



Tribunale Ordinario di Ancona
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 212/2025 R.G. Es.

LOTTO N. 2

OGGETTO: STIMA IMMOBILE TERRENO AGRICOLO UBICATO
NEL COMUNE DI CERRETO D'ESI.

RIFERIMENTI CATASTALI: Foglio n. 20 mappale 35 Comune di Cerreto d'Es.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio Estimatore
Dott. Ing. Silvio Scali
Via Curtatone,2
60100 Ancona
tel. 338 8524322 fax 071 2361777
email: studio.silvio.scali@gmail.com
pec: silvio.scali@ingpec.eu



Il sottoscritto Dott. Ing. Silvio Scali, con studio in Ancona via Curtatone n. 2, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2190, ha redatto la presente in virtù dell'incarico ricevuto in data 12 dicembre 2025 dal Tribunale di Ancona.

1.0 – PREMESSA

L'incarico consiste nella stima degli immobili oggetto della esecuzione forzata in oggetto, n. 1212/2025 R.G.Es., elencati come di seguito:

BENE 1

Unità immobiliare sita nel Comune di Castelplanio (AN) in Via XXV Aprile n.6, distinta al foglio 6 mappale 411, sub. 10, Categoria A2, vani 4,50, cl. 3 Rendita catastale Euro 290,51;

Unità immobiliare sita nel comune di Castelplanio (AN) in Via XXV Aprile n. 8, distinta al foglio 6 mappale 411, sub. 20, Categoria C6, mq. 16,00, cl. 3, Rendita catastale Euro 19,83.

BENE 2

-Terreno sito nel Comune di Cerreto D'Esì (AN) distinto al Foglio 20 mappale 35, classe 2, Reddito dominicale 2,16, Reddito agrario 0.07."

I beni n. 1 e n. 2 risultano tra loro disgiunti e privi di qualsiasi collegamento funzionale o economico. L'interesse all'acquisto nel mercato immobiliare si configura infatti in modo distinto per ciascuno di essi: il terreno è caratterizzato da una vocazione e da un interesse di natura agricola, mentre l'unità immobiliare risponde a finalità di investimento economico o di utilizzo abitativo. Pertanto, **i due beni saranno posti in vendita come n. 2 lotti distinti e saranno eseguite n. 2 stime distinte.**

Pertanto con la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, di seguito si stima il terreno agricolo, facente parte della procedura in argomento n. 212/2025, bene n. 2 – LOTTO N. 2 - immobile, terreno agricolo, sito nel comune di Cerreto D'Esì (AN) contraddistinto al C.T. al foglio 20, particella 35, attualmente di proprietà della esecutata Sig.ra -----nome cancellato----- nata a -----cancellato-----.

2.0 - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU per adempiere a quanto richiesto dall'Illustrissimo Giudice ha eseguito le operazioni seguenti:

- ha svolto le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto D'Esì richiedendo il certificato di destinazione urbanistica. Documento: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 29/01/2026.
- ha svolto le ricerche on-line all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ancona, richiedendo l'estratto di mappa, la visura catastale, la visura ipotecaria.
- ha esperito n. 2 sopralluoghi, uno in data 20/01/2026 ed uno in data 18/02/2026; nel primo sopralluogo ha osservato la posizione e stato dell'immobile, rilevando le dimensioni, nonché eseguendo il rilievo fotografico. Ha anche rilevato la presenza di una serra formata da elementi in acciaio circolari e telo trasparente. Il secondo sopralluogo ha avuto lo scopo di rilevare l'elenco dei beni mobili depositati nel vano serra. Il rilievo è stato eseguito insieme alla Avv. Isabella Munafò in qualità di custode del bene.

2.1 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE N. 2 – LOTTO N. 2 - .

Il terreno agricolo in oggetto è sito nel comune di Cerreto D'Esì, Provincia di Ancona, ha i seguenti riferimenti catastali:

-Foglio 20 mappale 35, classe 2, Reddito dominicale 2,16, Reddito agrario 0.07, qualità Bosco Alto di classe 2, superficie mq 3220; partita 3297, dati derivanti dall' Impianto meccanografico del 15/12/1975", di proprietà della Sig.ra Esecutata Sig. -----nome cancellato-----.

