

**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 556/14**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**FASCICOLO PERIZIA LOTTO C**

Ancona lì, 7 aprile 2016

L'esperto incaricato  
Dott. Ing. Enrico Sparapani

### LOTTO C

Le risposte che seguono fanno riferimento ai singoli punti del quesito, conferito dal Giudice, riportato nel fascicolo generale della presente perizia di stima.

#### *1a. Individuazione del lotto*

I beni, di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_ con sede in Senigallia (AN), sono distinti al N.C.T. del Comune di Trecastelli (AN) sezione Ripe al foglio 6:

- **Particella 195** (superficie totale pari a 2.300 mq):
  - ✓ Porz. AA; qualità seminativo; classe 2; consistenza 1.900 mq; reddito dominicale pari a € 8,34 e reddito agrario pari a € 8,34;
  - ✓ Porz. AB; qualità seminativo-arboreo; classe 4; consistenza 400 mq; reddito dominicale pari a € 1,24 e reddito agrario pari a € 1,34;
- **Particella 226:** qualità seminativo; classe 2; consistenza 4.540 mq; reddito dominicale pari a € 19,93 e reddito agrario pari a € 19,93;
- **Particella 227** (superficie totale pari a 1.188 mq):
  - ✓ Porz. AA; qualità seminativo; classe 2; consistenza 1.100 mq; reddito dominicale pari a € 4,83 e reddito agrario pari a € 4,83;
  - ✓ Porz. AB; qualità seminativo-arboreo; classe 4; consistenza 88 mq; reddito dominicale pari a € 0,27 e reddito agrario pari a € 0,30;
- **particella 228:** qualità seminativo-arboreo; classe 4; consistenza 1.230 mq; reddito dominicale pari a € 3,81 e reddito agrario pari a € 4,13;
- **particella 229:** qualità seminativo; classe 2; consistenza 1.211 mq; reddito dominicale pari a € 5,32 e reddito agrario pari a € 5,32;
- **particella 230:** qualità seminativo-arboreo; classe 4; consistenza 90 mq; reddito dominicale pari a € 0,28 e reddito agrario pari a € 0,30;
- **particella 231:** qualità seminativo; classe 2; consistenza 1.030 mq; reddito dominicale pari a € 4,52 e reddito agrario pari a € 4,52;
- **particella 232** (superficie totale pari a 188 mq):

- ✓ Porz. AA; qualità seminativo; classe 2; consistenza 100 mq; reddito dominicale pari a € 0,44 e reddito agrario pari a € 0,44;
- ✓ Porz. AB; qualità seminativo-arboreo; classe 4; consistenza 88 mq; reddito dominicale pari a € 0,27 e reddito agrario pari a € 0,30;
- **particella 233:** qualità seminativo; classe 2; consistenza 1.024 mq; reddito dominicale pari a € 4,50 e reddito agrario pari a € 4,50;
- **particella 234** (superficie totale pari a 450 mq):
  - ✓ Porz. AA; qualità seminativo; classe 2; consistenza 300 mq; reddito dominicale pari a € 1,32 e reddito agrario pari a € 1,32;
  - ✓ Porz. AB; qualità seminativo-arboreo; classe 4; consistenza 150 mq; reddito dominicale pari a € 0,46 e reddito agrario pari a € 0,50;
- **particella 235** (superficie totale pari a 451 mq):
  - ✓ Porz. AA; qualità seminativo; classe 2; consistenza 300 mq; reddito dominicale pari a € 1,32 e reddito agrario pari a € 1,32;
  - ✓ Porz. AB; qualità seminativo-arboreo; classe 4; consistenza 151 mq; reddito dominicale pari a € 0,47 e reddito agrario pari a € 0,51;
- **particella 236** (superficie totale pari a 453 mq):
  - ✓ Porz. AA; qualità seminativo; classe 2; consistenza 300 mq; reddito dominicale pari a € 1,32 e reddito agrario pari a € 1,32;
  - ✓ Porz. AB; qualità seminativo-arboreo; classe 4; consistenza 153 mq; reddito dominicale pari a € 0,47 e reddito agrario pari a € 0,51;
- **particella 237** (superficie totale pari a 454 mq):
  - ✓ Porz. AA; qualità seminativo; classe 2; consistenza 200 mq; reddito dominicale pari a € 0,88 e reddito agrario pari a € 0,88;
  - ✓ Porz. AB; qualità seminativo-arboreo; classe 4; consistenza 254 mq; reddito dominicale pari a € 0,79 e reddito agrario pari a € 0,85;
- **particella 238;** qualità seminativo-arboreo; classe 4; consistenza 60 mq; reddito dominicale pari a € 0,19 e reddito agrario pari a € 0,20.

**La sommatoria delle superfici delle particelle catastali di proprietà della  
è pari a mq 14.669.**

***2a. L'esatta individuazione dei beni costituenti il lotto***

Caratteristiche generali dei terreni

I terreni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Trecastelli (AN) sezione Ripe, consistono in quattordici particelle catastali che costituiscono un'unica area ubicata nelle vicinanze della Strada Provinciale Via Umberto Primo.

Distano circa trecento metri dal centro storico del Comune di Trecastelli.

***2b. Descrizione di beni costituente il lotto***

Caratteristiche dei terreni

Il terreno presentano una pendenza accentuata a carattere irregolare che si sviluppa da est a ovest (*foto n. 1-2-3*).

