

TRIBUNALE DI ANCONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 417/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**RELAZIONE TECNICA GENERALE EPURATA
TERRENO in via Imbrecciata
Filottrano**

Corinaldo, lì 09-09-2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
Il C.T.U.

Dott.ssa Ing. Maddalena Pettinari

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PREMESSA

La sottoscritta Dott.ssa Ing. Maddalena Pettinari, con studio professionale in Corinaldo in Via Paolo Bentivoglio 2, è stata nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Ercolini, ed ha espresso il giuramento di rito in data 30-05-2016.

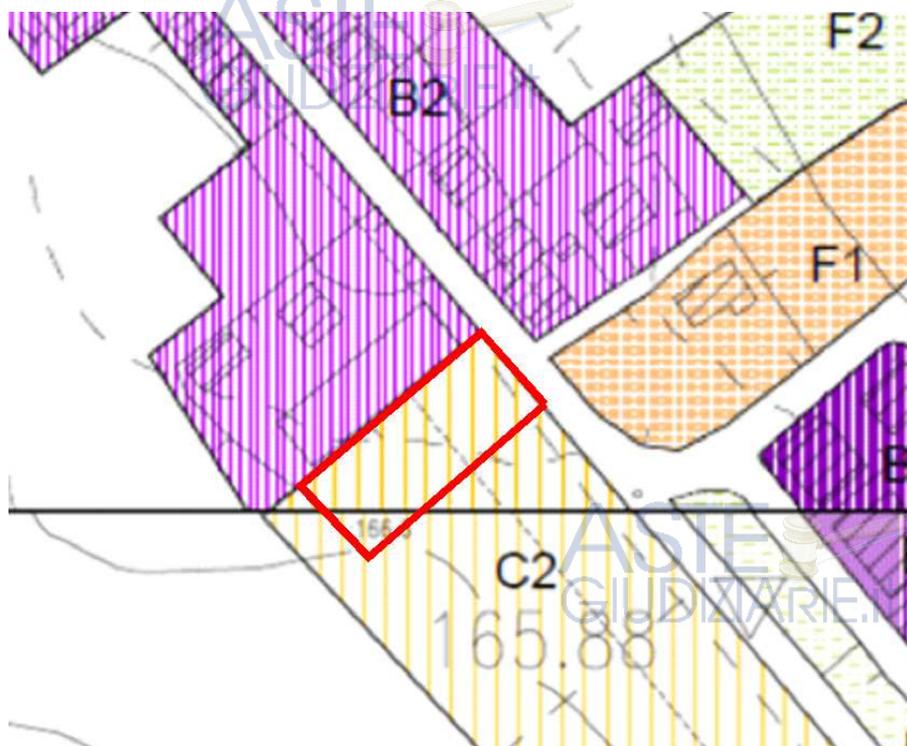
Il sottoscritto CTU ha quindi definito la data di inizio delle operazioni peritali sul luogo oggetto di perizia, informando a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno il debitore ed il creditore, per il giorno 27-06-2016, alle ore 9.30.

Nel giorno e all'ora stabilita sul luogo oggetto di perizia si è presentato l'esecutato, che ha acconsentito al sopralluogo ed è stato molto collaborativo con il sottoscritto nell'analizzare il bene oggetto di perizia.

In conformità a quanto richiesto nell'atto di nomina dal GE Dott.ssa Francesca Ercolini, ho individuato che i beni oggetto di pignoramento, sono situati nel Comune di Filottrano, in via Imbrecciata.

Il terreno in oggetto ricade, da PRG, nella zona C2.

Le C2 sono zone di nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti esistenti.



A seguito del sopralluogo ho provveduto a redigere una relazione di stima.