DESCRIZIONE DEL TERRENO

Si tratta di un terreno a ridosso del fiume Esino, infatti il fiume, nella sua prima lunga estensione attraversa il comune di Cerreto D'Esì in argomento, ed in particolare attraversa anche la particella catastale oggetto di stima. Lo stesso terreno boschivo, per un breve tratto costituisce gli argini principale del fiume, in ambo i lati dell'alveo, mentre nella parte alta, solo da un lato, si trova una parte di terreno pianeggiante suscettibile di coltivazione a seminativo. Su questa parte pianeggiante si trova installata una serra con cerchi in acciaio e telo in pvc trasparente.

Il terreno è costituito da una parte di alveo del fiume, le scarpate ossia gli argini, avente una piantagione spontanea di bosco alto piuttosto degradato. La parte pianeggiante è servita dalla strada comunale denominata via Incrocca. Nella zona pianeggiante adiacente il costone della scarpata del fiume è posizionata una serra in pvc trasparente.

Il terreno pianeggiante ha una superficie di mq 1600 (circa) ed è suscettibile di coltivazione a seminativo ma la trasformazione di coltivazione non è ammessa (vincolo di riserva integrale vedi paragrafo 6), la restante parte di superficie mq 1620 (circa) è bosco alto con prevalenza di pioppi.

La serra ha le dimensioni di circa mt 5x40 (200 mq), è stata utilizzata come deposito di attrezzature edili in modo improprio. La serra non è oggetto di pignoramento, è parte dell'immobile, non è ammessa per i vincoli e non è autorizzata da parte degli Enti Preposti.

Nella serra di cui sopra, attualmente, sono depositati i beni elencati nel verbale di sopralluogo del 18/02/2026; essi sono attrezzi dell'impresa Edile di proprietà dell'esecutata oltre un gommone con carrello di trasporto targato (auto di traino) BP 027 TC e targa rimorchio AF 09936; piccola imbarcazione con carrello di proprietà del Sig. [REDACTED], in [REDACTED]

3.0 - STATO DI POSSESSO, PROPRIETA' ED UTILIZZO

Il terreno agricolo in oggetto, comprensivo del soprassuolo costituito da essenze legnose di irrisorio valore commerciale e la serra, risulta di proprietà della esecutata Sig.ra -----nome cancellato-----, nata a -----cancellato-----. Il bene allo stato attuale non è utilizzato.

4.0 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Sono di rilievo le trascrizioni seguenti:

3. TRASCRIZIONE del 27/07/2009 - Registro Particolare 9860 Registro Generale 16860
Pubblico ufficiale VALERI LORENZO Repertorio 36077/9362 del 22/07/2009

Stima terreno agricolo F. 20, M. 35 Cerreto D'Esì. LOTTO N. 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 21/10/2025 - Registro Particolare 16409 Registro Generale 23219

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 3846 del 26/09/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Si rileva l'atto di passaggio di proprietà ed il pignoramento in corso con la procedura 212/2025.

Quindi dalle visure ipotecarie emerge che l'immobile è gravato da un pignoramento immobiliare trascritto il 21/10/2025.

Tali gravami saranno cancellati a cura della procedura esecutiva a seguito del decreto di trasferimento.

Nello specifico si riporta la registrazione del pignoramento:

- Pignoramento Immobiliare n. 16409 del 21/10/2025 favore: SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: AVV. ANDREA ANDREANI CODICE FISCALE NDR NDR 67A16 A271 P ANCONA) e contro: -----nome cancellato----- nata a -----cancellato-----, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale Di Ancona, in data 26/09/2025 rep.3846.

5.0 - PRECEDENTI PROPRIETARI

Il bene in oggetto risulta di proprietà della Sig.ra -----nome cancellato----- a decorrere dal 27/07/2009.