I terreni sono coltivati con vari tipi di colture e non sono delimitati da recinzioni. Alcune porzioni si presentano incolte e con vegetazione spontanea.

***2c. Dotazioni Condominiali***

Non si è verificata la fattispecie prospettata.

***2d. Conformità catastale e urbanistica***

La destinazione urbanistica delle aree distinte alla Sezione C di Ripe, foglio 6, particelle n. 195, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, e 238 della superficie complessiva di mq 14.669, secondo il P.R.G. vigente relativamente al territorio dell'ex Comune di Ripe, è la seguente (*cf. allegato n. 3*):

- Zona "C2" – Aree residenziali di espansione estensiva (soggetta ad un nuovo piano di lottizzazione) per le particelle 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 e per parte della particella 195;

- Zona "F2" – Attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale per parte della particella 195;
- Art. 8 NTA – Aree per allargamenti strade per la particella 238.

Le prescrizioni urbanistiche dei terreni edificabili ad uso residenziale oggetto della presente perizia relative alle zone C2 delle Norme tecniche del Comune di Trecastelli sono (*cf. allegato n. 3*):

IF= 1,80 mc/mq

IT= 1,20 mc/mq

Hmax= 9,50 m.

Da un accesso agli atti effettuato presso il Comune di Trecastelli si è potuto visionare il primo stralcio di lottizzazione presentato dalla proprietà, ad oggi scaduto e pertanto da ripresentare.

Successivamente il Comune ha approvato una nuova variante del Piano Regolatore che diminuisce l'indice di edificabilità IF da 2,00 a 1,80 mc/mq.

Allo stato attuale non è stata ancora presentata all'ufficio del catasto la documentazione per il frazionamento di una porzione di superficie oggetto della perizia (lato posto a valle del lotto) e dunque non è possibile dare una misura definitiva della potenzialità edificatoria.

La presentazione di un piano di lottizzazione dove saranno evidenziate le superfici destinate a verde e a parcheggio permetterà di quantificare con precisione l'area edificabile utile.

Per le ragioni sopra indicate in riferimento al primo stralcio di lottizzazione presentato, alle planimetrie catastali e alla documentazione relativa al Piano

Regolatore Generale del Comune di Trecastelli si ritiene di assegnare un valore di edificabilità pari a 17.422,00 mc.

Tale valore è prodotto dalla superficie di proprietà della S.E.I. Società Edile Italiana S.r.l. pari a mq 14519 (14669-150 porzione della particella 195) per l'indice territoriale pari a 1,2 mc/mq.

Inoltre la proprietà della \_\_\_\_\_ ricade all'interno della zona denominata F2 (parte della particella 195), con una piccola porzione di terreno pari a circa mq 150.

Per tale ragione e per la sua destinazione urbanistica tale porzione non è stata presa in considerazione nel calcolo dell'edificabilità.

#### ***2e. Stato di possesso***

I beni sono di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_

Ad oggi sono in parte coltivati senza alcun contratto di affitto, e in parte sono incolti.

#### ***2f. Occupazioni anomale***

Non si è verificata la fattispecie prospettata.

#### ***2g. Vincoli giuridici***

Situazione al 08/04/2016 alla Conservatoria della Provincia di Ancona dei terreni identificati all'N.C.T. al foglio 6, particella 195-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238, oggetto della presente perizia (*cf. Allegato n.4*):

1. TRASCRIZIONE del 15/01/2015 - Registro Particolare 401 Registro Generale 501  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ANCONA Repertorio 7240 del 15/12/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### ***2h. Millesimi e spese condominiali***

Non si è verificata la fattispecie prospettata.

**2i. Pratiche edilizie**

Certificazione di destinazione urbanistica del 02/04/2016 - N. 13/2016 - Prot.. N.3637  
(cfr. allegato n. 3).

**2l. Certificazione energetica**

Non si è verificata la fattispecie prospettata.

**2m. Stima dei beni**

Metodo di stima

Considerata la situazione del mercato immobiliare del Comune di Trecastelli (AN), date anche le caratteristiche del terreno edificabile, non si ritiene opportuno applicare i metodi di stima a costo di costruzione né a capitalizzazione della rendita perché non idonei a determinare il valore reale.

Tenendo conto dei fattori quale l'attuale situazione del mercato per analoghi terreni edificabili siti nel Comune di Trecastelli e nei Comuni limitrofi, si ritiene di poter attribuire al Lotto C il seguente valore stimato come segue:

Stima dei terreni edificabili ad uso residenziale di espansione estensiva

Superficie del terreno 14.669 mq

Volume edificatorio da realizzare ad uso residenziale

mc 17.422 x € 16,00/mc = € 278.752,00

Totale = € 278.752,00

**Pertanto il valore della quota eseguita di proprietà della  
(Lotto C) è stimabile in € 278.752,00 arrotondabile ad €  
278.000,00 (diconsi euro duecentosettanottomila/00).**

Ancona li, 7 aprile 2016

L'esperto incaricato  
Dott. Ing. Enrico Sparapani

ALLEGATI:

*Alla presente perizia (sub fascicolo C) depositata in originale è allegata la seguente documentazione:*

- 1) *Visure catastali;*
- 2) *Estratto di mappa;*
- 3) *Certificazione di destinazione urbanistica del 02/04/2016 - N. 13/16 - Prot. 3637;*
- 4) *Documentazione Conservatoria Ispezione Ipotecaria 08/04/2016;*
- 5) *Stralcio Prg;*
- 6) *Documentazione fotografica.*