

Paolo Favalli ingegnere
Carlo Carletti ingegnere
Luigi Gentili architetto

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 28/2024

PERIZIA TECNICA E STIMA

LOTTO 2

IMMOBILI PIGNORATI COSTITUENTI IL PRESENTE LOTTO 2:

- **Porzione di fabbricato** in Ancona, Strada della Madonnetta n. 347, censita al **C.F. foglio 92** particella **135** cat. **D/10**, **capanna agricola C.F. foglio 92** particella **480** cat. **D/10** e **terreni** censiti al **C.T. foglio 92** particelle **13, 136, 266** per **1/1 di piena proprietà** di
- solo **proprietà per l'area di porzione di fabbricato** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **12** cat. **C/2** per **1/1 proprietà per l'area** di, mentre è per 1/1 in proprietà superficaria (non pignorata dalla presente procedura) dell'Azienda..... p. iva con sede in

PIGNORAMENTO (relativo a tutti i lotti della presente procedura) a carico di:

-, nata a (AN) il codice fiscale, residente ad in via n. ...
-, nato a (AN) il codice fiscale, residente ad in via n. ... (è in corso il cambio di residenza)

Fabriano, 14.05.2024

Il c.t.u.
Ing. Carletti Carlo



1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ancona con il n. 837, con studio tecnico a Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato c.t.u. dal G.E. Dr.ssa Giuliana Filippello - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona - e ha firmato il verbale di giuramento il giorno 26.03.2024 per la procedura esecutiva immobiliare n. 28/2024 promossa da Dovalue S.p.a. contro e relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 24.04.2024, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Giorgia Sdrubolini che si era precedentemente accordata con i debitori, i quali hanno da subito collaborato attivamente. Il verbale di sopralluogo è stato redatto dal Custode giudiziario (e si allega qui in copia con il n. 1).

3) IMMOBILI PIGNORATI: IDENTIFICAZIONI CATASTALI, CONSISTENZE E QUOTE DI PROPRIETA'

Il pignoramento riguarda:

3.1) diritti di piena e intera proprietà di relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- a. **porzione di fabbricato** in frazione Montesicuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **7** cat. **D/10**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, rendita 7.260,80 €. Il presente subalterno 7 e il successivo subalterno 8 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- b. **porzione di fabbricato** in frazione Montesicuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **8** cat. **A/2**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 162 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita 867,65 €. Il presente subalterno 8 e il precedente subalterno 7 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- c. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **41** di complessivi 4.990 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità vigneto, classe 2, superficie 490 mq, reddito dominicale 4,56 €, reddito agrario 2,78 €;
 - porzione AB qualità seminativo, classe 3, superficie 4.500 mq, reddito dominicale 16,27 €, reddito agrario 20,92 €;
- d. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **44** di complessivi 680 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 372 mq, reddito dominicale 1,34 €, reddito agrario 1,73 €;
 - porzione AB qualità pascolo arborato, classe U, superficie 308 mq, reddito dominicale 0,27 €, reddito agrario 0,16 €;



- e. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **45** di complessivi 16.320 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 1.238 mq, reddito dominicale 4,48 €, reddito agrario 5,75 €;
 - porzione AB qualità uliveto, classe U, superficie 15.082 mq, reddito dominicale 70,10 €, reddito agrario 81,79 €;
- f. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **122** di complessivi 7.530 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie 5.719 mq, reddito dominicale 26,58 €, reddito agrario 31,01 €;
 - porzione AB qualità vigneto, classe 2, superficie 1.653 mq, reddito dominicale 15,37 €, reddito agrario 9,39 €;
 - porzione AC qualità pascolo arborato, classe U, superficie 158 mq, reddito dominicale 0,14 €, reddito agrario 0,08 €;

