0,02	249/2017
30	253			Seminativo	3	9.433	€ 14,62	€ 12,18	249/2017
30	254			Seminativo	3	6.607	€ 10,24	€ 6,53	249/2017
30	255			Seminativo	4	210	€ 0,22	€ 0,22	249/2017
30	256			Seminativo	3	604	€ 0,94	€ 0,78	249/2017
30	257			Seminativo	4	3.732	€ 3,85	€ 3,85	249/2017
30	258			Seminativo	4	4.731	€ 4,89	€ 4,89	249/2017
30	259			Seminativo	3	3.394	€ 5,26	€ 4,38	249/2017
30	307 (Ex 4)			Seminativo	4	20.269	€ 20,94	€ 20,94	Nota di trascrizione in rettifica 19/12/2019

G. Titorità.

Titolari sugli immobili che compongono il Lotto UNICO:



Soggetto

Diritto

Omissis

Proprietà (1/1)

Gli immobili che compongono il Lotto UNICO vengono posti in vendita per i seguenti diritti:



Soggetto

Diritto

Omissis

Proprietà (1/1)

H. Provenienza ventennale.

Preliminarmente si rileva che le seguenti particelle sottoposte ad esecuzione forzata immobiliare risultano soppresse, per ciascuna particella viene indicata anche la particella generata:

- Foglio 23 particella soppressa 265 particella generata 418;
- Foglio 29 particella soppressa 38 particelle generate 377-364 poi confluite nella particella 364;
- Foglio 29 particelle soppresse 68-69 particelle generate 379-380-381-366. Successivamente le particelle 366 e 380 sono state fuse con la particella 364;
- Foglio 29 particella soppressa 42 particella generata 382;
- Foglio 29 particella soppressa 158 unita per fusione alla particella 364.

In base alla documentazione acquisita risulta che l'intero compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione forzata appartiene alle società denominata **Omissis** con sede in Sassoferrato (An) **Omissis** per l'intera piena proprietà.

La provenienza è articolata nella maniera seguente:

1. Le unità censuarie distinte nel catasto di Sassoferrato:

- a. Foglio 29 p.lle 205-111-206-106-93-105
- b. Foglio 30 p.lle 12-82

Sono pervenute per averle acquistate in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 04/12/1995 ai rogiti del Notaio Lucila LATTANZI da Sassoferrato, repertorio 803 atto trascritto il

15/26

07/12/1995 ai nn° 19065/12999 da potere del signor ****Omissis**** nato a Sassoferrato il 03/08/1922 ****Omissis****.

2. Le unità censuarie distinte nel catasto di Sassoferrato:

a. Foglio 23 p.lle 194-203-242-243-250-251

b. Foglio 29 p.lle 35-36-37-39-64-66-67-80-81-83-96-110-112-113-114-154-364 ex 158-377 ex 38-382 ex 42, 306 ex 4, particelle soppresse 68 e 69 che hanno generato le particelle 379-380-381-366. Successivamente le particelle 366 e 380 sono state fuse con la particella 364

c. Foglio 30 p.lle 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-17-18-19-21-22-23-24-31-32-34-36-42-43-63-162-163-164-175-176-233-239-240

Sono pervenute per averle acquisite in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 07/10/1996 ai rogiti del Notaio Pacifico GIANFERRO da Macerata, repertorio 52986/16501 atto trascritto il 24/10/1996 ai nn° 16565/11016 da potere della signora ****Omissis****.

3. Le unità censuarie distinte nel catasto di Sassoferrato:

a. Foglio 29 p.lle 34-60-61-62-181-199

Sono pervenute per averle acquisite in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 07/05/1998 ai rogiti del Notaio Giuseppe GUARRACINO da Ostra, repertorio 12896 atto trascritto il 13/05/1998 ai nn° 7035/4676 da potere della ****Omissis**** alla quale erano pervenute per averle acquistate in maggior consistenza con l'atto di compravendita del 30/03/1967 ai rogiti del Notaio Abano Politi, repertorio 2418 atto trascritto il 22/04/1967 al numero 3145 registro particolare.

