
TRIBUNALE DI FERMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farano Dora, nell'Esecuzione Immobiliare n° 177/2024 del R.G.E. promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto	3
Descrizione	3
Bene 1- Terreno a Sant’Elpidio a Mare (FM) – Foglio 52 Particella 552	4
Bene 2- Terreno a Sant’Elpidio a Mare (FM) – Foglio 52 Particella 553	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Patti.....	6
Stato Conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa Urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8

INCARICO

Con udienza del 07/01/2025 dell'Ill.ma Giudice Dott. Palmisano, la sottoscritta Ing. Dora Farano, con studio in Via Fiorini 1 - 60019 - Senigallia (AN), email d.farano@gmail.com, PEC dora.farano@ingpec.eu, Tel. 348 08 45 140, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c..

Il giuramento di rito, di tipo telematico, per l'accettazione dell'incarico è stato depositato sul fascicolo telematico il giorno 10/01/2025.

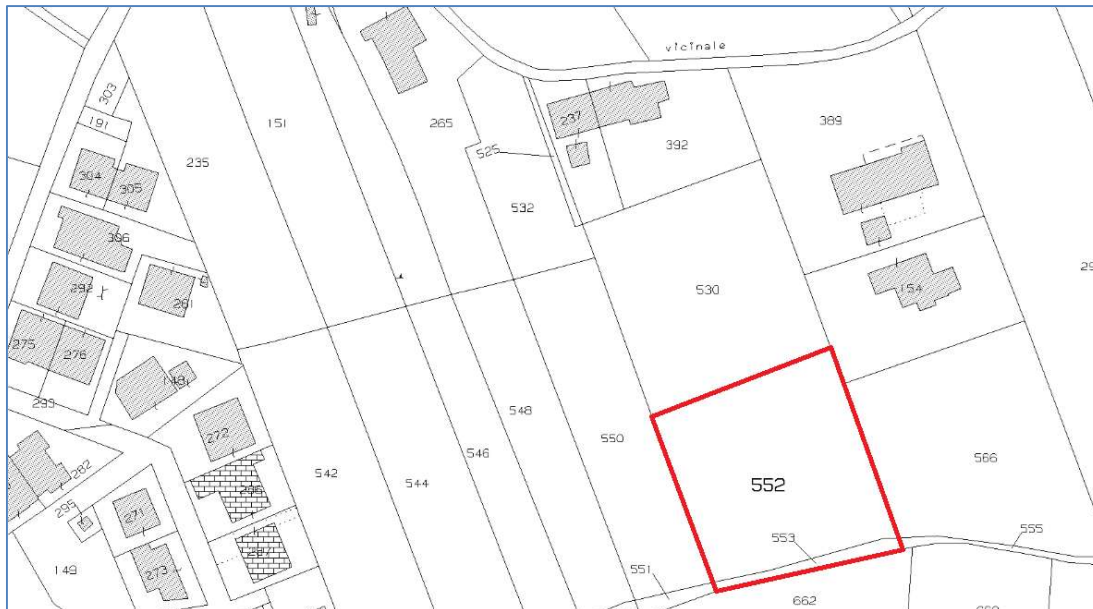
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento (Atto di pignoramento immobiliare ex art 555 c.p.c. del 13/12/2024 a firma dell'Avv. XXX) sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno incolto a destinazione catastale seminativo arborato di 2.420 mq ubicato a Sant'Elpidio a Mare (FM), area di progetto edificabile ma privo di lottizzazione approvata - Foglio 52 Particella 552;
- **Bene N° 2** - Terreno incolto a destinazione catastale seminativo arborato di 140 mq ubicato a Sant'Elpidio a Mare (FM), area di progetto edificabile ma privo di lottizzazione approvata - Foglio 52 Particella 553;

I due terreni, adiacenti, risultano fondi interclusi. L'accesso è consentito attraversando le particelle n°392 e 530, da Strada Galilea, ma resta da verificare se vi siano servitù trascritte sui fondi antistanti.

Non vi è un Piano di Lottizzazione approvato.