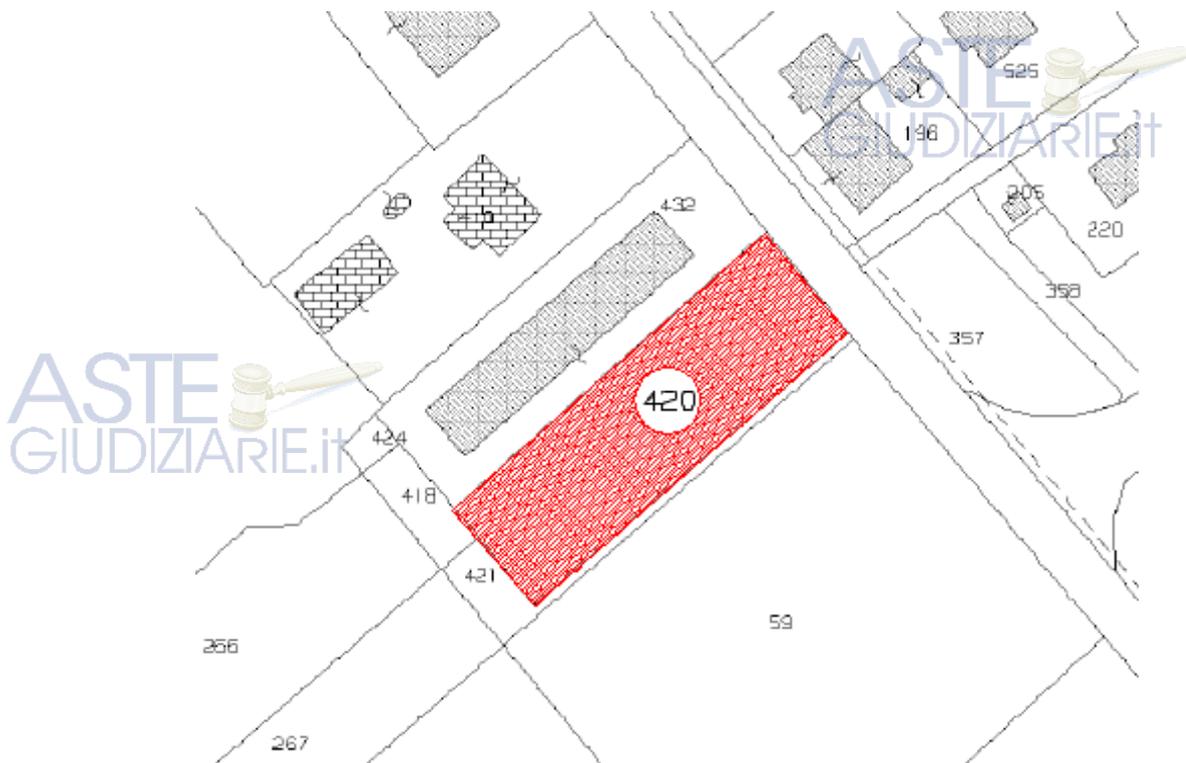
Catastalmente la particella interessata è la seguente:

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Filottrano al Foglio 62, Particella 420, Categoria seminativo, Classe 2, Consistenza 1372 m², Reddito Dominicale 7,44 €, Reddito Agrario 7,44 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto alla presente relazione di stima è un terreno libero e posizionato in un'area aperta.

Il terreno che è situato da PRG in zona C2 è quindi edificabili.

A seguire le Norme Tecniche di Attuazione e le Prescrizioni d'Uso per la Zona C2 in oggetto (dal Piano Regolatore Generale del Comune di Filottrano).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Art. 28 - Le zone della ZTO C

28.01 Gli interventi di trasformazione ricadenti nella ZTO C) sono subordinati alla redazione di piani di attuazione; devono rispettare le seguenti norme e quelle relative alle zone C1 e C2:

Funzioni territoriali, Usi e limiti quantitativi delle ZTO C

Funzioni Territoriali	ZTO C	Categorie d'uso e usi delle Zone Urbanistiche della ZTO C:
RESIDENZIALE	0-75% Sul (minimo)	G precisare usi interni con PA e/o CE
DISTRIBUTIVA	Quota parte della % Sul residua	H precisare usi interni con PA e/o CE
TERZIARIA	Quota parte della % Sul residua	I precisare usi interni con PA e/o CE
PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	0%	
DI SERVIZIO	Quota parte della % Sul residua	M precisare usi interni con PA e/o CE
INFRASTRUTTURALE	Nelle quantità necessarie, corrispondenti agli usi e alle Sul, previste nella ZTO	O precisare usi interni con PA e/o CE
AGRICOLA	0%	

28.02 Usi - Le destinazioni d'uso prevalenti e complementari devono essere specificate nei piani attuativi e in sede di permesso per costruire o denuncia di inizio attività e sono da localizzare in coerenza alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie del tessuto progettato.