3.2) diritti di piena e intera proprietà di relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- g. **porzione di fabbricato** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **135** cat. **D/10**, piano S1, zona cens. 3, rendita 300,00 €;
- h. **capanna agricola** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **480** cat. **D/10**, piano T, zona cens. 3, rendita 196,80 €. Si fa notare che la presente particella è stata originata dalla soppressione in data 02.10.2017 della particella 432 del Catasto Terreni (fabbricato rurale di 82 mq). Ed è ovviamente quest'ultima particella che compariva nelle ipoteche n. 3344 e n. 3345 del 31.10.2016;
- i. **terreno** (area rurale) in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **13** di 2.805 mq, qualità area rurale (rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio), senza reddito dominicale e reddito agrario;
- j. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **136** di complessivi 7.419 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità uliveto, classe U, superficie 600 mq, reddito dominicale 2,79 €, reddito agrario 3,25 €;
 - porzione AB qualità vigneto, classe 1, superficie 6.819 mq, reddito dominicale 81,00 €, reddito agrario 42,26 €;
- k. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **266** di 121 mq, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale 0,56 €, reddito agrario 0,66 €;

3.3) diritti di proprietà della sola area di sedime di relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

- l. ente urbano di 265 mq in Strada della Madonnetta n. 347, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **12**; trasferito al **Catasto Fabbricati** - stesso numero di foglio e particella - a seguito di tipo mappale del 27.10.1997 in atti dal 06.07.1999 n. 22552.506/1992, in cat. **C/2**, piano T, zona cens. 3, classe 2, consistenza 260 mq, superficie catastale totale 255 mq, rendita 1.517,35 €;

l'immobile di cui alla voce l è di solo per quanto riguarda la proprietà dell'area di sedime, mentre la proprietà superficaria è dell'Azienda..... p. iva con sede in, non pignorata nella presente procedura;



3.4) diritti di piena e intera proprietà di relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

- a. porzione di fabbricato** in via Montagnola n. 48, censita al Catasto Fabbricati foglio **46** particella **26** subalterno **20** cat. **A/2**, piani 1-3, zona cens. 1, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 637,82 €.

4) DIVISIONE IN LOTTI

Si ritiene utile suddividere il compendio immobiliare in lotti, con l'intento di agevolare le operazioni di vendita e di aumentare la platea dei possibili interessati, ma evitando un frazionamento eccessivo e funzionalmente ingiustificato dei beni.

Il sottoscritto individua pertanto tre lotti, divisi in base all'ubicazione, in ciascuno dei quali vengono accorpati gli immobili (che siano fabbricati o terreni) tra loro confinanti.

Questo è il riepilogo dei lotti.

LOTTO 1

Il lotto 1 è così costituito:

diritti di **1/1 di piena proprietà** di relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- a. porzione di fabbricato** in frazione Montesicuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **7** cat. **D/10**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, rendita 7.260,80 €. Il presente subalterno 7 e il successivo subalterno 8 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- b. porzione di fabbricato** in frazione Montesicuro via Fornace n. 215, censita al Catasto Fabbricati foglio **132** particella **174** subalterno **8** cat. **A/2**, piani S1-T-1-2, zona cens. 3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 162 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita 867,65 €. Il presente subalterno 8 e il precedente subalterno 7 (nonché il subalterno 6, bcnc ai subb. 7 e 8) derivano dalla soppressione dei vecchi subalterni 4 e 5;
- c. terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **41** di complessivi 4.990 mq, suddivisi come segue:
- porzione AA qualità vigneto, classe 2, superficie 490 mq, reddito dominicale 4,56 €, reddito agrario 2,78 €;
 - porzione AB qualità seminativo, classe 3, superficie 4.500 mq, reddito dominicale 16,27 €, reddito agrario 20,92 €;
- d. terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **44** di complessivi 680 mq, suddivisi come segue:
- porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 372 mq, reddito dominicale 1,34 €, reddito agrario 1,73 €;



- porzione AB qualità pascolo arb., classe U, superficie 308 mq, reddito dominicale 0,27 €, reddito agrario 0,16 €;
- e. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **45** di complessivi 16.320 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 3, superficie 1.238 mq, reddito dominicale 4,48 €, reddito agrario 5,75 €;
 - porzione AB qualità uliveto, classe U, superficie 15.082 mq, reddito dominicale 70,10 €, reddito agrario 81,79 €;
- f. **terreno** in frazione Montesicuro via Fornace, censito al Catasto Terreni foglio **132** particella **122** di complessivi 7.530 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie 5.719 mq, reddito dominicale 26,58 €, reddito agrario 31,01 €;
 - porzione AB qualità vigneto, classe 2, superficie 1.653 mq, reddito dominicale 15,37 €, reddito agrario 9,39 €;
 - porzione AC qualità pascolo arb., classe U, superficie 158 mq, reddito dominicale 0,14 €, reddito agrario 0,08 €.