Nel periodo precedente, e precisamente dal 29/11/1991 al 27/07/2009, la titolarità dei beni era intestata a:

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/3 fino al 06/04/2005

2 [REDACTED] * (1)

Proprieta' 1/3 fino al 06/04/2005

3 [REDACTED] * (1)

Proprieta' 1/3 fino al 06/04/2005

Nel periodo precedente al 29/11/1991, fin dall'impianto meccanografico del 15/12/1975, la titolarità dei beni era intestata a:

[REDACTED]

6.0 - DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE E VINCOLI.

In base al piano regolatore generale del comune di Cerreto D'Esì, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 26.11.2010 e pubblicato sul BUR n. 108 del 09/12/2010, il terreno in oggetto è ubicato in zona Urbanistica 'E2' - **zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico-ambientale** -

Sono applicabili gli Articoli delle NTA n. 10, 11, 10.1, 11.2, 11.3, 14, 14.1, 14.2. Articoli estesamente riportati nel certificato di destinazione urbanistica.

Il terreno è vincolato (anche) ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04, Vincolo Paesaggistico (Fascia Fluviale): (il tratto dell'Esino è protetto da decreti ministeriali del 1985) : **CORSI D'ACQUA.**

Per quanto riguarda la classificazione di pericolosità geologica-geomorfologica e idrogeologica il terreno in argomento è interessato dai seguenti vincoli:

- **GE3A200 "Aree esondazione per tempi di ritorno di 200 anni – rischio basso"**
- **GE3d "Area rispetto acquiferi pianure alluvionali – rischio basso"**

In queste zone agricole in linea generale sono ammesse le coltivazioni dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, le attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Sono ammesse le opere per l'esercizio dell'attività agricola nel rispetto della legge regionale n. 13 del 1990 – Norme edilizie per il territorio agricolo –

Per la completa visione delle norme si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune in data 29/01/2026.

In base all'art. 14.1 la parte di bosco, elementi diffusi di macchie e boschi residui, E' TUTELATA INTEGRALMENTE. La tutela è resa concreta attraverso il divieto di distruzione o manomissione degli elementi stessi, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando quanto disposto dalla legge regionale (Marche) n. 6 del 23/02/2005 "Legge forestale regionale".

In particolare non è ammesso il cambio di coltivazione, il bosco non può essere ridotto.

Pertanto non vi è un valore di soprassuolo non potendosi modificare il bosco e/o coltivare.

Sulla base della L.R. Marche n. 6/2005 e delle relative Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale (PMPF), la trasformazione di un'area censita come "bosco alto" (residuo) non può essere eseguita eccetto opere pubbliche di mitigazione del rischio idrogeologico.

A seguito dei sopralluoghi eseguiti in loco, nonché delle verifiche documentali effettuate, si espone quanto segue:

Conformità catastale: dal confronto tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si riscontra una sostanziale corrispondenza. Pertanto, l'immobile può essere dichiarato catastalmente conforme ai sensi della normativa vigente.

Conformità edilizio-urbanistica:

In merito alla conformità edilizio-urbanistica, si rileva che sulla porzione pianeggiante del terreno insiste un manufatto (serra) privo di titoli abilitativi. Poiché l'area è soggetta a vincolo di tutela integrale, l'opera non risulta sanabile; pertanto, al fine di ripristinare la legittimità dello stato dei luoghi, si rende necessaria la demolizione della stessa, i cui oneri restano a carico della parte acquirente.

7.0 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

I beni oggetto di questa stima consistono:

A – terreno bosco residuo, con prevalenza di pioppi, superficie di mq 3220.

8.0 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si precisa che sulla porzione di terreno pianeggiante insiste un manufatto (serra) non autorizzato e insanabile a causa del vincolo di tutela integrale gravante sull'area. La demolizione e lo smaltimento di tale struttura, necessari per il ripristino della conformità urbanistica, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/acquirente.

All'interno del manufatto sono attualmente depositati beni mobili non oggetto di vendita, nello specifico:

Attrezzature edili di proprietà del soggetto esecutato;

Una piccola imbarcazione risultante di proprietà di terzi.

L'acquirente dovrà farsi carico dell'onere di sgombero di tali beni secondo le procedure di legge, previa messa in mora dei proprietari o secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, al fine di liberare l'area per la sua utilizzazione in modo regolare.