Le unità censuarie distinte nel catasto di Sassoferrato:

b. Foglio 30 p.lle 49-44-64-243-62-165-237-249-250

Sono pervenute per averle acquisite in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 25/09/1998 ai rogiti del Notaio Lucilla LATTANZI da Sassoferrato, repertorio 2176/589 atto trascritto il 26/09/1998 ai nn° 14515/9343 da potere dei signori ****Omissis**** per la piena proprietà delle particelle 49-44-64-243-62. Al quale erano pervenute per averle acquisite in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 09/08/1984 ai rogiti del Notaio Simonetta SABATINI, repertorio 2286/466 atto trascritto il 24/08/1984 ai nn° 12312/8971 da potere dei singoli ****Omissis****.

Mentre le particelle 165-237-249-250 sono state acquistate da potere dei signori ****Omissis**** per la quota di 10/36 In usufrutto e 6136 in piena proprietà, ****Omissis**** per la quota di 5/36 in nuda proprietà e 10/36 in piena proprietà, ****Omissis**** per la quota di 5/36 in nuda proprietà e 10/36 in

16/26

piena proprietà, ai quali era pervenuto per la quota di 2/9 in piena proprietà e di 1/9 in nuda proprietà in forza della successione ereditaria legittima apertasi il 13/01/1999 in morte di ****Omissis****, denuncia di successione n° 69/517 presentata presso l'Ufficio del Registro di Fabriano in data 13/01/1999 trascritta il 11/05/1999 ai nn° 8553/5181 detta successione è stata devoluta alla madre ****Omissis**** previa rinuncia di un chiamato all'eredità. La rimanente quota risulta pervenuta in forza di successione ereditaria apertasi il 06/08/1965 in morte di ****Omissis**** denuncia di successione n° 67368 registrata a Fabriano il e trascritta il 03/03/1966 al numero 1659 registro particolare.

Le unità censuarie distinte nel catasto di Sassoferrato:

c. Foglio 23 p.lle 190-191-192-193-171-172-173-184-185-186-418 ex 265

d. Foglio 29 p.la 153

Sono pervenute per averle acquisite in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 10/11/1997 ai rogiti del Notaio Giuseppe GUARRACINO da Ostra, repertorio 11437 atto trascritto il 18/11/1997 ai nn° 17490/11695 da potere dei signori:

- Le sole particelle 190-191-192-193 e 153 sono state venute dai signori ****Omissis**** in regime di comunione legale con ****Omissis**** in regime di comunione legale con ****Omissis****. Ai quali erano pervenute per averle acquistate in regime di comunione legale dei beni in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 05/11/1980 ai rogiti del Notaio Francesco PANNI da Sassoferrato, repertorio 1854/750 atto trascritto il 11/12/1980 ai nn° 15913/11351 da potere di ****Omissis****.
- Le particelle 171-172-173-184-185-188 e 418 ex 265 da potere della signora ****Omissis**** alla quale erano pervenute:
 - le sole particelle 173 e 418 ex 265 per la quota di $\frac{3}{4}$ in forza della successione ereditaria legittima apertasi il 24/02/1981 in morte di ****Omissis**** denuncia di successione n° 29/430 trascritta il 11/05/1981 ai nn° 656014451, mentre la restante quota di $\frac{1}{4}$ in forza di successione ereditaria legittima apertasi il 27/03/1968 della madre signora ****Omissis**** denuncia di successione 54/379 registrata a Fabriano, e trascritta al numero 8500/1968 del registro particolare.
 - Le restanti particelle 171-172-184-185-188 per l'intera piena proprietà in forza della successione ereditaria apertasi in morte di ****Omissis**** sopra descritta.

4. Le unità censuarie distinte nel catasto di Sassoferrato:

a. Foglio 29 particelle 98-233-99-169-240-251 ex 29 e particella 234

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b. Foglio 30 particelle 87-41-255-256-61-77-78-85-182-204-33-227-229-230-16-20-47-48-67-231-35-45-46-65-66-225-226-228-258-259-83-84-254-253-241-257-79-80

Sono pervenute per averle acquistate in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 10/10/1997 ai rogiti del Notaio Giuseppe GUARRACINO da Ostra, repertorio 11231 atto trascritto il 14/10/1997 ai nn° 15355/10272 da potere della **Omissis**.