Estratto di mappa Foglio 52 Particelle 552 e 553

LOTTO

Il lotto è unico ed è formato dai seguenti due terreni, posti in adiacenza:

- **Bene N° 1** - Terreno incolto a destinazione catastale di tipo seminativo arborato di 2.420 mq ubicato a Sant'Elpidio a Mare (FM) - Foglio 52 Particella 552, fondo intercluso con necessità di transito dalle particelle 392 e 530, accesso dalla Strada

vicinale Galilea; terreno urbanisticamente inserito in area progetto APR4b, art 42 delle NTA del PRG del Comune di Sant'Elpidio a Mare, quindi di tipo potenzialmente edificabile, ma privo di lottizzazione approvata, terreno posto in adiacenza alla particella 553;

- **Bene N° 2** - Terreno incolto a destinazione catastale di tipo seminativo arborato di 140 mq ubicato a Sant'Elpidio a Mare (FM) – Foglio 52 Particella 552, fondo intercluso con necessità di transito dalle particelle 392, 530 e 552, accesso dalla Strada vicinale Galilea; terreno urbanisticamente inserito in area progetto APR4b, art 42 delle NTA del PRG del Comune di Sant'Elpidio a Mare, quindi di tipo potenzialmente edificabile, ma privo di lottizzazione approvata, terreno posto in adiacenza alla particella 552.

DESCRIZIONE

BENE 1 – TERRENO INCOLTO A DESTINAZIONE SEMINATIVO ARBORATO DI 2.420 MQ UBICATO A SANT'ELPIDIO A MARE (FM) – FOGLIO 52 PARTICELLA 552

Trattasi di terreno libero, attualmente incolto con la presenza di qualche sporadico ulivo, terreno intercluso, con accesso da Strada Galilea ma con necessità di transito sulle particelle 392 e 530 prima di giungere al lotto.

Il terreno ha destinazione catastale di tipo seminativo arborato, attualmente incolto, posto in pendenza, in adiacenza alla limitrofa particella 553. Dal C.D.U. emerge come il terreno sia attualmente edificabile, ossia inserito in Area Progetto, rientrando nell'art. 42 delle Norme di Attuazione, APR 4b area progetto prevalentemente residenziale, Strada Comunale della Galilea sub comparto B; l'indice di utilizzazione territoriale è pari a Ut 3.000 mq/ha, ma è privo di Lottizzazione approvata, e pertanto dovranno essere realizzati gli oneri di urbanizzazione primaria e versati al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come il costo di costruzione. Chi acquisterà dovrà mettersi d'accordo con i proprietari dei terreni adiacenti rientranti nel APR4b per presentare congiuntamente un progetto di lottizzazione.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1), Valore di stima del bene: €28.700,00.

DESCRIZIONE

BENE 2 - TERRENO INCOLTO A DESTINAZIONE SEMINATIVO ARBORATO DI 140 MQ UBICATO A SANT'ELPIDIO A MARE (FM) – FOGLIO 52 PARTICELLA 553

Trattasi di terreno libero, attualmente incolto con la presenza di qualche sporadico ulivo, terreno intercluso, con accesso da Strada Galilea ma con necessità di transito sulle particelle 392 e 530 prima di giungere al lotto.

Il terreno ha destinazione catastale di tipo seminativo arborato, attualmente incolto, posto in pendenza, in adiacenza alla limitrofa particella 552, ma con un dislivello in quota rispetto alla limitrofa particella 662. Dal C.D.U. emerge come il terreno sia attualmente edificabile, ossia inserito in Area Progetto, rientrando nell'art. 42 delle Norme di Attuazione, APR 4b aree progetto prevalentemente residenziale, Strada Comunale della Galilea sub comparto B; l'indice di utilizzazione territoriale è pari a Ut 3.000 mq/ha, ma è privo di Lottizzazione approvata, e pertanto dovranno essere versati al Comune tutti oneri di urbanizzazione, primari e secondari, così come il costo di costruzione. Chi acquisterà dovrà mettersi d'accordo con i proprietari dei terreni adiacenti rientranti nel APR4b per presentare congiuntamente un progetto di lottizzazione.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1), Valore di stima del bene: €1.300,00.

Valore Bene 1 + Valore Bene 2= 30.000 €.

