

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Belcecchi Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Geom. Belcecchi Sara, con studio in Via San Giovanni, 18/H - 60030 - Belvedere Ostrense (AN), email belcecchisara@gmail.com, PEC sara.belcecchi@geopec.it, Tel. 333 6296664, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Ostra (AN) - Via Santa Maria Apparve

trattasi di terreni edificabili situati in zona Pianello Frazione di Ostra , lungo Via Santa Maria Apparve

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Ostra (AN) - Via Santa Maria Apparve

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto confina a NORD-EST con il mappale 915 di proprietà di **** Omissis ****, a SUD-EST con i mappali n.841 di proprietà di **** Omissis **** e n.231 di proprietà di **** Omissis ****, a SUD-OVEST con i mappali n. 1029 e 1024 di proprietà di **** Omissis ****, con i mappali n. 1036-1033-1031-1183-1181-1177 di proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	9721,00 mq	9721,00 mq	1	9721,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9721,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9721,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1962 al 25/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 954-957 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10936 Reddito dominicale € 28,24 Reddito agrario € 36,72
Dal 25/09/2007 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 954-957 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10936 Reddito dominicale € 28,24 Reddito agrario € 36,72
Dal 03/12/2007 al 01/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 954-957 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10936 Reddito dominicale € 28,24 Reddito agrario € 36,72
Dal 01/12/2008 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1018-1019-1020-1021-1022-1023-1025-1026-1027-1028- Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 9721 Reddito dominicale € 25,11 Reddito agrario € 32,65

Tutte le particelle catastali costituenti il LOTTO dal 01/12/2008 ad oggi sono di proprietà della **** Omissis **** ; dal 03/12/2007 al 01/12/2008 sono state di proprietà di **** Omissis ****; dal 25/09/2007 al 03/12/2007 sono state di proprietà di **** Omissis ****; dal 07/11/1962 al 25/09/2007 sono state di proprietà di **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

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
9	1018				Seminativo	4	00 24 86 mq	6,42 €	8,35 €	
9	1019				Seminativo	4	00 00 41 mq	0,11 €	0,14 €	
9	1020				Seminativo	4	00 06 06 mq	1,56 €	2,03 €	
9	1021				Seminativo	4	00 06 08 mq	1,57 €	2,04 €	
9	1022				Seminativo	4	00 06 11 mq	1,58 €	2,05 €	
9	1023				Seminativo	4	00 24 10 mq	6,22 €	8,09 €	
9	1025				Seminativo	4	00 06 38 mq	1,65 €	2,14 €	
9	1026				Seminativo	4	00 06 42 mq	1,66 €	2,16 €	
9	1027				Seminativo	4	00 05 92 mq	1,53 €	1,99 €	
9	1028				Seminativo	4	00 01 42 mq	0,37 €	0,48 €	
9	1030				Seminativo	4	00 01 21 mq	0,31 €	0,41 €	
9	1044				Seminativo	4	00 00 47 mq	0,12 €	0,16 €	
9	1045				Seminativo	4	00 05 00 mq	1,29 €	1,68 €	
9	1046				Seminativo	4	00 02 77 mq	0,72 €	0,93 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo i terreni si presentano in buono stato conservativo (terreno arato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In base al PRG vigente del Comune di Ostra , l'area ricade in zona C2- ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE e parte in zona F2 - VERDE ATTREZZATO normata dall'art.37 ed art. 54 delle NTA .

Destinazione d'uso consentita

ZONE C2

1 - Tali zone riguardano le nuove espansioni residenziali.

2 - Si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Disciplina del piano attuativo: si PUA

ST Superficie territoriale: individuata cartograficamente

IT Indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq. 1

IF Indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq. 1,3

Superficie min. lotto - casa isolata: mq. 600

Superficie min. lotto - casa a schiera: mq. 1200

Superficie min. lotto - casa in linea: mq. 1800

IC Indice di copertura: mq./mq. 0,30

Hmax Altezza massima - casa isolata: ml. 8,70

Hmax Altezza massima - casa a schiera: ml. 7,50

Hmax Altezza massima - casa in linea: ml. 8,70

Piani abitabili - casa isolata: n. 3

Piani abitabili - casa a schiera: n. 2

Piani abitabili - casa in linea: n. 3

DF Distacco minimo dagli edifici: ml. PUA

DF Distacco assoluto dagli edifici: ml. 10 tra pareti finestrate fronteggianti di cui

una almeno finestrata

DC Distacco minimo dai confini: ml. PUA

DC Distacco assoluto dai confini: ml. 5

Divieto di realizzare accessori: no

Lungh. max dei prospetti - casa sch.: ml. 30

Lungh. max dei prospetti - casa lin.: ml. 60

Parcheggi o autorimesse privati: min. 18 mq per alloggio

Parcheggi pubblici aree residenziali: mq./mc. 1/40

Parch. pubbl. aree comm. e direzion.: mq./mq. 40/100 SUL

Piantumazione dei parcheggi: 1 albero di basso fusto ogni 50 mq. di parcheggio, oppure ogni 100 mq. se d'alto fusto

3 - Si applicano inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

a - possibilità di tipi edilizi: case isolate, a schiera ed in linea;

b - la larghezza minima delle strade pubbliche sarà di ml. 8, e per i marciapiedi di ml. 1,50;

c - per i tipi edilizi a schiera ed in linea i distacchi possono essere ridotti a ml. 0,00 con la conseguente riduzione del fronte stradale a ml. 30;

d - gli accessori sono ammessi anche a confine se interrati, anche fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione, con superficie lorda massima del 5% della superficie del lotto.