LOTTO 2

Il lotto 2 è così costituito:

diritti di **1/1 di piena proprietà** di relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- g. **porzione di fabbricato** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **135** cat. **D/10**, piano S1, zona cens. 3, rendita 300,00 €;
- h. **capanna agricola** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **480** cat. **D/10**, piano T, zona cens. 3, rendita 196,80 €. Si fa notare che la presente particella è stata originata dalla soppressione in data 02.10.2017 della particella 432 del Catasto Terreni (fabbricato rurale di 82 mq). Ed è ovviamente quest'ultima particella che compariva nelle ipoteche n. 3344 e n. 3345 del 31.10.2016;
- i. **terreno** (area rurale) in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **13** di 2.805 mq, qualità area rurale (rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio), senza reddito dominicale e reddito agrario;
- j. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **136** di complessivi 7.419 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità uliveto, classe U, superficie 600 mq, reddito dominicale 2,79 €, reddito agrario 3,25 €;
 - porzione AB qualità vigneto, classe 1, superficie 6.819 mq, reddito dominicale 81,00 €, reddito agrario 42,26 €;
- k. **terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **266** di 121 mq, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale 0,56 €, reddito agrario 0,66 €;

diritti di **1/1 proprietà della sola area di sedime** (e non della proprietà superficiaria) di relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

- i. ente urbano di 265 mq in Strada della Madonnetta n. 347, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **12**; trasferito al **Catasto Fabbricati** - stesso numero di foglio e particella - a seguito di tipo mappale del 27.10.1997 in atti dal 06.07.1999 n. 22552.506/1992, in cat.



C/2, piano T, zona cens. 3, classe 2, consistenza 260 mq, superficie catastale totale 255 mq, rendita 1.517,35 €.

LOTTO 3

Il lotto 3 è così costituito:

diritti di **piena e intera proprietà** di relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

m. porzione di fabbricato in via Montagnola n. 48, censita al Catasto Fabbricati foglio **46** particella **26** subalterno **20** cat. **A/2**, piani 1-3, zona cens. 1, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 637,82 €.

Da qui in avanti la perizia riguarda il lotto specifico cui si riferisce.

LOTTO 2

Le visure catastali storiche delle unità immobiliari di cui al presente lotto vengono allegate con il n. 2, le planimetrie catastali dei fabbricati con il n. 3, l'estratto di mappa catastale con il n. 4.

5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fabbricati.

Trattasi dei seguenti fabbricati:

g. porzione di fabbricato censita al C.F. foglio **92** particella **135** cat. **D/10**.

Costituisce la parte terminale del complesso edificatorio in cui si svolge l'attività dell'Azienda E' planimetricamente un rettangolo stretto e lungo di circa 105 mq di superficie lorda (è al lordo che si riferiscono le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate); di un solo piano, seminterrato, con altezza minima pari a m 4,11 e altezza massima di 5,13 m; senza alcuna separazione fisica dall'adiacente particella 12. La struttura fuori terra è in acciaio; la copertura a falda ha manto in pannelli sandwich di lamiera preverniciata ed è priva di aperture d'illuminazione naturale; una parete corta è costituita da un grande portone metallico scorrevole esternamente, con sopralluce; l'altra parete corta è quasi completamente interrata; l'unica parete lunga si presenta esternamente con mattoni a facciavista, senza aperture; la pavimentazione cementizia ha spolvero al quarzo rosso; assenti impianti di climatizzazione. Qualora il futuro acquirente intendesse conseguire una divisione fisica di questo immobile dall'adiacente mappale 12, dovrà tenerne conto in fase di offerta, in quanto la presente stima non contempla tale intervento (non essendo un'opzione scontata).



h. capanna agricola censita al C.F. foglio **92** particella **480** cat. **D/10**.