Art. 29 - Zone C1 - Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati

29.01 Le zone C1 comprendono le aree per la realizzazione di nuovi edifici mirati alla definizione dei margini urbani.

Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Le destinazioni d'uso minoritarie, da specificare in sede di piano attuativo, non devono superare complessivamente il 25% della Sul prevista.
- Parametri urbanistici:

interpiano	H max	standard	IT	UT	IF max	UF max
ml	ml	% SUL	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq
Sec. usi	10,00	Sec. usi	1,40	(It x %usi) / h interp. usi	2	(If x %usi) / h interp. usi

- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Nc.
- Standard: Secondo gli usi previsti e secondo le quantità precisate nell'art. 16.11, Tab. 1.
- Prescrizioni particolari: la superficie di pertinenza degli edifici esistenti (interni ai perimetri di zona) eccedente quella determinata in funzione dell'indice territoriale di zona può essere edificata nel rispetto delle previsioni del PIANO. Il piano attuativo stabilirà i distacchi tra gli edifici, dai confini e dalle strade nel rispetto del DI 1444/68.

Art. 30 - Zone C2 - Nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti esistenti

30.01 Le zone C2 comprendono le aree destinate all'ampliamento dei tessuti esistenti mediante la realizzazione di nuovi insediamenti.

Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Le destinazioni d'uso minoritarie, da specificare in sede di piano attuativo, non devono superare complessivamente il 25% della Sul prevista.

- Parametri urbanistici:

interpiano	H max	standard	IT	UT	IF max	UF max
ml	ml	% SUL	mc/mq	mq/mq	mc/mq	mq/mq
Sec. usi	8,50	Sec. usi	1,00	(It x %usi) / h interp. usi	1,3	(If x %usi) / h interp. usi

- Categorie di intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D, Nc.
- Standard: Secondo gli usi previsti e secondo le quantità precisate nell'art. 16.11, Tab. 1.
- Prescrizioni particolari: la superficie di pertinenza degli edifici esistenti (interni ai perimetri di zona) eccedente quella determinata in funzione dell'indice territoriale di zona può essere edificata nel rispetto delle previsioni del PIANO. Il piano attuativo stabilirà i distacchi tra gli edifici, dai confini e dalle strade nel rispetto del DI 1444/68. Per l'area C2 individuata nella Località Ponte Musone l'altezza massima consentita delle nuove costruzioni sarà ml 4,50 (Scheda 33).

Art. 31 - Elementi comuni alle zone C.

31.01 Gli interventi adiacenti a zone agricole E1) o E2) devono essere accompagnati da studi (definiti all'art. 47) volti ad inquadrare il progetto nel contesto e devono tendere a realizzare un assetto ambientale ed estetico congruente con gli obiettivi di tutela delle zone E1, E2, contermini.

31.02 La ricostruzione del rapporto tra nucleo edilizio e territorio circostante potrà essere realizzata, a seconda della compromissione del rapporto, tramite fasce-filtro alberate e/o qualificando ulteriormente la destinazione agricola e/o migliorando la qualità dell'edificato. La realizzazione di qualsiasi manufatto dovrà valutare la compatibilità della struttura stessa con la vegetazione circostante, al fine di non alterare l'equilibrio dell'ecosistema e il rapporto della risorsa botanico-vegetazionale con il paesaggio; a tal fine si prescrive di lasciare sempre una fascia di rispetto da valutare caso per caso attorno a ciascun elemento "diffuso" per garantire un mantenimento delle condizioni stazionali preesistenti (Scheda 37).