ZONE F2

1 - Sono le aree a netta predominanza del verde alberato ed a prato; possono essere servite all'interno solo da percorsi pedonali.

2 - E' prevista la possibilità di realizzarvi attrezzature per il tempo libero e lo sport, ed esercizi pubblici.

3 - E' ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese in area pubblica e con i progetti conformi alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un predeterminato uso degli impianti da parte del Comune.

4- Gli edifici esistenti dovranno essere demoliti o riutilizzati per servizi complementari alle attività svolte nel verde attrezzato.

5 - L'utilizzo delle aree è subordinato alla approvazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera area individuata nel Piano.

6 - Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato dovranno rispettare i seguenti parametri:

ST Superficie territoriale: individuata cartograficamente

UT Indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. 0,40

IT Indice di fabbricabilità territoriale: mc./mq. 0,30

IC Indice di copertura: mq./mq. 0,1

Hmax Altezza massima: ml. 11

Piani agibili: n. 2 + 1 seminterrato

DF Distacco assoluto dagli edifici: ml. 10 tra pareti finestrate fronteggianti di cui

una almeno finestrata

DC Distacco assoluto dai confini: ml. 5

Divieto di realizzare accessori: si

Piantumazione dei parcheggi: 1 albero di basso fusto ogni 50 mq. di parcheggio, oppure ogni 100 mq. se d'alto fusto

7 - La superficie utile per gli impianti scoperti è da comprendere nel limite max del 30% della superficie territoriale già fissato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo seppur i terreni sono mantenuti in buono stato , di fatto non risultano utilizzati ne' dal proprietario ne' affittati a terzi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a OSTRÀ il 01/12/2008
Reg. gen. 28871 - Reg. part. 6593
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 405.000,00
Interessi: € 405.000,00
Note: SI ALLEGA VISURA IPOTECARIA

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 18/09/2024
Reg. gen. 19925 - Reg. part. 14295
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

si allegano visure ipotecarie dei beni oggetto di esecuzione immobiliare

NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica ed accesso agli atti in Comune, si è accertato che i terreni ricadono in zona "C2" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (art. 34 delle NTA) eccetto che per il mappale 1023 che invece ricade in zona "F2" VERDE ATTREZZATO (art.54 delle NTA). Dall'accesso agli atti effettuato al Comune di Ostra è stato constatato che non risultano in essere lottizzazioni attive per i terreni in oggetto in quanto la documentazione necessaria per approvare le opere di urbanizzazione primaria previste nella lottizzazione n.27 di S.M. Apparve di cui il Comune ha ben disposto la Variante n.6 al P.R.G , non è stata mai consegnata , quest'ultima è decaduta per scadenza dei termini di legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreni edificabili ma ad oggi non edificati ed ancora ad uso agricolo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Ostra (AN) - Via Santa Maria Apparve trattasi di terreni edificabili situati in zona Pianello Frazione di Ostra , lungo Via Santa Maria Apparve

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1018, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1019, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1020, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1021, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1022, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1023, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1025, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1026, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1027, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1028, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1030, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1044, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1045, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1046, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 544.181,58

Il valore al mq è stato ottenuto tenendo conto della potenzialità edificatoria del terreno. Ipotizzando di poter costruire fino a circa 1820,00 mq di superficie abitativa ad un costo di 2.300,00 €/mq, costo di costruzione ottenuto da indagine di mercato, si ottiene un costo dell'ipotetico edificato di 4.186.000,00 €. Tenuto conto che il terreno edificabile incide per circa il 13% sul costo totale dell'opera si ottiene che il terreno ha un valore di 544.180,00 €, dividendo per i mq totali di terreno 9721,00 mq, si ottiene 55,98 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Ostra (AN) - Via Santa Maria Apparve	9721,00 mq	55,98 €/mq	€ 544.181,58	100,00%	€ 544.181,58
				Valore di stima:	€ 544.181,58



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.

Belvedere Ostrense, li 10/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Belcecchi Sara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa





- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Ortofoto
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - normativa urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 9 Altri allegati - ricevute pec e raccomandate
- ✓ N° 10 Altri allegati - verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Ostra (AN) - Via Santa Maria Apparve trattasi di terreni edificabili situati in zona Pianello Frazione di Ostra , lungo Via Santa Maria Apparve Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1018, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1019, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1020, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1021, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1022, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1023, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1025, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1026, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1027, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1028, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1030, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1044, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1045, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1046, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica ed accesso agli atti in Comune, si è accertato che i terreni ricadono in zona "C2" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (art. 34 delle NTA) eccetto che per il mappale 1023 che invece ricade in zona "F2" VERDE ATTREZZATO (art.54 delle NTA). Dall'accesso agli atti effettuato al Comune di Ostra è stato constatato che non risultano in essere lottizzazioni attive per i terreni in oggetto in quanto la documentazione necessaria per approvare le opere di urbanizzazione primaria previste nella lottizzazione n.27 di S.M. Apparve di cui il Comune ha ben disposto la Variante n.6 al P.R.G , non è stata mai consegnata , quest'ultima è decaduta per scadenza dei termini di legge.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Ostra (AN) - Via Santa Maria Apparve		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1018, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1019, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1020, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1021, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1022, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1023, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1025, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1026, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1027, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1028, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1030, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1044, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1045, Qualità Seminativo - Fg. 9, Part. 1046, Qualità Seminativo	Superficie	9721,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo i terreni si presentano in buono stato conservativo (terreno arato).		
Descrizione:	trattasi di terreni edificabili situati in zona Pianello Frazione di Ostra , lungo Via Santa Maria Apparve		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 18/09/2024

Reg. gen. 19925 - Reg. part. 14295

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

Contro **** Omissis ****