
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 281/2021 del R.G.E.

LOTTO 15

PREMESSA

I beni oggetto di perizia sono costituiti come di seguito:

- **Bene N° 18** – Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) – via Darwin / via Don Carlo Grillantini

DESCRIZIONE

BENE N° 18 – TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) – VIA DARWIN / VIA DON CARLO GRILLANTINI

Terreno edificabile presso complesso abitativo isolato in lottizzazione residenziale convenzionata.

TITOLARITA'

L'unità immobiliare oggetto di stima appartiene alla ditta '*** Partita IVA: ***' per la piena ed intera proprietà.

CONFINI

L'immobile confina con strada di viabilità condominiale privata, con fabbricati ad uso residenziale su due lati e con area agricola sul lato a valle.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1031,00 mq	1031,00 mq	1	1031,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1031,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1031,00 mq		

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati come di seguito:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	1804	4		F1			1031 mq		T	

Area attualmente a verde recintata sui due lati confinante con fabbricati a destinazione residenziale e sul fronte stradale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1977 al 14/07/1990		impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/1977 al 26/08/1980		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Costantini A	18/04/1977	82518	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/08/1980 al 17/04/2000		successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				55	79
Dal 14/07/1990 al 06/12/2000		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Borrelli	14/07/1990	9047	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/04/2000 al 10/11/2022	I	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bellaspiga Giampaolo	17/04/2000	140042	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 17/05/2007 al 10/11/2022		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Grassi Antonino	17/05/2007	83823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 21/09/2021
Reg. gen. 23486 - Reg. part. 3069
Importo: € 1.155.734,21
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

• **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 26/01/2022

Reg. gen. 1262 - Reg. part. 800

A favore di ***

Contro ***

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Con la vendita giudiziaria saranno cancellate le iscrizioni e trascrizioni di cui ai precedenti punti. In relazione ai costi attualmente risultano essere i seguenti:

- € 294,00 per tutte le trascrizioni;

- € 35,00 per le ipoteche volontarie;

- € 294,00 per ipoteche giudiziali più 0,50% sul prezzo di aggiudicazione

REGOLARITA' EDILIZIA

Il lotto fa parte della lottizzazione 'Cicione' nella quale risultano già realizzati quattro stralci. Per il lotto in questione restano a disposizione 541,31 metri cubi edificabili, come anche riportato nel permesso di costruire n.39-2011 e successivi permesso di costruire n. 520/2014 e n. 523/2016.

Non è stato ritrovato agli atti il collaudo della lottizzazione.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'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 adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Stima con metodo incidenza dell'area

Analizzando la tipologia di fabbricato previsto dal piano di lottizzazione, la cui cubatura residua è pari a 541,31mc, si ritengono plausibili le seguenti consistenze superficiali massime:

-541,31 / 3,00 = 180mq totali edificabili

Trattandosi di edificio nuovo in posizione appetibile, si può ipotizzare che un prezzo di vendita unitario congruo possa aggirarsi attorno ai 3.000 €/mq, pertanto il fabbricato completo in ogni sua parte assumerebbe il seguente valore venale:

-180mq x 3.000€/mq = 540.000€

Stanti le considerazioni sopra effettuate circa la determinazione dell'incidenza dell'area, nel lotto in oggetto si calcola che essa si attesti al 14%. Pertanto l'incidenza dell'area edificabile sarà:

-540.000€ x 0,14 = 75.600,00€

Stima con valore di trasformazione

Il valore finito del lotto edificato, come sopra calcolato, sarebbe pari al valore del fabbricato realizzato e dell'area esterna ad esso pertinenziale. Se si detraggono ad esso i costi necessari per la realizzazione dell'opera si potrà ottenere il valore dell'area edificabile, ovvero:

-valore area edificata 540.000€

-costo di costruzione: $180\text{mq} \times 1.800\text{€/mq} = 324.000,00\text{€}$

-oneri di urbanizzazione: $540.000\text{€} \times 4\% = 21.600\text{€}$

-oneri professionali: $540.000\text{€} \times 5\% = 27.000\text{€}$

-oneri finanziari: $540.000\text{€} \times 5,5\% = 29.700\text{€}$

-utile d'impresa: $540.000\text{€} \times 10\% = 54.000\text{€}$

Valore area edificabile calcolato con il metodo del valore di trasformazione = 83.700,00€

Pertanto il valore del lotto edificabile della presente sarà dato dalla media dei valori sopra riportati, ovvero:

$-(75.600,00\text{€} + 83.700,0\text{€})/2 = 79.650,00\text{€}$ ovvero circa 77,25€/mq

Valore di stima del lotto 15: € 79.650,00 (diconsi euro settantanovemilaseicentocinquanta/00)

Serra de' Conti, lì 20/09/2025

Il CTU
Geom. Perini Marco