Si tratta di un manufatto separato dal complesso vinicolo, più a ridosso dei terreni di coltura. La superficie lorda della parte autorizzata e accatastata è di circa 79 mq; vi è poi un'appendice aperta su un lato e realizzata in modo piuttosto precario con tavolame e lamiera, assente nelle documentazioni ufficiali. Quest'ultima porzione andrà asportata a cura del futuro acquirente.

La struttura della porzione regolare urbanisticamente è con pilastri in calcestruzzo armato, copertura esile in acciaio con impalcato in pannelli sandwich di lamiera preverniciata; la tamponatura perimetrale è in lastre prefabbricate di calcestruzzo inserite nelle apposite scanalature dei pilastri, con soprastanti finestre metalliche; la pavimentazione è cementizia;

i. magazzino cat. **C/2** censito al C.F. foglio **92** particella **12** (derivante dal trasferimento al Catasto Fabbricati dell'ente urbano di 265 mq precedentemente censito al Catasto Terreni foglio 92 particella 12).

Qui si valuta solo la proprietà per l'area. Una descrizione viene comunque presentata. Questa particella è contigua alla particella 135, poco sopra descritta, dalla quale non ha separazioni materiche (contrariamente a come indicato nella planimetria catastale). La forma planimetrica è anche in questo caso un rettangolo, sebbene con i lati più vicini al rapporto aureo, con superficie lorda di circa 265 mq; ad un solo piano, seminterrato, e copertura a capanna, con altezze minime ai lati pari a m 7,65 (emerge difatti dall'adiacente part. 135). Le tipologie della struttura, della copertura, della finitura della parete esterna corta e della pavimentazione sono identiche a quelle descritte a proposito del mappale 135. Il grande portone scorrevole esternamente è invece, in questo caso, coibentato e dotato di porta a passo d'uomo; presente un ampio sopralluce; assenti impianti di climatizzazione.

Nell'atto notarile a rogito Dott. Scoccianti Sandro del 30.12.1991 rep. 126539 (allegato al n. 5), con il quale ha conferito l'1/1 del diritto di superficie all'Azienda, restando quindi beneficiario solo dell'1/1 della proprietà per l'area, non viene stabilita alcuna scadenza o clausola a termine.

Nel caso la durata sia illimitata, il valore della proprietà superficaria è pari alla piena proprietà.

Pertanto si conclude che il valore della proprietà per l'area della presente particella 12 - pari al valore della piena proprietà meno il valore della proprietà superficaria - è pari a zero.

Terreni.

Trattasi inoltre delle seguenti tre unità immobiliari accatastate come terreni, accorpate tra loro, della superficie complessiva di 10.345 mq:

- i. terreno** (area rurale) censito al C.T. foglio **92** particella **13** di 2.805 mq, qualità area rurale;
- j. terreno** censito al C.T. foglio **92** particella **136** di complessivi 7.419 mq, suddivisi come segue:
 - porzione AA qualità uliveto, classe U, superficie 600 mq,
 - porzione AB qualità vigneto, classe 1, superficie 6.819 mq;
- k. terreno** censito al C.T. foglio **92** particella **266** di 121 mq, qualità seminativo.



I terreni sono adagiati lungo una collina, ad una quota variabile tra i 150 e i 180 metri sul livello del mare.

I tre terreni accorpatisi confinano con il complesso dei fabbricati del presente lotto.

Sul mappale 13 sono presenti due tettoie, indicate in planimetria catastale e autorizzate urbanisticamente, di complessivi 85 mq circa, costituite da colonne e copertura in acciaio, aperte su tutti i quattro lati.

6) CARATTERISTICHE DELLA ZONA.

Trattasi di zona agricola.

Scarsi i servizi nelle vicinanze.

Buona la disponibilità di parcheggi sul terreno di proprietà.

7) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati di cui al presente lotto sono concessi in comodato d'uso gratuito stipulato in forma orale, non registrato, tra il Sig., socio dell'Azienda, e l'Azienda medesima, come chiarito nella relazione del Custode giudiziario.

8) TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO.

I beni di cui al presente lotto 2 sono pervenuti a come segue.

8.1) **Porzione di fabbricato** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio 92 particella 12 cat. C/2:

- oltre il ventennio l'intera e piena proprietà era di, per essergli pervenuta con atto di compravendita a rogito Dott. Scoccianti Sandro, Notaio in Ancona, in data 01.06.1973, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 20.12.1972 al n. 14000 di formalità;
- con atto notarile di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito Dott. Scoccianti Sandro, Notaio in Ancona, in data 30.12.1991 rep. 126539, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 23.01.1992 r.p. 1917 r.g. 2301 di formalità, ha conferito l'1/1 del diritto di superficie all'Azienda con sede in, restando quindi a solo l'1/1 della proprietà per l'area (atto notarile allegato con il n. 5).

8.2) **Restanti immobili compresi nel presente lotto 2:**

- oltre il ventennio l'intera e piena proprietà era di, per essergli pervenuta con atto di compravendita a rogito Dott. Scoccianti Sandro, Notaio in Ancona, in data 01.06.1973, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona il 20.12.1972 al n. 14000 di formalità.



9) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria del 31.10.2016** r.p. 3344 r.g. 20470 **a favore:** Banca di Ancona Credito Cooperativo - Società Cooperativa, **contro:**; per totale € 650.000,00 di cui € 650.000,00 per capitale, a garanzia quale ATTO DI CONCESSIONE INTEGRATIVA DI IPOTECA SU ALTRI BENI A GARANZIA DI FINANZIAMENTO PREESISTENTE come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Massei Andrea, Notaio in Ancona, del 28.10.2016 rep. 19452, grava la proprietà dell'area della particella 12 foglio 92 e la piena proprietà degli altri immobili del presente lotto.
- **Ipoteca volontaria del 31.10.2016** r.p. 3345 r.g. 20470 **a favore:** Banca di Ancona Credito Cooperativo - Società Cooperativa, **contro:**; per totale € 650.000,00 di cui € 650.000,00 per capitale, a garanzia quale ATTO DI CONCESSIONE INTEGRATIVA DI IPOTECA SU ALTRI BENI A GARANZIA DI FINANZIAMENTO PREESISTENTE come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Massei Andrea, Notaio in Ancona, del 28.10.2016 rep. 19451, grava la proprietà dell'area della particella 12 foglio 92 e la piena proprietà degli altri immobili del presente lotto.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare del 20.02.2024** r.p. 2383 e r.g. 3366, Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Ancona rep. 311 del 01.02.2024 **a favore:** BCC NPLS 2022 S.R.L., **contro:** e, grava tutti gli immobili del presente lotto, oltre a maggior consistenza.
- **Rettifica al pignoramento immobiliare trascritta il 24.04.2024** r.p. 6168 e r.g. 8569, Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Ancona rep. 311 del 01.02.2024 **a favore:** BCC NPLS 2022 S.R.L., **contro:** e, grava tutti gli immobili del presente lotto, oltre a maggior consistenza. La rettifica riguarda solo l'immobile ricompreso nel Lotto 3.

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI FABBRICATI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

a) Regolarità urbanistica

Nell'accesso agli atti presso il Comune di Ancona, effettuato il 24.04.2024, sono stati forniti al sottoscritto tutti e soli i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 10.1) licenza edilizia n. 467 del 01.10.1973 per "*costruzione di due capannoni prefabbricati*" rilasciata a, che ancora non riguarda gli immobili di nostro interesse ma sulla quale si innesta poi la variante qui sotto descritta, in cui compaiono beni coinvolti nella perizia (allegato n. 6);
- 10.2) variante prot. 7931 del 20.10.1978 con ampliamento consistente nell'edificazione della particella 12, con relative tavole grafiche (allegato n. 7);



- 10.3) autorizzazione di abitabilità n. 15 del 15.02.1982 rilasciata dal Comune di Ancona (allegato n. 8);
- 10.4) concessione edilizia in sanatoria n. 10084/2006 del 15.03.2006 per *“realizzazione di due capannoni e due tettoie a servizio dell’attività agricola”* rilasciata a, con relative tavole grafiche (allegato n. 9). Quest’ultima autorizzazione regolarizza le costruzioni presenti nelle particelle 135 e 480, le due tettoie presenti sul terreno mappale 13 e la parete esterna lunga della particella 12, che non compare giustamente più nelle presenti tavole grafiche, così come è assente attualmente.