Alla quale erano pervenute nel modo seguente:

- a) Le particelle 41-255-256-61-77-78-85-182-204-33-227-229-230-232-16-20-47-48-231 del foglio di mappa 30 e le particelle 88-98-233-99-159-238 dei foglio di mappa 29 del Comune di Sassoferrato per averle acquistate in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 03/10/1995 ai rogiti del notaio Lucila LATTANZI da Sassoferrato, repertorio 628 atto trascritto il 11/10/1995 al nn° 15801/10834 da potere del signori **Omissis**.
- b) Le particelle 35-45-46-67 del Foglio 30 del Comune di Sassoferrato per averle acquistate in forza dell'atto notarile pubblico del 04/01/1996 ai rogiti del Notaio Simonetta Sabatini da Ancona, repertorio 25195 atto trascritto il 18/01/1996 al nn°1320/976 da parte dei signori **Omissis**.
- c) La particella 240 del Foglio 29, e le particelle 65-66-225-226-228-258-259-83-84-254-253-241-257 del Foglio 30 per averle acquistate in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 14/02/1996 ai rogiti del notaio Lucilla Lattanzi da Sassoferrato, repertorio 961 atto trascritto il 17/02/1996 ai nn°3035/2161 da parte dei signori **Omissis**.
- d) Le particelle 79 e 80 del Foglio 30 e la Particelle 234 del Foglio 29 del Comune di Sassoferrato per averle acquisite in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita del 14/03/1996 ai rogiti del Notaio Lucilla Lattanzi da Sassoferrato, repertorio 1021 atto trascritto il 21/03/1996 ai nn°4885/3348 da potere dei signori **Omissis**.

5. Le unità censuarie distinte nel catasto di Sassoferrato:

Foglio 29 Mappali 63, 180, 200, 202, 2017 e 218:

- a) con atto di compravendita del 06/05/2008 ricevuto dal Notaio Lattanzi Lucilla, in Corinaldo (AN), numero 10164/3826 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 08/05/2008 ai numeri 11517/7096, da **Omissis**;

- b) ****Omissis**** divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di denuncia successione testamentaria registrata all'Ufficio del registro di Fabriano (AN) in data 13/01/2000 al numero 21/523 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 21/03/2000 ai numeri 5629/3719, in morte di ****Omissis****;



6. Le unità censuarie distinte nel catasto di Sassoferrato:

Foglio 23 Mappali 239 e 240:

- a) con atto di compravendita del 02/10/2013 ricevuto dal Notaio Campodonico Gianluca, in Senigallia (AN), numero 3226/2619 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 23/10/2013 ai numeri 16620/11248, da ****Omissis****;
- b) ****Omissis**** divenne proprietaria per la quota di 1/1 in virtù di denunciata successione per legge registrata al numero 27 volume 416 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 05/09/1977 ai numeri 10238/7643 in morte di ****Omissis**** e deceduto in data 17/02/1977 e successivo atto di divisione del 14/04/1979 ricevuto dal Notaio Panni Francesco in Sassoferrato (AN), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 11/05/1979 ai numeri 5944/4234.

7. Le unità censuarie distinte nel catasto di Sassoferrato:

Foglio 34 Mappali 5, 6 e 389:

- a) con atto di compravendita del 23/10/1997 ricevuto dal Notaio Guarracino Giuseppe, in Ostra (AN), numero 11327 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 29/10/1997 ai numeri 16342/10930, da ****Omissis**** e ****Omissis****;



8. Le unità censuarie distinte nel catasto di Sassoferrato:

Foglio 29 Mappali 157, 82 e 97:

con atto di compravendita del 24/04/2012 ricevuto dal Notaio Campodonico Gianluca, in Senigallia (AN), numero 2047/1669 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 02/05/2012 ai numeri 7842/5687, da ****Omissis****;

****Omissis**** divenne proprietaria per la quota di 1/1 con decreto di acquisto per usucapione ordinato dal Tribunale di Fabriano il 16/02/2010 numero 95/2010 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 05/04/2012 ai numeri 6475/4720, da ****Omissis****.

