

CTU
Dott. Ing. Paolo Manarini
Fraz. Varano n. 130
60131 Ancona

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT
TRIBUNALE DI ANCONA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
G.E. Dott.ssa Giuliana Filippello

Esecuzione Immobiliare, Proc. n. 230/2017 R. Es.

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT



Contro



LOTTO n. 7

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT
Terreno Edificabile
Via Giovanni Conti n. 11
ANCONA

Ancona 04.04.2021

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT

ASTE 
GIUDIZIARIE.IT



1. INCARICO

Il Sottoscritto Dott. Ing. Paolo Manarini, nato a Ancona il 26/08/1948, residente in Ancona, via Varano n. 130, C.F. MNR PLA 48M26A271S, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona Sezione A Civile – Ambientale, n. 482, nominato C.T.U. in data 22/09/2020 dal sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giuliana Filippello nella procedura esecutiva n. 230/2017 R. Es., con accettazione dell'incarico in data 14.10.2020, ha avuto disposizione di effettuare nuova valutazione dei beni lotti 5 e 7, depositando integrazione di perizia ai fini della corretta determinazione del valore attuale degli stessi.

2. PREMESSA

La seguente perizia viene come conseguenza della divisione della proprietà in una porzione esclusiva del esecutato ██████████ e un'altra rimasta ai comunisti, e sarà integrata alla perizia già presentata in data 20/04/2018 dal Dr. Agr. Riccardo Frontini dalla quale faremo riferimento.

Il bene è costituito come segue:

- Bene n° 1 – Una porzione di terreno che sarà individuato al Catasto Terreni Comune di Ancona Fg. 96 particelle n. 1309-1310.

3. CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è costituito da n° 1 terreno incolto edificabile. L'immobile è identificato come segue al Catasto Terreni e Fabbricati di Ancona, di seguito saranno riportati le particelle catastali dei beni pignorati e del lotto di riferimento in vendita:

Dati CATASTALI del Lotto n°7 - Terreni edificabili ad Ancona							
No.	Foglio	Particella	Quantità	Classe	Superficie (mq)	RD	RA
1	96	1309	Seminativo	2	3.230,00	15,01	17,52
2	96	1310	Vigneto	1	2.043,00	24,27	12,66
			CONSISTENZA		5273,00		

Lo stato di possesso dei luoghi, dalle ricerche effettuate, risulta dei proprietari che attualmente non lo utilizzano pertanto non è in uso neanche da altri affittuari. Non vi sono situazioni di occupazione anomala.

Il bene è costituito da un terreno incolto con vigneti e coltivazioni miste ormai in disuso, di complessivi 5.273,00 mq, nonostante sia catalogato come seminativo e vigneto, dalle indagini risulta essere un terreno edificabile con destinazione artigianale e di servizi.

Il bene è gestito autonomamente dalla proprietà e non vi sono deleghe ad amministratori terzi.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Ancona, dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata, è possibile confermare la presenza di ulteriori vincoli giuridici, come di seguito riportato: Elenco delle formalità :

TIPO	DESCRIZIONE
Domande Giudiziali	NESSUNA
Atti di asservimento urbanistico	NESSUNO



Convenzioni matrimoniali o assegnazioni al coniuge	NESSUNA
Altri pesi o limitazioni del coniuge	NESSUNO
Trascrizione	Ipoteca Giudiziarie n. RG 6372 del 05/04/2017 a favore di [REDACTED]
Trascrizione	Atto di Pignoramento n. RG 12779 del 05/07/2017 a favore di [REDACTED]

5. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come riportato nella precedente perizia, il bene è gestito autonomamente dalla proprietà e non vi sono deleghe ad amministratori terzi, quindi, non ci sono vincoli od oneri condominiali.

6. ONERI E VINCOLI URBANISTICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici Catastali e gli uffici Comunali, è possibile confermare da PRG nell'area vi sono diritti edificatori con destinazione artigianale e per servizi, in ogni modo attualmente non vi sono piani di lottizzazioni approvati, come risulta dal PRG del Comune di Ancona, Artt. 61- 62 NTA, zona "ZT18 zona omogenea con prevalenza di funzioni artigianali ed industriali ..." con i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0.60 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima $H = 12 \text{ m}$

7. PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, morfologia dell'area, caratteristiche geometriche, conservazione, finitura, consistenza, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali correzioni ed adeguamenti della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della presente stima.

Il valore per unità di superficie di un fabbricato a destinazione artigianale e industriale nella zona è stato desunto mediando tre valori così determinati :

- metodo sintetico comparativo basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita nella zona o altre zone comparabili di altri comuni, il valore unitario è stato determinato come media dei valori unitari dei beni presi a confronto che risulta pari a: 700,00 €/mq;
 - Valore OMI 2° semestre 2020 della Zona : D5 periferica/Località Baraccola min. 610- max 910, tenuto conto della posizione della zona si può assumere come valore: 760 €/mq
 - Valore medio 2° semestre 2020, per la stessa zona OMI, riportato dal Borsino Immobiliare: 633 €/mq
- E QUINDI PARI A: $(700+760+633): 3 = 697,66 \text{ €/mq}$ che si assume in arrotondamento 700 €/mq.

Dalle indagini eseguite, il costo di costruzione, per una struttura di medio valore con rifiniture standard, è stimato in 580,00 €/mq, pertanto l'incidenza del valore del terreno a mq costruito è pari a 120 €/mq



Considerato inoltre che per la zona, in base alla delibera del Comune di Ancona DG n. 241 del 09.05.2019 per le zone OMI D5 Località Baraccola, l'incidenza del valore delle aree rispetto al valore dei fabbricati risulta pari al 19.77% per cui applicando tale percentuale al valore stimato per i fabbricati di cui sopra il valore dell'area in questione diviene: $700 \text{ €/mq} \times 0,1977 = 138,39 \text{ €/mq}$

Mediando i due valori sopra dedotti : $(120 + 138,39)/2 = 129,195 \sim 130 \text{ €/mq}$

Conclusioni finali

Valutando i documenti urbanistici, nell'area oggetto di stima, nella sua totalità e per la superficie complessiva di proprietà dell'esecutato pari a 5.273,00 mq è possibile fabbricare mediamente circa 3160,00 mq di fabbricati, per cui il valore del bene facendo riferimento all'incidenza del terreno a metro quadrato, è pari a:

VALORE COMPLESSIVO LOTTO n. 7			
Riferimento	Valore/mq	mq Totali	Valore complessivo
Valore dell'immobile	130,00 €	3160	410.800 €

Premesso che:

- il "giudizio di stima" è un fatto di previsione e non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico bensì un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione;
- Il "giudizio di stima" si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in una trattativa;
- compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio";

alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in

€ 411.000,00 (quattrocentoundicimila)

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

nessuna.

Ancona, 04/04/2021