Il valore del Lotto è pari a 30.000 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta esserci la completezza della documentazione, art 567 cpc, così come da verifica condotta anche dall'IVG.

Si rinvia alla visione dell'Allegato n°1 della presente relazione tecnica estimativa.

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, ed i dati catastali attuali e storici degli immobili sono stati indicati all'interno della suddetta certificazione, a firma del notaio Dott. Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 31/12/2024.

TITOLARITÀ

Entrambi gli immobili oggetto dell'esecuzione EI n°177/2024 appartengono, per il diritto di proprietà, alla seguente persona fisica esecutata, di stato libero:

- XXX nato a XXX (XX) il XX/XX/XXXX (Diritto di Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXX nato a XXX (XX) il XX/XX/XXXX (Diritto di Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto di terreno in vendita, costituito dai due beni Bene 1 e Bene 2, ossia le Particelle 552 e 553, confina a nord con la particella di terreno n°530, a est con le particelle n°154, 566 e 555, a sud confina con la particella 662, da cui è separata da una scarpata di rovi di olmo, poiché vi è un salto di quota, e ad ovest confina con le particelle 550 e 551.

CONSISTENZA

**BENE 1 - TERRENO INCOLTO A DESTINAZIONE SEMINATIVO ARBORATO DI 2.420 MQ
UBICATO A SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - FOGLIO 52 PARTICELLA 552**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Seminativo Arborato	2.420,00 mq	2.420,00 mq	1,00	2.420,00 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				2.420,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2.420,00 mq		

**BENE 2 - TERRENO INCOLTO A DESTINAZIONE SEMINATIVO ARBORATO DI 140 MQ UBICATO
A SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - FOGLIO 52 PARTICELLA 553**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Piano
Seminativo Arborato	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	-	T

Totale superficie convenzionale:	140,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	140,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Il lotto è unico ed è composto da entrambi i terreni.

DATI CATASTALI

Foglio 52 Particella 552:

Terreno con destinazione catastale Seminativo Arborato, di classe 3, di 2.420 mq, Reddito Dominicale: 10,00 Euro, Reddito Agrario: 13,75 Euro, derivato da Frazionamento del 24/11/2006, Pratica AP0156773, dalla soppressione del Foglio 52 Particella 531 con unità precedente identificata da Foglio 52 Particella 236.

Foglio 52 Particella 553:

Terreno con destinazione catastale Seminativo Arborato, di classe 3, di 140 mq, Reddito Dominicale: 0,58 Euro, Reddito Agrario: 0,80 Euro, derivato da Frazionamento del 24/11/2006, Pratica AP0156773, dalla soppressione del Foglio 52 Particella 531 con unità precedente identificata da Foglio 52 Particella 236.

Corrispondenza catastale

Non sono stati eseguiti rilievi topografici poiché non richiesto da quesito, ma dal sopralluogo svolto sembra esserci coincidenza tra il terreno visionato e l'estratto di mappa, quindi sembra esserci corrispondenza catastale per quanto concerne le superfici. Per quanto riguarda la destinazione catastale a seminativo, i terreni sono ad oggi incolti.

PATTI

- Dalla documentazione estratta non sono emersi atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge, poiché l'esecutato si trova in stato libero.
Si rinvia alla visione dell'allegato n°2 con tutte le informazioni inerenti lo stato civile dell'esecutato;
- Non sembra siano presenti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso) che siano emersi dalla lettura dei documenti estratti.

STATO CONSERVATIVO

I due terreni adiacenti, che costituiscono un lotto unico, durante il sopralluogo del 5 febbraio 2025 sono apparsi incolti. Vi è all'interno del lotto un palo della corrente.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti in comune con altre particelle limitrofe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal sopralluogo effettuato e dall'estrazione documentale presso i Pubblici Uffici non è emersa l'esistenza di servitù sui beni pignorati; al contrario sarà necessario iscrivere delle servitù di transito sulle particelle 392 e 530 per consentire l'accesso pedonale e carraio al lotto esecutato dalla Strada Galilea.

Tali aspetti saranno probabilmente assorbiti dal Piano di Lottizzazione, se verrà steso e approvato, che dovrà comprendere gli oneri di urbanizzazione primaria, comprensiva quindi di viabilità interna.