9. Le unità censuarie distinte nel catasto di Sassoferrato:

Foglio 29 Particelle 383:

- a) con atto di compravendita del 23/11/2017 ricevuto dal con Notaio Olivadese Alessia, in Pergola (PU), numero 4186/2725 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 04/12/2017 ai numeri 22573/15736, da ****Omissis****;
- b) ****Omissis****⁹ divenne proprietario giusti e legittimi anteriori al ventennio.



I. Stato di occupazione.

I terreni, tutte le particelle oggetto di esecuzione ad esclusione dei seguenti terreni:

Foglio 23 Particella 239 e 240;

Foglio 30 Particelle 237;

sono regolarmente affittati e lavorati dalla ****Omissis****.

In allegato contratto di affitto. [All_02_contratto_affitto].



J. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e delle loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare con esclusione delle formalità cancellate o non rinnovate.

1.

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo condizionato del 15/07/1998 ai rogiti del notaio Giuseppe Guarracino da Ostra, repertorio 13399/2618 iscritta il 22/07/1998 ai nn°11066/2251 per un montante ipotecario di Lire 1.800.000.000 a fronte di un capitale di Lire 600.000.000, a favore della Banca Nazionale Dell'Agricoltura spa con sede in Roma codice fiscale 00537070583, domicilio ipotecario eletto in Roma Via Salaria, 231 e contro ****Omissis****. Che grava sui seguenti immobili ubicati nel Comune di Sassoferrato:

Foglio	Particelle
23	194-203-242-243-250-251-190-191-192-193-171-172-173-184-185-186-265
29	35-36-37-38-39-42-64-66-67-68-69-80-81-83-94-96-110-112-113-114-154-158-153
30	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-17-18-19-21-22-23-24-31-32-34-36-42-43-63-162-163-164-175-176-233-239-240
34	389-5-6

Si rileva inoltre la trascrizione dell'annotamento di erogazione a saldo del 28/10/1998 ai nn°16546/2412.

L'ipoteca comprende anche altri beni non eseguiti.

2.

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 08/01/2008 del notaio Renato D'Ambra da Prato, repertorio 44621/9800 iscritta il 28/01/2008 ai nn°2192/342 per un montante ipotecario di Euro 4.000.000,00 a fronte di un capitale di Euro 2.000.000,00, a favore della Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca per l'Impresa spa con sede Firenze codice fiscale 00816350482, domicilio ipotecario eletto in Roma Via Salaria 231 e contro ****Omissis****. Che grava sui seguenti immobili nel Comune di Sassoferrato:

Foglio	Particelle
23	194-203-242-243-250-251-171-172-173-184-185-186-265-190-191-192-193
29	111-206-205-93-105-106-34-60-61-62-181-199-35-36-37-38-39-42-64-66-67-68-69-80-81-83-94-96-110-112-113-114-154-158-153-98-99-159-233-234-240-251-238
30	12-82-49-44-64-243-62-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-17-18-19-21-22-23-24-31-32-34-36-42-43-63-162-163-164-175-233-239-240-165-237-249-250-16-20-33-47-48-

61-65-66-77-78-79-80-85-86-87-182-204-225-226-227-228-229-230-231-258-259-83-84-254-241-253-257-41-255-256-35-45-46-67

L'ipoteca comprende anche altri beni non eseguiti.

3.

Atto di pignoramento immobiliare del 06/07/2017, repertorio 3182/2017 trascritto il 31/07/2017, ai nn° 14664/1002 a favore della MPS Capital Services Banca per l'impresa spa con sede Firenze codice fiscale 00816350482 e contro ****Omissis****, che grava sugli immobili oggetto di esecuzione forzata. Tali vincoli ed oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese dell'aggiudicatario.

4.

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Ancona in data 20/06/2019 ai numeri 13448/8798 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14535321005 e contro ****Omissis****, sopra generalizzata.

Che grava sui seguenti immobili nel Comune di Sassoferrato

Foglio	Particelle
23	239-240
29	63-82-97-157-180-200-202-217-218
34	5-6-389

5.

