

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare N.452/10 R. ES.

Promossa da: Unicredit Corporate Banking S.p.A.

Contro:



AGGIORNAMENTO VALORI DEI BENI DESCRITTI NEL FASCICOLO N.4

PREMESSA

Con comunicazione del 23/07/2018 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giuliana Filippello, dietro istanza del delegato alla vendita Dott.ssa Federica Rocchetti, richiedeva al sottoscritto **"di integrare la perizia (rif. Fascicolo n.4) rappresentando in maniera precisa se l'area oggetto di pignoramento sia allo stato attuale edificabile o meno e indicare conseguentemente il prezzo di stima"**.

Dopo aver effettuato i necessari accessi presso il Comune di Osimo lo scrivente C.T.U. rende conto del proprio operato con la seguente

RELAZIONE

4° FASCICOLO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appezamento di terreno edificabile e manufatto attualmente adibito a ricovero attrezzi sito in provincia di Ancona, Comune di Osimo Via Jesi n.186.

L'appezzamento di terreno è ubicato perimetralmente al fabbricato dove sono ubicate le unità immobiliari descritte nei fascicoli n.2 e n.3 della redatta in 29 settembre 2014.

Parte del terreno agricolo è adibito a corte del fabbricato descritto nei fascicoli n.1 e n.2, sempre della perizia redatta in 29 settembre 2014, più precisamente sono interessate le particelle 113 e 410 per circa 1/2 della loro superficie.

Il terreno è parzialmente coltivato a cereali e la restante parte è incolta.

L'annesso rustico per deposito attrezzi agricoli è fondamentalmente una tettoia parzialmente tamponata, per la quale, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, è stato redatto un certificato di idoneità statica datato 04/09/1997.

A parere dello scrivente, forse a causa del tempo trascorso dalla data del certificato di idoneità statica ad oggi, attualmente il manufatto presenta uno stato di manutenzione pessimo tale da non garantire una adeguata idoneità statica. Quindi il manufatto dovrà essere completamente ristrutturato.



INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA'

Cespite "A"

- nato a il) - Proprietà per $\frac{1}{4}$;
- nata a il - Proprietà per $\frac{3}{4}$;

Cespite "B"

- nato a il - Proprietà per $\frac{1}{2}$;
- nata a - Proprietà per $\frac{1}{2}$;

DATI CATASTALI

Il cespite è censito al Catasto Terreni del Comune di OSIMO con i seguenti dati:

Cespite "A"

- Foglio 56, Particella 113, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie ha 0.30.13, Reddito Domenicale Euro 21,79, Agrario Euro 18,67;
- Foglio 56, Particella 139, Qualità Semin. Arbor., Classe 5, Superficie ha 0.00.84, Reddito Domenicale Euro 0,30, Agrario Euro 0,35;

Cespite "B"

- Foglio 56, Particella 263, Qualità Fabb. Rurale, Superficie ha 0.00.84;
- Foglio 56, Particella 409,
 - Porz. AA, Qualità Semin. Arbor., Classe 5, Superficie ha 0.23.59, Reddito Domenicale Euro 8,53, Agrario Euro 9,75;
 - Porz. AB, Qualità Uliveto Classe 5, Superficie ha 0.02.41, Reddito Domenicale Euro 1,18, Agrario Euro 1,24;
- Foglio 56, Particella 410, Qualità Semin. Arbor., Classe 5, Superficie ha 0.15.60, Reddito Domenicale Euro 5,64, Agrario Euro 6,45;
- Foglio 56, Particella 411, Qualità Semin. Arbor., Classe 5, Superficie ha 0.23.00, Reddito Domenicale Euro 8,31, Agrario Euro 9,50;
- Foglio 56, Particella 412, Qualità Semin. Arbor., Classe 5, Superficie ha 0.22.31, Reddito Domenicale Euro 8,07, Agrario Euro 9,22.