Vi è all'interno del lotto un palo della corrente elettrica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si osservi che pur essendo le due particelle 552 e 553 edificabili, poiché rientranti da Piano Regolatore nell'area progetto APR 4b, sono privi di lottizzazione approvata, pertanto vi è solo una previsione di edificazione. Chi acquisterà i terreni, prima di edificare, dovrà depositare un progetto di lottizzazione che dovrà essere approvato dal Comune.

Il progetto di lottizzazione dovrà essere redatto in accordo con i terreni limitrofi rientranti nel sub comparto di lottizzazione, APR4b. Tale aspetto, di difficile realizzazione, ha comportato la riduzione del valore del terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano attualmente incolti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 11/04/2025, la particella 552 e la particella 553 hanno le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. ISCRIZIONE del 27/05/2010 - Registro Particolare 1058 Registro Generale 4168, Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 44963 del 18/05/2010, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73, Capitale € 250.813,53, Totale € 501.627,06.

Trascrizioni

2. TRASCRIZIONE del 31/12/2024 - Registro Particolare 9204 Registro Generale 12476 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1775 del 30/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La particella 553 ha la seguente iscrizione in più, che la particella 552 non ha:

3. ANNOTAZIONE del 25/09/2008 - Registro Particolare 1470 Registro Generale 9047 Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 1790/1273 del 03/09/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2447 del 2005

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di una iscrizione ed una trascrizione, per entrambe le particelle.

Per le relative annotazioni gli importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- Cancellazione ipoteca: € 48,00 x 2 = 96,00 € (diconsi euro novantasei/00);
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00 x 2 = 588,00 € (diconsi euro cinquecentoottantotto /00),

Il costo complessivo per la cancellazione degli oneri è pertanto pari complessivamente a 684 €, ossia 342 € per ogni particella.

NORMATIVA URBANISTICA

Si rinvia ai Certificati di Destinazione Urbanistica delle Particelle 552 e 553 del Foglio 52 del Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Secondo il PRG vigente, le due particelle ricadono in Area Progetto Prevalentemente Residenziale (APR), previsione APR 4b, art 42 delle Norme di Attuazione.

Area non regolamentata da un piano attuativo; area non ricompresa in zona sottoposta a vincoli ambientali, paesistici, archeologici e storico-culturali.

Area non ricadente in zone di rispetto prescritte da leggi o disposizioni statali, regionali o comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno è potenzialmente edificabile. Non vi sono presso l'Ufficio Urbanistica Progetti di Lottizzazione depositati e approvati relativi all'area oggetto di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato, lotto di terreno potenzialmente edificabile costituito da due particelle di terreno limitrofe, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il Lotto Unico è costituito da due fondi di terreno: particella 552 di 2.420 mq e particella 553 di 140 mq del Foglio 52, in zona periferica di Sant'Elpidio a Mare (FM), del valore complessivo di 30.000 €, tenuto conto degli oneri per le cancellazioni delle ipoteche e trascrizioni. La vendita del lotto non è soggetta ad I.V.A.

LOTTO UNICO costituito dal Bene 1 e dal Bene 2

BENE 1 - TERRENO INCOLTO A DESTINAZIONE SEMINATIVO ARBORATO DI 2.420 MQ UBICATO A SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - FOGLIO 52 PARTICELLA 552

Trattasi di terreno libero, attualmente incolto con la presenza di qualche sporadico ulivo, terreno intercluso, con accesso da Strada Galilea ma con necessità di transito sulle particelle 392 e 530 prima di giungere al lotto.

Il terreno ha destinazione catastale di tipo seminativo arborato, attualmente incolto, posto in pendenza, in adiacenza alla limitrofa particella 553. Dal C.D.U. emerge come il terreno sia attualmente edificabile, ossia inserito in Area Progetto, rientrando nell'art. 42 delle Norme di Attuazione, APR 4b aree progetto prevalentemente residenziale, Strada Comunale della Galilea sub comparto B; l'indice di utilizzazione territoriale è pari a Ut 3.000 mq/ha, ma è privo di Lottizzazione approvata, e pertanto dovranno essere realizzati gli oneri di urbanizzazione primaria e versati al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come il costo di costruzione.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1), Valore di stima del bene: 29.040,00 € cui andranno decurtati gli oneri per la cancellazione delle formalità

pregiudizievoli: 342,00 €, ottenendo così il valore di €28.700,00.