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Ancona in data 11/02/2020 ai numeri 2468/1605 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14535321005 e contro ****Omissis****, sopra generalizzata.

Che grava sui seguenti immobili nel Comune di Sassoferrato

Foglio	Particelle
29	383

Costo per la cancellazione:

- Ipoteca volontaria: € 35,00 + € 59,00;
- Ipoteca giudiziale: 0.50% della minor somma tra il prezzo di aggiudicazione e il capitale iscritto;
- Pignoramento: € 200,00 per diritti + € 59,00 imposta di bollo + € 35,00 imposta catastale.

K. Formalità non pregiudizievole.

Alcuni terreni, individuati nella Tavola 102 del PRG [All_04] sono “Aree a rischio frana [Ambiti a rischio idrogeologico del PAI] normati dall’ Art.61/quarter delle N.T.A.

**L. Conformità catastale.**

La documentazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi e/o comunque le difformità rilevate sono lievi modifiche che non risultano pregiudizievoli.

M. Normativa urbanistica.

I terreni, tutte le particelle oggetto di esecuzione ad esclusione dei seguenti terreni:

Foglio Particelle

30 233

fanno parte del “Comparto unitario per centro turistico polifunzionale ad iniziativa privata – Art. 47 N.T.A”. In allegato estratti delle N.T.A., Mappe Catastali e Tavola 102 del PRG. [All_03 – All.01 – All.04]

N. Regolarità edilizia.

Non sono risultate pratiche edilizie sui fabbricati. [All_05]]

O. Attestato di Prestazione Energetica (APE).

I casi in cui non bisogna dotare l'immobile di un APE sono individuati dall'art.3 comma 3 del D. Lgs. 192/2005 e richiamati anche dall'appendice A del DM 26/06/2015.

Per lo stato dei luoghi, non è necessaria l’elaborazione alcun Attestato di Prestazione Energetica.



P. Metodologia per la valutazione.

Nel caso specifico l'aspetto economico da valutare è il valore di mercato dell'area sopra descritta, in seguito alla realizzazione del "Comparto unitario per centro turistico polifunzionale ad iniziativa privata – Art. 47 N.T.A".

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'area (VA) si procede attraverso il metodo di stima indiretto di trasformazione.

Tale metodo è basato sulla determinazione del valore del bene desumibile dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e le spese occorrenti per la trasformazione.

Per la comprensione di quanto segue si suggerisce fortemente lo studio del progetto all'interno del cd-rom depositato.

Operativamente si procede con la determinazione dei fattori che esprimono la formula generale del valore di trasformazione:

$$VA = (VMP - C_{TRASFORMAZIONE}) / (1 + r)^n$$

dove:

- VMP: Valore di Mercato Prudenziale
- $C_{TRASFORMAZIONE}$: individua le spese sostenute per la trasformazione del bene
- r: è il saggio di interesse
- n: è il numero di anni in cui si prevede l'ultimazione dei lavori di trasformazione e la vendita del bene trasformato.

❖ Valore di Mercato Prudenziale [VMP]

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	SUP. COMPARTO [m ²]	VMP Unitari [Euro/m ²]	VALORE [Euro]
B1	Strutture ricettive alberghiere	10.200,00	€ 1.800,00	€ 18.360.000,00
A1	Strutture ricettive extra-alberghiere	10.060,00	€ 1.500,00	€ 15.090.000,00
A2	Residenziale	10.650,00	€ 1.500,00	€ 15.975.000,00
A3	Residenziale/Strutture ricettive extra-alberghiere	5.820,00	€ 1.500,00	€ 8.730.000,00
A4	Strutture ricettive extra-alberghiere/attrezzature complementari	10.680,00	€ 1.500,00	€ 16.020.000,00
A5	Strutture ricettive extra-alberghiere/attrezzature complementari	4.790,00	€ 1.500,00	€ 7.185.000,00
A6	Strutture ricettive extra-alberghiere/attrezzature complementari	6.670,00	€ 1.500,00	€ 10.005.000,00
A7	Viabilità e parcheggi	17.130,00		-
A8	Viabilità e parcheggi	7.480,00		-
A9	Campi da golf	-		€ 10.000.000,00
Valore di Mercato Prudenziale [VMP]				€ 101.365.000,00