La situazione reale dei fabbricati in perizia è conforme alle autorizzazioni comunali, applicate le tolleranze di legge.

b) Conformità con le planimetrie catastali

La planimetria catastale della particella 12 (C/2) è difforme dalla situazione reale in quanto vi sono disegnate due pareti lunghe a sua delimitazione, quando invece ne esiste una sola dal momento che non è presente alcuna separazione con l’adiacente particella 135.

Le planimetrie catastali degli altri due fabbricati sono conformi allo stato attuale dei luoghi.

11) EPOCA DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI

Il fabbricato particella 12 è stato dichiarato abitabile il 15.02.1982, come da autorizzazione di abitabilità in allegato n. 8.

Gli altri fabbricati di cui al presente lotto, comprese le due tettoie sul terreno con mappale 13, sono stati realizzati successivamente, come dalla citata concessione edilizia in sanatoria n. 10084/2006 del 15.03.2006 (allegato n. 9), in cui però non risulta precisata la data di costruzione di tali fabbricati. Considerando che la domanda di concessione edilizia in sanatoria era stata presentata il 30.04.1986, l’epoca costruttiva di questi manufatti è databile tra il 15.02.1982 e il 30.04.1986.

12) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell’allegato n. 10 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell’area su cui insistono i fabbricati in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);
- l’evoluzione storica della classificazione sismica del Comune, dalla quale si evince che dal 1935 tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Ancona hanno dovuto rispettare la normativa sismica specifica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

13) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi è un elaborato planimetrico che possa definire parti comuni.



14) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) PER I FABBRICATI

Per gli edifici rurali non residenziali privi di ogni impianto di climatizzazione, come le particelle 135 e 480 del foglio 92 Catasto Fabbricati della presente stima, l'art. 3 c. 3 lett. c del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 non richiede l'attestato di prestazione energetica.

Per il magazzino particella 12 del foglio 92 Catasto Fabbricati non si produce l'a.p.e. in quanto andrà in vendita solo la proprietà per l'area.

15) BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER I FABBRICATI

Le ultime quotazioni ad oggi disponibili (2° semestre 2023) della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze, relative al Comune di Ancona, fascia/zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA OVEST E FRAZIONI MINORI, codice zona R1, microzona 5, forniscono i seguenti valori unitari (allegato n. 11).

Fabbricati produttivi:

- capannoni tipici (per la cat. D/10): valori variabili da 225 a 320 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

16) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Il sottoscritto allega il certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Ancona con prot. n. 76657 del 06.05.2024 (allegato n. 12), del quale si riporta qui di seguito il solo contenuto relativo agli immobili di interesse, in corsivo.

SI CERTIFICA

La destinazione urbanistica delle aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Ancona al

Foglio Mappale

0092 00013 Zone Territoriali Omogenee: ZONA E

PRG-Zonizzazione: Zone agricole normali art. 84

0092 00136

0092 00266

Sulle aree non sono presenti vincoli.

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che tutti i terreni ricadono in zona agricola E, normata dai sopra citati articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune medesimo.



17) VALORI AGRICOLI MEDI PER I TERRENI

Sul B.U.R. Marche n. 25 del 16.03.2023 sono stati pubblicati i Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 15 del 08.03.2023 per il Comune di Ancona (Regione Agraria n. 6) per l'annualità 2023, fatti propri dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Ancona, che forniscono i seguenti valori agricoli medi unitari per i tipi di coltura in questione (allegato n. 13):

- vigneto	38.657 € /Ha
- seminativo	23.560 € /Ha
- uliveto	31.986 € /Ha.