31.03 Il piano attuativo, oltre a specificare particolari norme per la realizzazione degli interventi edilizi, deve essere preceduto da una indagine geologica, estesa secondo necessità, per la verifica del grado di stabilità dei suoli e per la definizione di eventuali opere di consolidamento da realizzare preventivamente.

31.04 La distanza dalle strade pubbliche di nuovi manufatti ed edifici, la cui costruzione è ammessa dalle presenti norme, deve rispettare la distanza minima definita all'articolo 40.07.

31.05 La redazione e l'approvazione di piani attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione estesi a porzioni ampie delle zone C1, C2), proponenti strutture urbane significative per caratteri edilizi, valori documentari, funzioni attuali possono definire subzone (da considerare come subzone delle zone C1, C2) e tipi edilizi innovativi, ferme restando l'altezza massima e le distanze degli edifici dalle strade.

31.06 Prima della redazione dei piani attuativi è possibile autorizzare interventi sugli edifici esistenti e sulle aree di loro pertinenza nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- Parametri urbanistici: V.es.; SUL es.
- Categorie d'intervento: Mo, Ms, R, Rc, Re, D e Nc.
- Standard: in rapporto agli usi presenti e secondo le quantità precisate nell'art. 16.11, Tab. 1.
- Prescrizioni particolari: ammessa la sopraelevazione (Se), altezza max uguale all'esistente.
- Prescrizioni particolari: La superficie delle aree scoperte può essere ridotta a favore dell'ampliamento (A) degli edifici di cui sono pertinenze. LIF (Scheda 20), riferito all'insieme

della superficie fondiaria (unione delle aree coperte e scoperte), non può superare l'indice massimo di zona.

La localizzazione è vicina rispetto al centro di Filottrano, il quale dista dal terreno in oggetto circa 4 km; come da figura in allegato (allegato n.5), dove viene riportato l'estratto di mappa per l'individuazione del terreno in oggetto.

Il terreno definito dalla particella 420 è catastalmente un'area agricola mentre da PRG risulta area edificabile.

Complessivamente il **bene oggetto di stima risulta un buon terreno poiché ha una buona posizione.**

Le caratteristiche del terreno attribuiscono un medio valore di mercato al bene oggetto di stima.

CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione catastale è conforme a quanto rilevato in sito.

VINCOLI ED ONERI

Per il bene in oggetto i vincoli presenti e la individuazione degli attuali e dei precedenti proprietari sono definiti nel Certificato notarile redatto dal notaio Dott. Candore Carmelo, che si allega (Allegato 02-Relazione notarile).

VALUTAZIONE

La valutazione del bene è eseguita alla luce di quanto sopra descritto. Il più probabile valore di mercato del bene è stato ricavato mediando tra valori di riferimento di beni simili oggetto di transazioni o di valutazioni sullo stesso mercato.

La stima è eseguita per metro quadrato di superficie, assumendo valori unitari per aree omogenee e tenendo conto del mercato locale per beni simili.

Valutazione

SUPERFICIE UTILE m²	VALORE UNITARIO €/m²	IMPORTO €
Terreno F.62, P.420 = 1372 mq	80.00	109760.00
TOTALE		109760.00

VALORE FINALE

In funzione di quanto precedentemente esposto si ha che il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione di stima assume il valore complessivo di Euro 109760.00 (centonovemilasettecentosesantaeuro/00).

