
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciattaglia Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.

promossa da

*****omissis*****

contro

*****omissis*****

LOTTO N.2

SOMMARIO

Incarico.....	3
criteri formazione dei lotti	3
Premessa.....	4
Lotto 2.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11

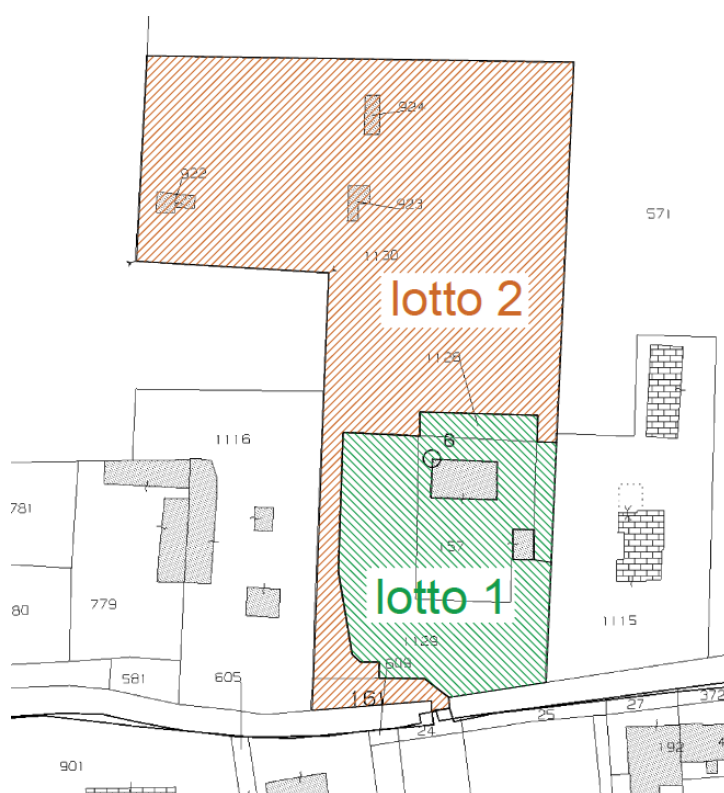
INCARICO

All'udienza del **17/07/2023**, il sottoscritto Ing. Ciattaglia Francesco, con studio in Via Cavour, 21 - 60030 - Monte Roberto (AN), email ing.ciattaglia@gmail.com, PEC francesco.ciattaglia@ingpec.eu, Tel. 340 5918044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **25/07/2023** accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

CRITERI FORMAZIONE DEI LOTTI

La suddivisione dei lotti prevista nella perizia è stata effettuata sulla base di criteri di divisibilità tra il terreno agricolo e la casa rurale con le sue pertinenze e corti.

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo della suddivisione ipotizzata.



Al fine di migliorare l'appetibilità del lotto n.01 potrebbe essere opportuno effettuare un frazionamento per migliorare il perimetro della corte posteriore del lotto n.01.

Resta valutabile anche la vendita congiunta di entrambi i lotti in un unico lotto.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32 (Coord. Geografiche: 43.502228, 13.177933)
- **Lotto N° 2** - Terreno agricolo a Castelbellino (AN) - (Coord. Geografiche: 43.502228, 13.177933)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno agricolo (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno agricolo di estensione di circa **6749** mq (superficie catastale) ubicato a Pantiere di Castelbellino. Il lotto ha accesso diretto da contrada Pantiere (a ridosso del civico n.32)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

*****omissis*****

CONFINI

L'immobile confina a:

- NORD con un fondo particella 571 di altra proprietà.
- SUD con contrada Pantiere e Bene n.01 di proprietà di Nicolini Donatella.
- EST con fondo particella 571 di altra proprietà.
- OVEST con fondo particella 20 di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale			Superficie Convenzionale		
TERRENO PART 161*	163 mq	Strada pubblica	0%	0 mq		
TERRENO PART 1030	6586 mq		100%	6586 mq		
Totale superficie convenzionale:				6586 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6586 mq		

*La particella 161 è relativa ad una porzione di strada comunale di uso pubblico, Contrada Pantiere, si veda certificato di destinazione urbanistica. Si ritiene opportuno per questo motivo escluderla da calcolo della superficie per la stima.

