

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”



Sommario

A. Incarico.....	3
B. Premessa.....	3
C. Dati generali e ubicazione.....	4
D. Completezza documentazione ex Art.567.....	4
E. Confini del lotto.....	4
F. Identificazione dei beni oggetto di stima.....	5
G. Titolarità.....	8
H. Provenienza ventennale.....	8
I. Stato di occupazione.....	10
J. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	10
K. Formalità non pregiudizievole.....	11
L. Conformità catastale.....	11
M. Normativa urbanistica.....	11
N. Regolarità edilizia.....	11
O. Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	11
P. Metodologia per la valutazione.....	12
Q. Conclusioni.....	14
R. Allegati.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

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 paesisticoambientale;

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 né 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 erediteranno 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 "GOLF ***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.

Dagli elaborati di progetto, in particolare si fa riferimento all'elaborato "PLANIMETRIA CATASTALE E P.R.G." (documento comunque da aggiornare secondo le successive modifiche apportate alla Mappa Catastale), consultabile all'interno del cd-rom depositato, si evince come vi sono numerose particelle facenti parte del Comparto che non sono oggetto di esecuzione, particelle strategiche per la composizione del Comparto stesso perché facenti parte delle z.u. C3 e Fe1.

A titolo di esempio, in quanto l'elaborato di progetto sopra menzionato come già specificato andrebbe aggiornato, i terreni esclusi dalla esecuzione e facenti parte del Comparto nelle z.u C3 e Fe1 sono distinte al Catasto Terreni al:

Foglio 29 Particelle 217-202-63-200-218-180-97-82-157-378 di proprietà degli Esecutati.

Questo aspetto, assolutamente non trascurabile, porta lo scrivente a stimare gli immobili oggetto di esecuzione attribuendogli valori di mercato riferiti alla loro natura attuale (terreni agricoli, fabbricati collabenti, opificio abbandonato) e non potenziale come da PRG e Piano Attuativo approvato.

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;
- 785.586* mq terreni agricoli regolarmente lavorati;

*Si fa presente che questo valore è il frutto di un mero conto aritmetico delle superfici dichiarate nella "Certificazione notarile".

Nello stesso documento viene riportata un totale diverso pari a 816.049 mq.

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].

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.	Categ.	Rendita
23	418	-	F/2	-
29	364	3	F/2	-
29	364	4	D/10	Euro: 1.396,80
29	382	-	F/2	-
30	306	-	F/2	-

Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie [m ²]	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
23	171			Seminativo	4	7.180	€ 7,42	€ 7,42
23	172			Seminativo	4	4.660	€ 4,81	€ 4,81
23	173			Seminativo arborato	6	14.790	€ 15,28	€ 9,93
23	184			Seminativo	4	1.260	€ 1,30	€ 1,30
23	185			Pascolo cespugliato	2	842	€ 0,26	€ 0,17
23	186			Bosco Alto	4	958	€ 0,40	€ 0,10
23	190			Seminativo	4	2.845	€ 2,94	€ 2,94
23	191			Seminativo	4	4.235	€ 4,37	€ 4,37
23	192			Seminativo	4	810	€ 0,84	€ 0,84
23	193			Seminativo	4	1.328	€ 1,37	€ 1,37
23	194		AA	Seminativo	4	8.500	€ 8,78	€ 8,78
23	194		AB	Seminativo arborato	6	740	€ 0,76	€ 0,76
23	203		AA	Pascolo arborato	2	300	€ 0,11	€ 0,09
23	203		AB	Seminativo	4	5.600	€ 5,78	€ 5,78
23	242			Seminativo	4	1.800	€ 1,86	€ 1,86
23	243		AA	Bosco Ceduo	3	1.150	€ 0,77	€ 0,12
23	243		AB	Pascolo arborato	2	3.300	€ 1,19	€ 1,02
23	250			Prato	2	16	€ 0,03	€ 0,01
23	251			Seminativo	2	2.644	€ 4,10	€ 3,41
29	34			Seminativo	2	7.080	€ 20,11	€ 12,80
29	35		AA	Seminativo	2	6.900	€ 19,60	€ 12,47
29	35		AB	Seminativo arborato	6	1.040	€ 1,07	€ 0,70
29	36			Seminativo	3	8.000	€ 12,39	€ 10,33
29	37			Seminativo	3	13.320	€ 20,64	€ 17,20
29	38			SOPPRESSO				
29	39			Seminativo	4	12.720	€ 13,14	€ 13,14
29	42			SOPPRESSO				
29	60			Seminativo	2	6.342	€ 9,83	€ 8,19
29	61			Seminativo	2	1.010	€ 2,87	€ 1,83
29	62			Seminativo	2	2.800	€ 7,95	€ 5,06
29	64			Seminativo	3	3.620	€ 5,61	€ 4,67
29	66			SOPPRESSO				
29	67			Seminativo	3	6.420	€ 9,95	€ 8,29
29	68			SOPPRESSO				
29	69			SOPPRESSO				
29	80			Seminativo	3	53.880	€ 83,48	€ 69,57
29	81			Seminativo	4	375	€ 0,39	€ 0,39
29	83			Seminativo	3	2.320	€ 3,59	€ 3,00
29	93			Seminativo	2	11.420	€ 32,44	€ 20,64
29	94			Seminativo	2	2.888	€ 8,20	€ 5,22
29	96			Seminativo	3	23.920	€ 37,06	€ 30,88
29	98		AA	Seminativo	2	700	€ 1,99	€ 1,27
29	98		AB	Seminativo arborato	6	92	€ 0,10	€ 0,06
29	99			Seminativo	3	1.706	€ 2,64	€ 2,20
29	105			Seminativo	3	438	€ 0,68	€ 0,57
29	106			Seminativo	2	4.345	€ 12,34	€ 7,85
29	110			Seminativo	4	6.300	€ 6,51	€ 6,51