IL TECNICO
Dott. Ing. Maddalena Pettinari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI:



Allegato n. 01: Documentazione Fotografica ;

Allegato n. 02 Relazione notarile
(non allegata in ossequio alla L.196/03);



Allegato n. 03 Visura catastale
(non allegata in ossequio alla L.196/03);

Allegato n. 04 Planimetria catastale ;

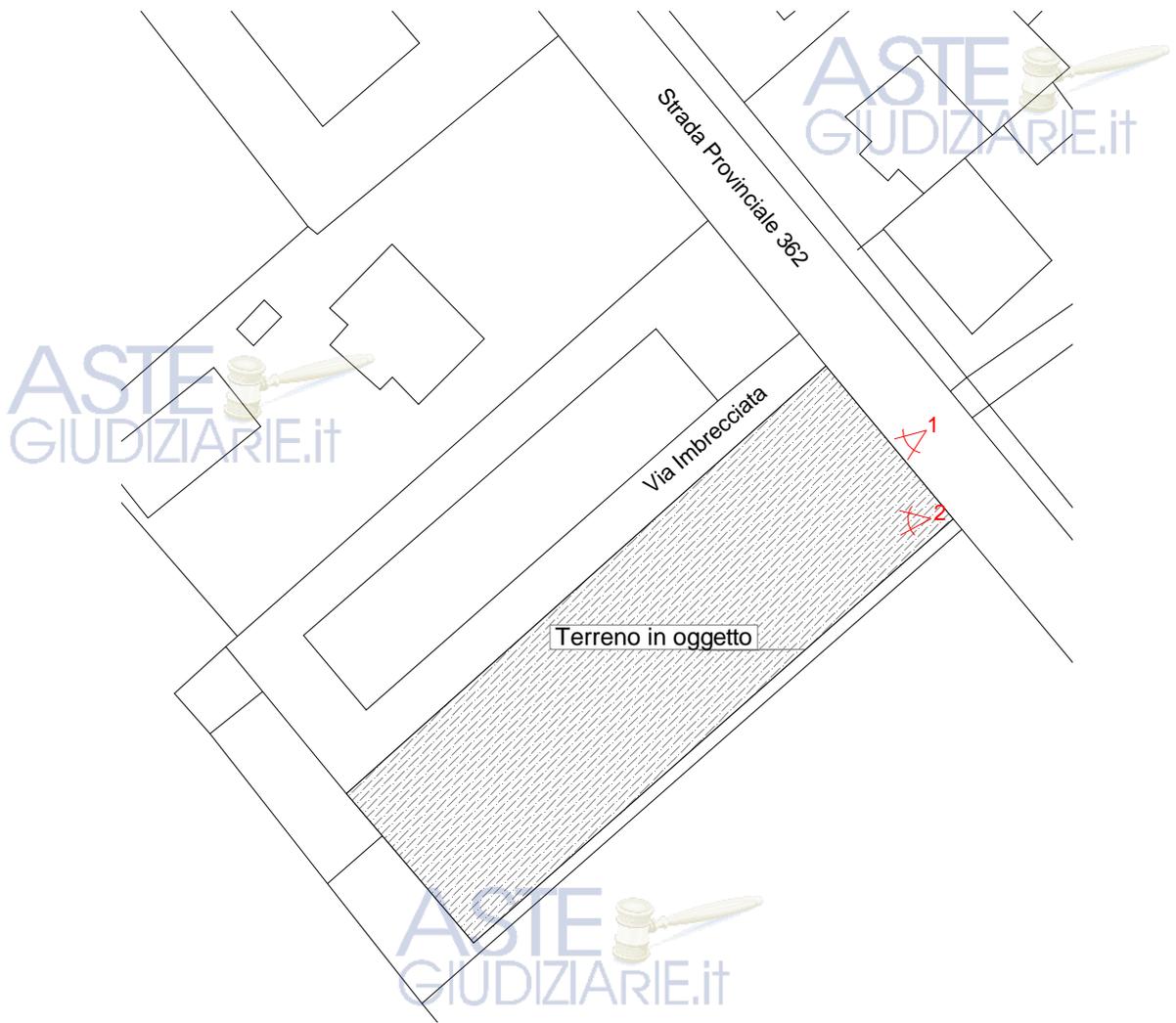
Allegato n. 05 Localizzazione in mappa.