Le superfici sono indicative solamente per la valutazione delle superfici commerciali utili per calcolo del valore dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Particella 161		
Situazione degli intestati dal 14/12/1989	***omississ***	Catasto Terreni Foglio 2, part. 161, sup 163 mq RD: 0.21 € RA: 0.06 €
Situazione degli intestati dal 19/12/1991	***omississ***	Catasto Terreni Foglio 2, part. 161, sup 163 mq RD: 0.21 € RA: 0.06 €
Particella 1130	***omississ***	
Situazione degli intestati dal 14/12/1989	***omississ***	Catasto Terreni Foglio 2, part. 161, sup 163 mq RD: 3.10 € RA: 3.77 €
Situazione degli intestati dal 19/12/1991	***omississ***	Catasto Terreni Foglio 2, part. 161, sup 6586 mq RD: 23.81 € RA: 28.98 €

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	161			n.p.	Pascolo arborato	U	163 mq	0,21 €	0,06 €	
2	1130			n.p.	Seminativo arborato	3	6586 mq	23,81 €	28,91 €	

Si segnala che nell'atto di pignoramento alcune particelle risultano soppresse e non corrispondono alla reale configurazione odierna.

CHIARIMENTI RELATIVAMENTE ALLA EVOLUZIONE CATASTALE:

L'identificazione catastale di seguito illustrata evidenzia le trasformazioni catastali intercorse dall'atto di acquisto fino alla data odierna:

- TIPO MAPPALE DEL 10/11/2008 PRATICA N. AN0246608 IN ATTI DAL 10/11/2008 (N. 246608.1/2008)
- FRAZIONAMENTO del 18/12/2012 Pratica n. AN0202120 in atti dal 18/12/2012 presentato il 17/12/2012 (n. 202120.2/2012)

SITUAZIONE CATASTALE AL 1991 ATTO DI ACQUISTO E RIPORTATA SU VERBALE DI PIGNORAMENTO		
PARTICELLA	SUPERFICIE	
161	163,00	ANCORA ESISTENTE
163	858,00	VARIATA
377	7 500,00	VARIATA
157	1 045,00	VARIATA
TOTALE	9 566,00	

EVOLUZIONE CATASTALE DELLA PARTICELLA 377 AVVENUTA NELL'ANNO 2008

SITUAZIONE ANTE TRASFORMAZIONE DELLA PARTICELLA 377		TRASFORMAZIONE PARTICELLE IN ESITO A TIPO MAPPALE DEL 10/11/2008 PRATICA N. AN0246608 IN ATTI DAL 10/11/2008 (N. 246608.1/2008)		
PARTICELLA	SUPERFICIE	PARTICELLA	SUPERFICIE	NOTE
377	7500,00	Part 921	7407,00	PARTICELLA NUOVAMENTE FRAZIONATA TRA PART 1129 E PART 1130
		Part 922	32,00	ESISTENTE
		Part 923	30,00	ESISTENTE
		Part 924	31,00	ESISTENTE
TOTALE	7500,00		7500,00	

EVOLUZIONE CATASTALE DELLA PARTICELLE 163, 157 E 921 AVVENUTA A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DELL'ANNO 2012

PARTICELLA	SUPERFICIE	TRASFORMAZIONE PARTICELLE IN ESITO A FRAZIONAMENTO del 18/12/2012 Pratica n. AN0202120 in atti dal 18/12/2012 presentato il 17/12/2012 (n. 202120.2/2012)		
Part 163	858,00	Part 1129	460,00	<i>BENE N.01 (NON OGGETTO DI QUESTA PERIZIA)</i>
		Part 1130	398,00	
Part 157	1045,00	Part 157	918,00	<i>BENE N.01 (NON OGGETTO DI QUESTA PERIZIA)</i>
		Part 1128	127,00	<i>BENE N.01 (NON OGGETTO DI QUESTA PERIZIA)</i>
Part 921	7407,00	Part 1129	1219,00	<i>BENE N.01 (NON OGGETTO DI QUESTA PERIZIA)</i>
		Part 1130	6188,00	