5/14

29	111		Seminativo	2	6.000	€ 17,04	€ 10,85
29	112		Seminativo	3	45.809	€ 70,98	€ 59,15
29	113		Seminativo	2	330	€ 0,94	€ 0,60
29	114		Seminativo	4	5.092	€ 5,26	€ 5,26
29	153		Seminativo	2	30	€ 0,09	€ 0,05
29	154		Seminativo	3	2.470	€ 3,83	€ 3,19
29	158		SOPPRESSO				
29	159	AA	Seminativo	3	4.898	€ 7,59	€ 6,32
29	159	AB	Vigneto	U	1.175	€ 3,03	€ 3,64
29	181		Seminativo	3	1.220	€ 1,89	€ 1,58
29	199		Seminativo arborato	6	912	€ 0,94	€ 0,61
29	205		Seminativo	3	16.637	€ 25,78	€ 21,48
29	206		Seminativo	3	5.075	€ 7,86	€ 6,55
29	233		Seminativo	3	768	€ 1,19	€ 0,99
29	234		Seminativo	2	7.772	€ 22,08	€ 14,05
29	238		Seminativo	3	635	€ 0,98	€ 0,82
29	240		Seminativo	3	632	€ 0,98	€ 0,82
29	251		Seminativo	2	3.519	€ 10,00	€ 6,36
29	377 (Ex 38)		Seminativo	2	46.878	€ 133,10	€ 84,74
29	379 (Ex 68)		Seminativo	3	8.335	€ 12,91	€ 10,79
29	381 (Ex 69)		Seminativo	3	30.606	€ 47,42	€ 39,51
30	1		Seminativo	4	344	€ 0,36	€ 0,36
30	2		Seminativo	4	1.738	€ 1,80	€ 1,80
30	3		Seminativo	4	2.090	€ 2,16	€ 2,16
30	5	AA	Pascolo cespugliato	2	2.540	€ 0,79	€ 0,52
30	5	AB	Seminativo	4	1.400	€ 1,45	€ 1,45
30	6		Bosco Ceduo	2	17.152	€ 15,94	€ 2,66
30	7		Seminativo	3	5.720	€ 8,86	€ 7,39
30	8		Seminativo arborato	6	7.360	€ 7,60	€ 4,94
30	9		Seminativo	3	2.288	€ 3,54	€ 2,95
30	10		Seminativo	4	2.122	€ 2,19	€ 2,19
30	11	AA	Seminativo	4	510	€ 0,53	€ 0,53
30	11	AB	Bosco Ceduo	2	3.770	€ 3,50	€ 0,58
30	12		Bosco Alto	3	2.740	€ 1,42	€ 0,42
30	13		Seminativo	3	1.016	€ 1,57	€ 1,31
30	14		Bosco Ceduo	1	10.140	€ 10,47	€ 1,57
30	15		Bosco Ceduo	1	2.270	€ 2,34	€ 0,35
30	16		Bosco Ceduo	1	3.300	€ 3,41	€ 0,51
30	17		Seminativo	4	11.160	€ 11,53	€ 11,53
30	18		Seminativo	3	1.492	€ 2,31	€ 1,93
30	19		Seminativo	4	794	€ 0,82	€ 0,82
30	20		Seminativo	4	672	€ 0,69	€ 0,69
30	21		Seminativo	4	534	€ 0,55	€ 0,55
30	22		Seminativo	3	9.220	€ 14,29	€ 11,90
30	23		Seminativo	3	17.160	€ 26,59	€ 22,16
30	24	AA	Seminativo	4	3.500	€ 3,62	€ 3,62
30	24	AB	Bosco Ceduo	1	1.550	€ 1,60	€ 0,24
30	31		Seminativo	4	9.262	€ 9,57	€ 9,57
30	32		Seminativo	4	2.440	€ 2,52	€ 2,52
30	33		Seminativo	4	4.886	€ 5,05	€ 5,05
30	34		Seminativo	3	12.520	€ 19,40	€ 16,17
30	35		Pascolo arborato	2	5.140	€ 1,86	€ 1,59
30	36		Seminativo	3	23.820	€ 36,91	€ 30,76
30	41		Seminativo	4	1.488	€ 1,54	€ 1,54
30	42		Seminativo	4	16.640	€ 17,19	€ 17,19
30	43	AA	Seminativo	3	1.210	€ 1,87	€ 1,56
30	43	AB	Pascolo arborato	2	300	€ 0,11	€ 0,09
30	44		Seminativo	3	508	€ 0,79	€ 0,66
30	45	AA	Seminativo	3	1.735	€ 2,69	€ 2,24
30	45	AB	Pascolo arborato	2	2.025	€ 0,73	€ 0,63
30	46		Seminativo	3	5.060	€ 7,84	€ 6,53
30	47		Seminativo	3	2.560	€ 3,97	€ 3,31