1. $(2.420 \text{ mq} \times 0,3 \text{ mq/mq} \times 40 \text{ €/mq}) = 29.040 \text{ €}$

2. $(2.420 \text{ mq} \times 12 \text{ €/mq}) = 29.040 \text{ €}$

BENE 2 - TERRENO INCOLTO A DESTINAZIONE SEMINATIVO ARBORATO DI 140 MQ UBICATO A SANT'ELPIDIO A MARE (FM) – FOGLIO 52 PARTICELLA 553

Trattasi di terreno libero, attualmente incolto con la presenza di qualche sporadico ulivo, terreno intercluso, con accesso da Strada Galilea ma con necessità di transito sulle particelle 392 e 530 prima di giungere al lotto.

Il terreno ha destinazione catastale di tipo seminativo arborato, attualmente incolto, posto in pendenza, in adiacenza alla limitrofa particella 552, ma con un dislivello in quota rispetto alla limitrofa particella 662. Dal C.D.U. emerge come il terreno sia attualmente edificabile, ossia inserito in Area Progetto, rientrando nell'art. 42 delle Norme di Attuazione, APR 4b aree progetto prevalentemente residenziale, Strada Comunale della Galilea sub comparto B; l'indice di utilizzazione territoriale è pari a Ut 3.000 mq/ha, ma è privo di Lottizzazione approvata, e pertanto dovranno essere versati al Comune tutti oneri di urbanizzazione, primari e secondari, così come il costo di costruzione.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1), Valore di stima del bene: 1.680,00 € cui andranno decurtati gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: 342,00 €, ottenendo così il valore di € 1.300,00.

1. $(140 \text{ mq} \times 0,3 \text{ mq/mq} \times 40 \text{ €/mq}) = 1.680 \text{ €}$

2. $(140 \text{ mq} \times 12 \text{ €/mq}) = 1.680 \text{ €}$

Valore Bene 1 + Valore Bene 2 = 28.700 € + 1.300 € = 30.000,00 €.

Il valore del Lotto è pari a 30.000 €.

Criteria di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito stimale e in generale si può procedere attraverso:

1. l' approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

2. l' approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

3. l' approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie usate per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

A. La **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La metodologia diretta si esplica essenzialmente **attraverso il metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici).

B. Le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia

diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro metodo è in genere una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

Nel caso in esame verrà adottato il metodo incrociato tra il criterio sintetico-comparativo per un terreno potenzialmente edificabile ed il criterio di costruzione tenuto conto della capacità edificatoria del terreno esaminato.

Scelta del metodo di stima adottato

Scopo della presente relazione tecnica è quello di individuare il valore di mercato del bene immobile di proprietà del Sig. XXX, quale proprietario, secondo quanto richiesto dall'ill.mo Giudice Dott.ssa Palmisano nel verbale di conferimento dell'incarico.

Il metodo adottato è quello incrociato, ovvero si sono analizzati due distinti criteri di valutazione

Questa procedura è stata adottata al fine di individuare il valore economico degli immobili più vicini ai prezzi reali di mercato e di rivedibilità degli stessi, essendo lo scopo della presente stima la vendita del bene.

Sono state inoltre contattate numerose agenzie immobiliari al fine di testare la correttezza e la coerenza dei valori di mercato assunti per l'ubicazione del cespite ed il corretto valore del bene esecutato.

Le particelle 552 e 553 del Foglio 52 sono catastalmente indicate come seminativo arborato, e urbanisticamente, da CDU, sono ubicate in area progetto prevalentemente residenziale, APR4b (art. 42 delle Norme di Attuazione), con capacità edificatoria pari a 0,3 mq/mq.

Si riporta di seguito l'art. 42, APR 4 sub comparto B, estratto dalle Norme di Attuazione del PRG.