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

SITUAZIONE ATTUALE			
Part 1129	1219,00 + 460,00 =	1679,00 mq	<i>BENE N.01 CORTE ABITAZIONE</i>
Part 157		918,00 mq	<i>BENE N.01 ABITAZIONE E CORTE</i>
Part 1128		127,00 mq	<i>BENE N.01 CORTE ABITAZIONE</i>
Part 1130	6188,00 + 398,00 =	6586,00 mq	<i>BENE N.02 TERRENO</i>
Part 922		32,00 mq	<i>BENE N.02 PERTINENZA TERRENO</i>
Part 923		30,00 mq	<i>BENE N.02 PERTINENZA TERRENO</i>
Part 924		31,00 mq	<i>BENE N.02 PERTINENZA TERRENO</i>
Part 161		163,00 mq	<i>PORZIONE STRADA USO PUBBLICO CONTRADA PANTIERE</i>
TOTALE		9 566,00	

PRECISAZIONI

In prossimità dell'immobile oggetto di stima è presente un impianto biogas. A dichiarazione dell'esecutata si segnala che settimanalmente emette odori molesti legati al ciclo produttivo della centrale stessa. A riguardo si segnala anche la campagna stampa locale di un comitato cittadino. Durante i sopralluoghi non si sono percepiti odori molesti.

N.B.: Si dovrà valutare la prelazione da parte dei coltivatori diretti o imprenditori agricoli confinanti.

PATTI

n.p.

STATO CONSERVATIVO

I terreni attualmente risultano incolti, in buono stato. Sono presenti delle strutture leggere come individuate nella mappa catastale e nella documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Non sono state individuate parti in comune con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state riscontrate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di terreni agricoli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a ANCONA il 29/05/2004
Reg. gen. 12574 - Reg. part. 2662
Quota: 1/1
Importo: € 375.000,00
A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: ***omississ***
Data: 25/05/2004
N° repertorio: 10653
N° raccolta: 2427
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a ANCONA il 16/10/2009
Reg. gen. 22520 - Reg. part. 5320
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 250.000,00
Rogante: ***omississ***
Data: 14/10/2009
N° repertorio: 21105
N° raccolta: 6582
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 29/01/2013
Reg. gen. 8882 - Reg. part. 1376
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 47.046,41
Rogante: ***omississ***
Data: 29/01/2013
N° repertorio: 128
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ANCONA il 27/05/2013
Reg. gen. 8882 - Reg. part. 1376
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00

A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 136.827,90
Rogante: ***omississ***
Data: 09/05/2013
N° repertorio: 970
N° raccolta: 2013

- **RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO
Iscritto a ANCONA il 10/05/2023
Reg. gen. 9825 - Reg. part. 1197
Quota: 1/1
Importo: € 375.000,00
A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 250.000,00
Rogante: ***omississ***
Data: 25/05/2004
N° repertorio: 10653
N° raccolta: 2427

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 15/06/2023
Reg. gen. 13037 - Reg. part. 9150
Quota: 1/1
A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in ZONA E del Prg di Castelbellino.

Stralcio N.T.A.: 17/1 - E AREA ESTERNA AI CENTRI EDIFICATI

Area non soggetta a particolari tutele destinata ad usi agricoli, agli allevamenti del bestiame ed alle attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreni agricoli in cui sono presenti dei piccoli accessori di varia natura, gli accessori sono accatastati tuttavia non è stato reperito alcun riscontro dall'accesso agli atti presso il Comune di Castelbellino. Trattasi di strutture con ogni probabilità non regolari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In fase di sopralluogo non sono stati comunicati vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Bene N° 1 – Terreno agricolo a Castellsellino (AN) - CONTRADA PANTIERE

Trattasi di terreno agricolo di estensione di circa **6749** mq (superficie catastale) ubicato a Pantiere di Castellsellino. Il lotto ha accesso diretto da contrada Pantiere (a ridosso del civico n.32)

Il sottoscritto estimatore: Valutato il contesto territoriale e di mercato nel quale è inserito il terreno;

Analizzato il mercato immobiliare recente nella zona su terreni similari;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima;

Visto il particolare contesto in cui il mondo dell'edilizia versa e più in generale sull'incertezza della situazione economica internazionale.

Ritiene congruo attribuire un valore di mercato al metro quadrato di superficie convenzionale di **4,00 €/mq**.

Tale valore unitario moltiplicato per 6586 mq del terreno oggetto di stima porta ad un valore complessivo di € 6586.00 x 4.00 €/mq = 26.344,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno agricolo (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32	6586 mq	4,00 €/mq	€ 26.344,00	100,00%	€ 26.334,00
Valore di stima arrotondato:					€ 26.334,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monte Roberto, li 19/01/2024