30	48		AA	Seminativo	4	5.600	€ 5,78	€ 5,78
30	48		AB	Seminativo arborato	6	600	€ 0,62	€ 0,40
30	49		AA	Seminativo	4	5.500	€ 5,68	€ 5,68
30	49		AB	Seminativo arborato	6	640	€ 0,66	€ 0,43
30	61			Seminativo	4	1.022	€ 1,06	€ 1,06
30	62		AA	Seminativo	4	4.000	€ 4,13	€ 4,13
30	62		AB	Seminativo arborato	6	580	€ 0,60	€ 0,39
30	63		AA	Seminativo	4	600	€ 0,62	€ 0,62
30	63		AB	Prato	4	2.310	€ 2,15	€ 0,60
30	64			Seminativo	3	1.552	€ 2,40	€ 2,00
30	65			Seminativo	4	1.320	€ 1,36	€ 1,36
30	66			Bosco Ceduo	2	213	€ 0,20	€ 0,03
30	67			Seminativo	4	1.938	€ 2,00	€ 2,00
30	77			Seminativo	4	4.200	€ 4,34	€ 4,34
30	78			Seminativo	4	1.444	€ 1,49	€ 1,49
30	79			Seminativo	4	1.360	€ 1,40	€ 1,40
30	80			Seminativo	4	1.054	€ 1,09	€ 1,09
30	82			Seminativo arborato	5	2.460	€ 3,18	€ 2,29
30	83			Seminativo	4	1.180	€ 1,22	€ 1,22
30	84			Seminativo	4	1.646	€ 1,70	€ 1,70
30	85			Seminativo	4	2.916	€ 3,01	€ 3,01
30	86			Seminativo	4	3.700	€ 3,82	€ 3,82
30	87			Seminativo	4	2.032	€ 2,10	€ 2,10
30	162			Bosco misto	2	4.440	€ 3,67	€ 0,92
30	163			Seminativo	3	3.240	€ 5,02	€ 4,18
30	164			Bosco Ceduo	1	4.800	€ 4,96	€ 0,74
30	165			Seminativo	3	4.050	€ 6,27	€ 5,23
30	175			Seminativo	3	2.440	€ 3,78	€ 3,15
30	176			Seminativo	3	8.900	€ 13,79	€ 11,49
30	182		AA	Seminativo	4	7.313	€ 7,55	€ 7,55
30	182		AB	Pascolo arborato	2	297	€ 0,11	€ 0,09
30	204			Seminativo	3	10.140	€ 15,71	€ 13,09
30	225			Seminativo	3	1.844	€ 2,86	€ 2,38
30	226			Seminativo	3	1.202	€ 1,86	€ 1,55
30	227			Seminativo	3	2.709	€ 4,20	€ 3,50
30	228			Seminativo arborato	6	4.316	€ 4,46	€ 2,90
30	229			Seminativo	3	3.460	€ 5,36	€ 4,47
30	230		AA	Seminativo	4	1.100	€ 1,14	€ 1,14
30	230		AB	Seminativo arborato	6	74	€ 0,08	€ 6,23
30	231			Seminativo arborato	5	6.700	€ 8,65	€ 6,23
30	232			Seminativo	4	1.300	€ 1,34	€ 1,34
30	233			Seminativo	4	180	€ 0,19	€ 0,19
30	237			Seminativo	3	50	€ 0,08	€ 0,06
30	239			Seminativo	4	800	€ 0,83	€ 0,83
30	240			Bosco Ceduo	2	408	€ 0,38	€ 0,06
30	241			Seminativo	3	2.070	€ 3,21	€ 2,67
30	243			Seminativo arborato	6	3.960	€ 4,09	€ 2,66
30	249			Seminativo	4	1.520	€ 1,57	€ 1,57
30	250			Bosco Ceduo	2	132	€ 0,12	€ 0,02
30	253			Seminativo	3	9.433	€ 14,62	€ 12,18
30	254			Seminativo	3	6.607	€ 10,24	€ 6,53
30	255			Seminativo	4	210	€ 0,22	€ 0,22
30	256			Seminativo	3	604	€ 0,94	€ 0,78
30	257			Seminativo	4	3.732	€ 3,85	€ 3,85
30	258			Seminativo	4	4.731	€ 4,89	€ 4,89
30	259			Seminativo	3	3.394	€ 5,26	€ 4,38

G. Titolarità.

In base alla documentazione acquisita risulta che l'intero compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione forzata appartiene alle società denominata ***Omissis*** per l'intera piena proprietà.

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.

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 07/12/1995 ai nn° 19065/12999 da potere ***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 ***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 ***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 ***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 ***Omissis***.