APR 4 - Strada Comunale della Galilea (Sud)

SUB. COMPARTO "B"

a) Modalità di attuazione:	Intervento urbanistico preventivo	
b) Superficie territoriale	St:	5.900 mq
c) Normativa funzionale:		
Usi previsti:	U1/1	Abitazioni
	U4/1	Commercio al dettaglio
	U4/6	Uffici e studi professionali
	U4/9	Artigianato di servizio
	U5/4	Attrezzature d'interesse comune, civili e religiose
	U5/6	Attrezzature per il verde
	U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata
Usi regolati:	U4/1 - U4/6 - U4/9 = max 20% Su	
	U5/4 = max 10% Su	
d) Parametri urbanistici ed edilizi:	Ut:	3.000 mq/Ha
	H. max:	9.00 ml
e) Superficie Utile	Su:	1.770 mq
f) Aree pubbliche:	50 % St	Totale: 2.950 mq

	di cui tutti quantificabili come standard: mq (1.550 mq a verde e 1.400 mq a parcheggi).
g) Nota:	La convenzione del progetto planivolumetrico convenzionato dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare, fatta salva la dotazione di standard da cedere individuata all'interno dell'area progetto. Dovrà inoltre essere quanto più possibile salvaguardata la siepe di Olmo campestre radicata lato sud, ricercando soluzioni alternative al suo abbattimento in caso di edificazioni. Il comparto dovrà necessariamente essere collegato alla viabilità esistente anche, se necessario, acquisendo la disponibilità di altre APR non ancora attuate garantendone nel contempo la costante manutenzione. Dovranno essere fornite le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere i criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali ed urbane di cui all'art.5 della L.R.14 del 17/06/2008 e s.m.i.

Estratto dalle Norme di Attuazione del PRG Comune di Sant'Elpidio a Mare

Tenuto conto della capacità edificatoria, e confrontati gli annunci di agenzie immobiliari della zona, tenuto conto che vi è ampia disponibilità di terreni edificabili nella zona in esame, che ne riducono il prezzo, e non è presente alcun progetto di lottizzazione approvato, ed il progetto dovrà essere presentato congiuntamente ai proprietari dei terreni limitrofi, secondo quanto indicato dai funzionari del Comune, si indica come valore unitario del terreno l'importo pari a 12 €/m². Al calcolo ottenuto dovranno essere detratti i costi da sostenere, già indicati, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Particella 552: (2.420 mq x 12 €/mq) = 29.040 € - 342 € ~ 28.700,00 €.

Particella 553: (140 mq x 12 €/mq) = 1.680 € - 342 € ~ 1.300,00 €.

Qualora si volesse calcolare il valore del terreno, tenuto conto della superficie calpestabile realizzabile (capacità edificatoria) si ha: (2.420 mq + 140 mq) x 0,3 mq/mq = 768 mq.

Moltiplicando la superficie potenziale di edificazione per un valore di 40 €/mq (il valore è basso poiché si tiene conto dell'assenza del piano di lottizzazione approvato, di tutti i costi che dovranno essere sostenuti dall'acquirente per poter edificare: oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, della difficoltà di accordarsi con i confinanti per la presentazione del piano di lottizzazione che dovrà essere congiunto) si ottiene:

(768 mq x 40 €/mq) = 30.720 € - 684 € ~ 30.000,00 €.

Il valore di stima del lotto di terreno potenzialmente edificabile corrispondente catastalmente al Foglio 52 Particelle 552 e 553 è pari complessivamente a 30.000,00 € (diconsi Euro trentamila, 00).

Valore finale di stima Lotto Unico: € 30.000,00 (diconsi Euro trentamila,00)

Il valore del compendio immobiliare esecutato, lotto unico composto dai due terreni potenzialmente edificabili Particelle 552 e 553 del Foglio 52, è pari a 30.000,00 €.

Allegato 1: Documentazione art 567 c2 cpc

Allegato 2: Stato Civile

Allegato 3: Documentazione catastale

Allegato 4: Certificato Destinazione Urbanistica

Allegato 5: Indagini ipocatastali

Allegato 6: Rilievo fotografico

Allegato 7: Avvisi alle Parti

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

Ancona, li 17/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dora Farano