9.0 - CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Inquadramento Urbanistico e Territoriale.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Cerreto D'Esi (AN) e risulta censito nel vigente Piano Regolatore Generale (PRG) in Zona E - Agricola. Il contesto territoriale è quello tipico dell'entroterra marchigiano, caratterizzato da una buona produttività agricola. Tuttavia, data l'attuale consistenza (piccola superficie) e la conformazione del lotto, il compendio non presenta margini significativi per interventi di miglioramento fondiario o trasformazioni culturali redditizie.

Metodologia di Stima.

Ai fini estimativi, il bene è stato considerato in una condizione di staticità funzionale, limitato sia nel potenziale di sviluppo che nella capacità di generare reddito integrativo. La determinazione del "più probabile valore di mercato" è stata condotta attraverso il metodo sintetico-comparativo. Tale analisi si è eseguita considerando i Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Ancona.

Analisi dei Valori di Riferimento.

Per la valutazione delle diverse qualità colturali presenti, si è fatto riferimento ai valori unitari per l'area di Ancona:

Bosco ad alto fusto: €/Ha 5.652,00 (si veda dati della commissione provinciale allegata)

Applicazione dei Coefficienti Correttivi.

La stima è stata condotta adottando i seguenti criteri correttivi, volti ad allineare il valore di base alle specificità intrinseche ed estrinseche del compendio:

- Bosco (porzione pianeggiante): È stato applicato un coefficiente maggiorativo pari a 1,50. Tale incremento è giustificato dall'ottima accessibilità direttamente dalla via comunale (Via Incrocca) e dal potenziale valore di ricomposizione fondiaria per le aziende agricole confinanti. Il valore rispecchia così le quotazioni medie locali per suoli ad alta produttività e facilità di accesso.
- Bosco (porzione in pendenza/scarpate): È stata applicata una decurtazione del 10% (coeff. 0,90). Il decremento si rende necessario a causa dell'orografia accidentata e dei vincoli esistenti, fattori che determinano oggettive difficoltà operative e maggiori costi nelle fasi di taglio, esbosco e manutenzione ordinaria.
- Manufatto (Serra): In considerazione dell'abusività insanabile, l'opera è stata considerata un onere passivo. È stato computato un costo forfettario di demolizione di € 150,00, stima che già compensa i costi di smantellamento con il valore dei materiali di recupero residui.

Sviluppo del Calcolo

Destinazione	Superficie (mq)	Valore (€/mq)	Unitario	Coeff.	Valore Complessivo
Bosco accidentato (A)	1.620	0,5652		0,90	€ 824,06
Bosco pianeggiante (A)	1.600	0,5652		1,50	€ 1.356,48
Manufatto demolizione (Serra)	-	-		-	- € 150,00
TOTALE					€ 2.030,54
Arrotondando si assume quale valore più probabile di mercato					€ 2050,00
(duemilaecinquanta/00).					

10.0 - CONCLUSIONI

Sulla scorta delle analisi sopra esposte, dell'ispezione dei luoghi e della comparazione dei dati del VAM della Provincia di Ancona, si ritiene che il valore complessivo dei beni rispecchi l'attuale equilibrio tra domanda e offerta per la zona di Cerreto D'Esi.

Sul bene gravano vincoli urbanistici, bene a protezione integrale.

Vi è presenza di attrezzature ed una serra da demolire a carico dell'acquirente.

Considerata la specifica consistenza delle superfici e lo stato degli apprestamenti tecnici, il più probabile **valore di mercato viene determinato in € 2.050,00 (duemilaecinquanta/00 euro).**

11 – ALLEGATI

- 1) Visura catastale.
- 2) Inquadramento territoriale e mappa catastale.
- 3) Visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona per le formalità registrate sino ad oggi.
- 4) Verbale n. 2 del 18/02/2026 ed elaborato fotografico.
- 5) Certificato di destinazione urbanistica.
- 6) Valori Agricoli medi Provincia di Ancona.
- 7) Ricevuta raccomandata alla esecutata.