Allegato n. 01: Documentazione Fotografica





Punti di scatto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 1



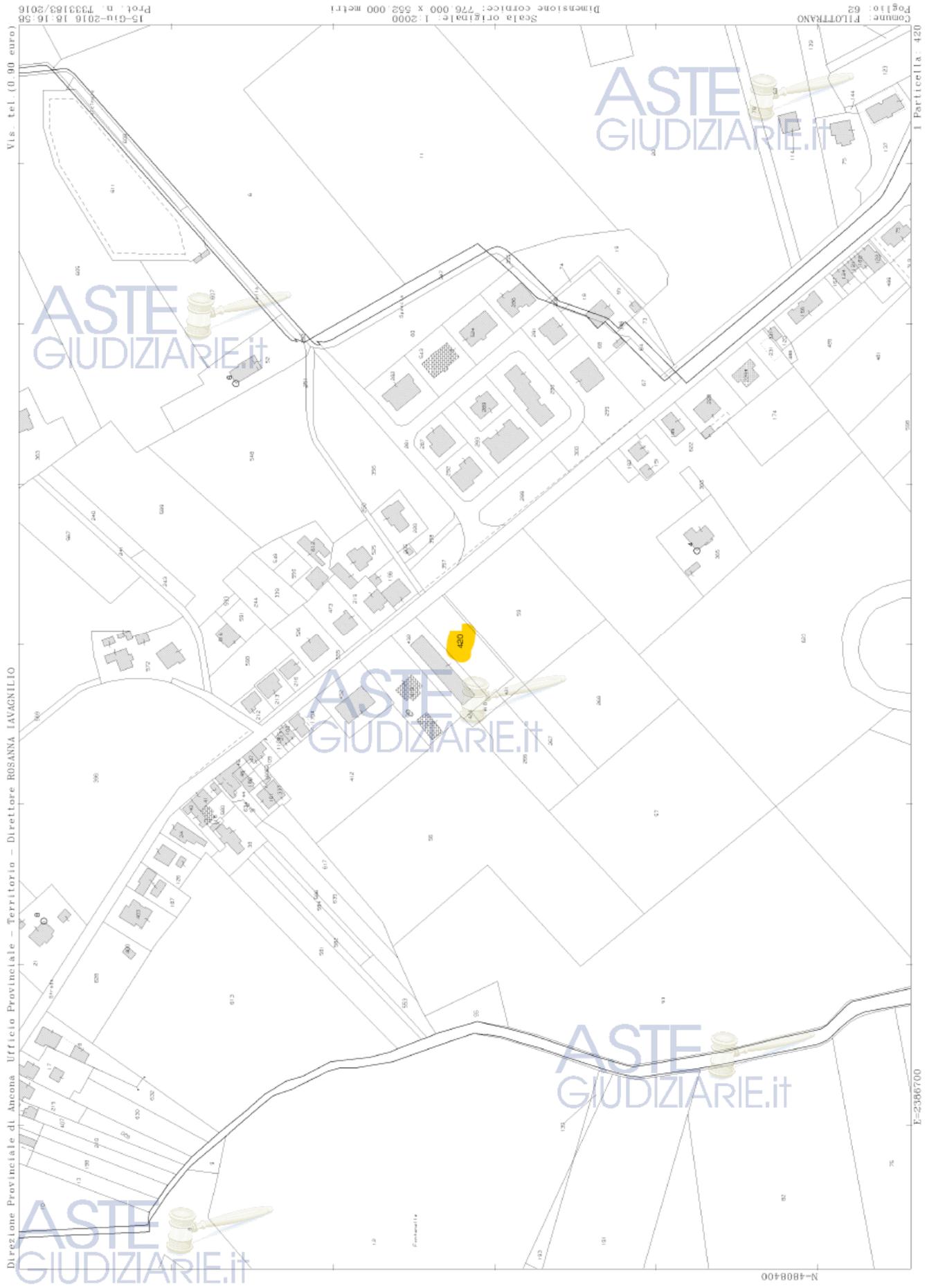
FOTO 2



Allegato n. 04

Planimetria catastale





ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Allegato n. 05

**Localizzazione in mappa
(da google maps)**





ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOCALIZZAZIONE IN MAPPA

DEL TERRENO IN VIA IMBRECCIATA – FILOTTRANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it