Mentre le particelle 165-237-249-250 sono state acquistate da potere ***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 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***, ed ai fratelli ***Omissis*** previa rinuncia di un chiamato all'eredità. La rimanente quota risulta pervenuta in forza di successione ereditaria apertasi i 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 ***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 ***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 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 ***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
- 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 ***Omissis***.

Alla quale erano pervenute nel modo seguente:

1. 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 ***Omissis***.
2. 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 ***Omissis***.
3. 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 ***Omissis***.
4. 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 ***Omissis***.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I. Stato di occupazione.

I terreni, tutte le particelle oggetto di esecuzione e altre non oggetto di esecuzione, 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.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Tutta gli immobili oggetto di esecuzione (ad esclusione della particella 153 foglio 29 di 30mq a destinazione "Seminativo") 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

P. Metodologia per la valutazione.**Fabbricati**

Gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al:

Foglio 23 Particella 418;

Foglio 29 Particelle 382;

Foglio 29 Particelle 364 Sub 3 e 4;

Foglio 30 Particelle 306.



Vengono esclusi dalla presente stima essendo accentuato il loro livello di degrado.

Anche procedendo con il metodo di stima indiretto di trasformazione, metodo 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 a Opifici (D/1) o Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10) (destinazione d'uso corrente), i costi di demolizione e ricostruzione quanto meno pareggerebbero il valore del bene trasformato portando inevitabilmente il valore di mercato poco significativo dell'edificato.

Stima dei Terreni.

Per la stima dei terreni è stato applicato l'algoritmo di calcolo del valore pubblicato nel volume "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Ancona – Listino 2017 rilevazione 2016" exeo edizioni.

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \dots K_n$$

dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità

Visto il contratto di affitto, visitati i luoghi e viste le colture che insistono sui terreni (prevalentemente farro, trifoglio, erba medica) si attribuisce la Categoria di "Seminativo" a tutte le particelle elencate al pt. F.

K_i specifici per i terreni di Cat. Seminativo:

Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	<u>1,00</u>	pianeggiante	1,00	buono	<u>1,00</u>
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Buona	<u>1,00</u>	Medio app	<u>1,00</u>
Normale	<u>0,95</u>	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Carente	0,90	Grande app	0,90

I valori sottolineati sono quelli utilizzati in perizia.

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzione unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

Carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Valori unitari in euro per ettaro massimi ordinariamente riscontrabili Comune di Sassoferrato [fonte: pubblicazione exeo ed.]

Qualità di Coltura	Cod. tabella	Val. Massimo
Seminativo	A271A	20.000

$$V_{\text{fondo}} = 20.000 \text{ [€/ha]} \cdot 0.90 \cdot 0.95 \cdot 1.00 \cdot 0.95 \cdot 1.00 \cdot 1.00 = 18.050 \text{ [€/ha]}$$

pertanto

$$V_{\text{terreni}} = 18.050 \text{ [€/ha]} \cdot 78,56 \text{ [ha]} = \mathbf{1.417.982,73 \text{ [€]}}$$

Essendo attivo un contratto di affitto sui terreni oggetto di stima si procede, a confronto, alla stima per **capitalizzazione dei redditi**.
La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio "r" che definiremo saggio di capitalizzazione che nel caso dei terreni si assume pari al 2%.

$$V_m = R_n / r$$

pertanto

$$V_m = 9.862 / 0.02 = 493.100 \text{ €}$$



* importo desunto dal contratto di affitto [All_02]

Il "il valore determinato è di molto inferiore al prezzo di mercato ricavato con il primo metodo di stima, malgrado il contratto contempli anche particelle non inserite nel pignoramento, pertanto si prende in considerazione ai fini estimativi il valore determinato con il primo metodo.

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:

$$V_{stima} = 1.450.000,00 \text{ Euro}$$

R. Allegati

All.01: Mappa Catastale;

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: Visura aggiornata;

All.11: 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, 22 gennaio 2019

Il C.T.U.
Ing. Paolo Palumbo