SUPERFICI

Calcolo delle superfici

- Terreno "A" (part. 113, 139) = ha 0.30.97
- Terreno "B" (part. 409, 410, 411, 412) = ha 0.86.91
- Annesso rustico "B" (part. 263) deposito attrezzi P.T. = mq 84 H = ml.2,10

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area in oggetto, sita in Osimo Via Jesi n.186 e distinta al catasto terreni al foglio 56 mappali 113, 139, 263, 409, 410, 411 e 412, ricade in Zona C2-2 "ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE" - nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati in contesti



a **valenza ambientale**" regolamentata dagli artt.43, 43.02 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente e che sui mappali 409 e 411 sono presenti "elementi arborei singoli EI-2" di cui all'art.15 delle N.T.A.

L'area oggetto della perizia allo stato attuale è edificabile, come si può verificare dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 16/08/2018 Prot. N.21890,

DIVISIBILITA' IN LOTTI

Non è possibile la suddivisione in lotti, la vendita deve essere effettuata in un **lotto unico**.

PARTE ESTIMATIVA

Normalmente il valore di un immobile viene determinato in base al più probabile valore di mercato attuale, considerando tutte le condizioni favorevoli e sfavorevoli che possano influire sul bene, come l'ubicazione, la superficie nonché delle condizioni economiche e commerciali del Comune di Osimo, della ricerca che può farsi di tali manufatti e terreni edificabili.

Valutazione:

Indice di fabbricabilità territoriale (IT) = 0,30 mc/mq

Edificabilità dell'area:

- Area particelle 263, 409, 410, 411, 412: mq. 8.775x0,30 mc/mq = mc. 2.632

Considerando una altezza di piano di ml. 3,00; mc. 2.632 : ml.3,00 = mq. 877

- Area particelle 113, 139: mq. 3.097x0,30 mc/mq = mc. 929

Considerando una altezza di piano di ml. 3,00; mc. 929 : ml.3,00 = mq. 309

Secondo i valori di mercato OMI gli immobili residenziali in ottimo stato di conservazione (considerando che verranno realizzate nuove costruzioni) nella zona sono stimati da un minimo di € 1.400,00/mq. ad un massimo di € 1.900,00/mq, si è ritenuto attestarsi su un valore intermedio di € 1.700,00/mq

Considerando che il valore dell'area incide per un 16% sul valore di mercato dell'immobile realizzato otteniamo quanto segue:

- Area particelle 263, 409, 410, 411, 412: mq.877 x € 1.700,00/mq x 0,16 = € 238.544,00

- Area particelle 113, 139: mq.309 x € 1.700,00/mq x 0,16 = € 84.048,00

Sommano = € 322.592,00

La valutazione si arrotonda come segue:

- Area particelle 263, 409, 410, 411, 412 = € 238.500,00

- Area particelle 113, 139 = € 84.000,00

Sommano = € 322.500,00

Valore della quota di proprietà della

- Area particelle 263, 409, 410, 411, 412: € 238.500,00 x 0,50 = € 119.250,00

- Area particelle 113, 139: € 84.000,00 x 0,75 = € 63.000,00

Sommano = € 182.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore della quota di proprietà del

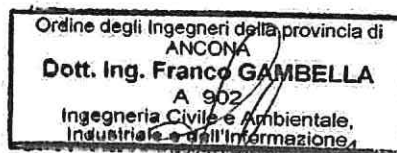
- Area particelle 263, 409, 410, 411, 412:	€ 238.500,00 x 0,50 = € 119.250,00
- Area particelle 113, 139:	€ 84.000,00 x 0,25 = € 21.000,00
	Sommano = € 140.250,00

Con l'esposizione che precede lo scrivente ritiene di aver espletato l'incarico conferitogli.

Ancona, 3 settembre 2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Franco GAMBELLA



ALLEGATI

- Certificato di destinazione urbanistica
- Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Osimo

Ancona, 3 settembre 2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Franco GAMBELLA