Applicando tali valori unitari ai terreni in questione si ottengono i seguenti valori complessivi (si fa presente che la superficie della particella 13 è stata considerata con il valore unitario del seminativo, in quanto l'*area rurale* indicata catastalmente non ha un corrispondente valore unitario nei Dati Provinciali suddetti):

- vigneto	38.657 € /Ha x 0,6819 Ha =	26.360,21€
- seminativo	23.560 € /Ha x 0,2926 Ha =	6.893,66 €
- uliveto	31.986 € /Ha x <u>0,0600</u> Ha =	<u>1.919,16 €</u>
	totali 10,3450 Ha	35.173,03 €

Il valore dei terreni viene arrotondato a 35.000,00 € nella presente stima.

18) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà degli immobili in esame, del livello di qualità, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, dell'epoca di costruzione in rapporto all'entrata in vigore della normativa antisismica per quanto riguarda i fabbricati, delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per i fabbricati, dei valori agricoli medi dell'Ufficio del Territorio dell'A.d.E. per i terreni rurali, nonché di tutte le problematiche sopra menzionate con le spese conseguenti a carico del futuro acquirente,

per il presente LOTTO 2, consistente in:

diritti di **1/1 di piena proprietà** di relativi ai seguenti immobili, tutti siti nel Comune di **Ancona**:

- g. porzione di fabbricato** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **135** cat. **D/10**;
- h. capanna agricola** in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **480** cat. **D/10**;
- i. terreno** (area rurale) in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **13** di 2.805 mq;
- j. terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **136** di complessivi 7.419 mq;
- k. terreno** in Strada della Madonnetta, censito al Catasto Terreni foglio **92** particella **266** di 121 mq;



diritti di **1/1 di proprietà della sola area di sedime** (e non della proprietà superficiaria) di relativi al seguente immobile, sito nel Comune di **Ancona**:

I. porzione di fabbricato in Strada della Madonnetta n. 347, censita al Catasto Fabbricati foglio **92** particella **12** cat. **C/2**;

ritiene di attribuire il valore di

euro 101.300,00.

Per il Delegato alla vendita, tale valore viene suddiviso

tra

il valore dei terreni, pari a 35.000,00 €

e

il valore dei fabbricati, pari a 66.300,00 €.

19) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Il sottoscritto c.t.u. richiede al Delegato alla vendita o al Notaio che redigerà l'atto di assegnazione dei beni, di inserire nell'atto stesso un articolo di questo tenore:

“L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.”

Fabriano, 14.05.2024

Il c.t.u.
Ing. Carletti Carlo



ALLEGATI :

1. Copia del verbale operazioni peritali presso gli immobili, redatto dal Custode giudiziario Avv. Giorgia Sdrubolini
2. Visure catastali storiche di tutte le unità immobiliari del presente lotto
3. Planimetrie catastali dei fabbricati
4. Estratto di mappa catastale comprendente tutte le u.i. del presente lotto
5. Atto notarile a rogito Notaio Scoccianti Sandro del 30.12.1991 rep. 126539 di costituzione della proprietà per l'area
6. Licenza edilizia n. 467 del 01.10.1973 per *"costruzione di due capannoni prefabbricati"*, che ancora non riguarda gli immobili di interesse ma sulla quale si innesta poi la variante qui sotto descritta
7. Variante prot. 7931 del 20.10.1978 con ampliamento consistente nell'edificazione della particella 12, con relative tavole grafiche
8. Autorizzazione di abitabilità n. 15 del 15.02.1982 rilasciata dal Comune di Ancona
9. Concessione edilizia in sanatoria n. 10084/2006 del 15.03.2006 per *"realizzazione di due capannoni e due tettoie a servizio dell'attività agricola"*, con relative tavole grafiche
10. Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune
11. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ministero dell'Economia e delle Finanze dei fabbricati, riferite alla zona d'interesse
12. Certificato di destinazione urbanistica
13. Valori agricoli medi dei terreni forniti dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Ancona, riferiti alla zona d'interesse
14. Documentazione fotografica
15. Ricevuta delle raccomandate di invio di copia della perizia ai debitori, priva degli allegati.

La presente perizia viene presentata in Tribunale telematicamente, completa di allegati, e in copia epurata delle informazioni relative alla persona degli esecutati.