❖ Costo di Trasformazione [$C_{TRASFORMAZIONE}$]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	SUP. COMPARTO [m ²]	C _{TRASFORMAZIONE} Unitari [Euro/m ²]	VALORE [Euro]
B1	Strutture ricettive alberghiere	10.200,00	€ 1.200,00	€ 12.240.000,00
A1	Strutture ricettive extra-alberghiere	10.060,00	€ 1.000,00	€ 10.060.000,00
A2	Residenziale	10.650,00	€ 1.000,00	€ 10.650.000,00
A3	Residenziale/Strutture ricettive extra-alberghiere	5.820,00	€ 1.000,00	€ 5.820.000,00
A4	Strutture ricettive extra-alberghiere/attrezzature complementari	10.680,00	€ 1.000,00	€ 10.680.000,00
A5	Strutture ricettive extra-alberghiere/attrezzature complementari	4.790,00	€ 1.000,00	€ 4.790.000,00
A6	Strutture ricettive extra-alberghiere/attrezzature complementari	6.670,00	€ 1.000,00	€ 6.670.000,00
URBANIZZAZIONI (I-II) + A7 + A8				€ 2.750.000,00
A9	Campi da golf	-	-	€ 10.000.000,00
Costi di costruzione				€ 73.660.000,00
Progettazione, DL [10%]				€ 7.366.000,00
Contributo di costruzione 5% costo costruzione				€ 3.683.000,00
Costo di Trasformazione				€ 84.709.000,00

Ritenendo che il tempo necessario per la costruzione e la vendita sia di anni 10 (come da bozza di convenzione consultabile nel CD-ROM depositato), ossia $n = 10$, e che il saggio di interesse, applicato ai finanziamenti concessi alle Imprese dagli Istituti Bancari sia $r = 3\%$ si ottiene:

$$VA = (VMP - C_{TRASFORMAZIONE}) / (1 + r)^n = (101.365.000,00 - 84.709.000,00) / (1 + 0,03)^{10} = € 12.393.628,25$$

Chiarimento: come si può notare i "Campi da golf" non generano guadagni da una ipotetica vendita dopo anni dieci. La ratio seguita è stata la seguente: la presenza dei campi da golf giustifica e porta valore aggiunto all'edificato da realizzare. La mancata realizzazione dei campi renderebbe non giustificabile la realizzazione delle strutture ricettive. Pertanto un ipotetico utile ricavato dalla vendita dei campi è intrinseco nel VMP unitari. Allo stesso modo il valore del terreno Foglio 30 Particella 233 si trascura in quanto ininfluenza nella determinazione del valore di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Q. Conclusioni.

Il valore complessivo che si determina relativamente al LOTTO UNICO è dato dalla somma dei valori dei terreni $[V_{ter}]$ decurtati degli oneri per la cancellazione dei vincoli e oneri giuridici a cura e spese dell'aggiudicatario [da quantificare post vendita e pertanto ora non vengono inseriti nel valore di stima].

Il valore arrotondato determinato nella presente relazione estimativa $[V_{stima}]$ è pari a:



$V_{stima} = 12.390.000,00$ Euro

R. Allegati

All.01: Confini;

All.02: Contratto di affitto;

All.03: Estratto N.T.A. del PRG;

All.04: Tavola 102 del PRG;

All.05: Comunicazione Comune di Sassoferrato in merito alla assenza di pratiche edilizie presentate sui fabbricati;

All.06: Delibera n. 155 del 13 novembre 2018 Giunta Comunale approvazione piano;

All.07: Elaborati planimetrici

All.08: Planimetrie catastali;

All.09: Relazione fotografica;

All.10: Comunicazione Comune di Sassoferrato in merito alla ereditabilità del Piano Attuativo;

cd-rom: "Progetto di sistemazione urbanistica del complesso unitario a destinazione turistico-ricettiva, residenziale, per attrezzature sportive e parco (art. 47 NTA)".

Ancona, 14 aprile 2020

Il C.T.U.

Ing. Paolo Palumbo

