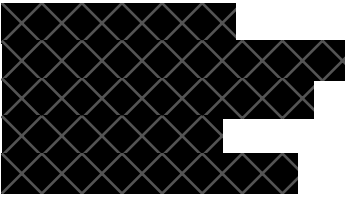
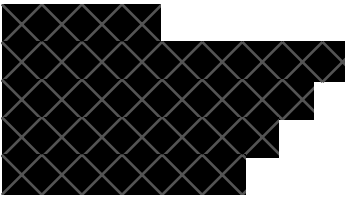


TRIBUNALE DI ANCONA

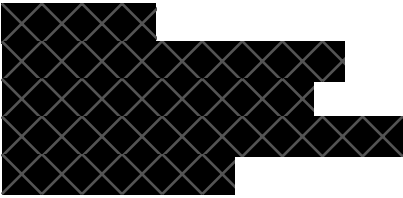
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cantani Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Zona San Sabino	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Zona San Sabino	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Patti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Patti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2023 del R.G.E.	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 144.900,00	19



Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 107.415,0019



INCARICO

All'udienza del 07/07/2023, il sottoscritto Arch. Cantani Piero, con studio in Via Crocioni, 13 - 60131 - Ancona (AN), email piero.cantani@gmail.com, PEC piero.cantani@archiworldpec.it, Tel. 3401018800, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Zona San Sabino
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Zona San Sabino

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - ZONA SAN SABINO

Oggetto del bene n.1 sono due terreni identificati al foglio 68, p.lla n. 294 e n. 300 situati all'interno di un comparto oggetto di un piano di attuazione previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo approvato con DGRM n. 1407 del 20.05.96 ed identificato come "LOTTO A5"; il piano di attuazione è stato confermato nel nuovo Piano Urbanistico del Comune di Osimo adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale del 26.10.2023 n. 43, ed è individuato nella Tavola AS4 - PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI - ed è individuato al n. 231 "SAN SABINO" ZTO - C "Zone Residenziali di Espansione"

Dal punto di vista procedurale il nuovo piano sarà approvato solo dopo la verifica presso la Provincia di Ancona che scadrà trascorsi 180 giorni dall'adozione definitiva, salvo osservazioni. Pertanto attualmente è in vigore il vecchio Piano Regolatore che, a seguito dell'adozione definitiva del nuovo Piano, è limitato nelle prescrizioni essendo valide le misure di salvaguardia per le quali prevalgono le previsioni più restrittive. Tuttavia la schede n. 231 e n. 233 indicate negli elaborati della Tav. AS4, confermando il Piano di Attuazione previsto per la zona "San Sabino", non modificano le aspettative edificatorie dei terreni oggetto di valutazione.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - ZONA SAN SABINO

Oggetto del bene n. 2 è un terreno identificato al foglio n. 68, part.la n. 303, situato all'interno di un comparto oggetto di un piano di attuazione di iniziativa privata previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo approvato con DGRM n. 1407 del 20.05.96 e identificato come "LOTTO B2"; il piano di attuazione è stato confermato nel nuovo Piano Urbanistico del Comune di Osimo adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale del 26.10.2023 n. 43, ed è individuato nella Tavola AS4 - PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI - ed è individuato al n. 233 "SAN SABINO" ZTO - C "Zone Residenziali di Espansione"

Dal punto di vista procedurale il nuovo piano sarà approvato solo dopo la verifica presso la Provincia di Ancona che scadrà trascorsi 180 giorni dall'adozione definitiva, salvo osservazioni. Pertanto attualmente è in vigore il vecchio Piano Regolatore che, a seguito dell'adozione definitiva del nuovo Piano, è limitato nelle prescrizioni essendo valide le misure di salvaguardia per le quali prevalgono le previsioni più restrittive. Tuttavia la scheda n. 233 indicata negli elaborati della Tav. AS4, confermando il Piano di Attuazione previsto per la zona "San Sabino", non modificano le aspettative edificatorie dei terreni oggetto di valutazione.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

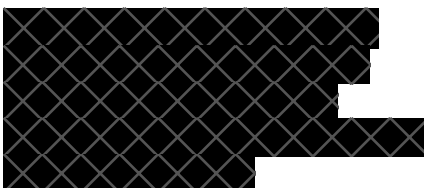
- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Zona San Sabino

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:

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	663,14 mq	2233,00 mq	0,296971	663,14 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	717,18 mq	2415,00 mq	0,296971	717,18 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1380,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1380,32 mq		

Le superfici indicate sono relative alla superficie catastale (superficie lorda) e alla superficie edificabile (superficie netta) relative al LOTTO A5.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
68	294				Seminativo	2	00 22 33 mq	13,48 €	13,26 €	
68	300				Seminativo arborato	4	00 24 15 mq	10,6 €	11,23 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PATTI

I terreni sono oggetto delle previsioni del piano attuativo approvato con DCC n. 34 del 23.04.2008. Il rilascio del permesso di costruire è collegato a quanto stabilito dalla convenzione con l'Amministrazione Comunale. La convenzione tra Comune di Osimo e i lottizzanti [REDACTED] e [REDACTED] con atto Notaio Andrea Scoccianti di Osimo rep. n. 25.488 e raccolta n. 11.877 del 21.10.2010, e registrata ad Ancona il 19.01.2011, prevede le capacità edificatorie dei terreni edificabili e gli obblighi dei lottizzanti riguardo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 479.000,00, indicando la quota della Altoite srl di € 243.000,00, e per la realizzazione della strada di PRG, che obbliga la Altoite srl per un importo di € 75.000,00.

Le somme Indicate prevedono a carico della Altoite importi legati ai lotti A5 e B2; nel caso del SOLO LOTTO A5, considerando le quote relative alle capacità edificatorie, gli importi saranno i seguenti: Opere di Urbanizzazione quota LOTTO A5 pari a € 139.239,00 e quota strada di PRG pari a € 42.750,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

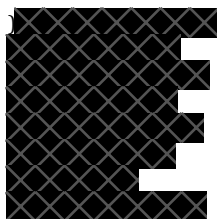
L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 10/11/1978 al	[REDACTED]	Compravendita

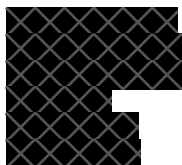


10/11/2004



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Costantini Armando di Osimo	03/07/1978		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ancona	01/08/1978	9436	6855
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ancona	24/07/1978	4107	

Dal 10/11/2004



Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Antonino Grassi di Osimo		79170	24050
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	19/11/2004	26452	15971
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La relazione in atti presentata dal custode Avv. Paolo Palumbo, in data 31.07.2023, segnala la mancata continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la procedura in oggetto e relativo al bene identificato al foglio 68, particella 294 riportando quanto segue: "(...) sul punto si evidenzia che l'immobile sopra descritto risulta pervenuta all'esecutata (società [redacted]) con atto di compravendita del 10.11.2004 a rogito notaio Grassi di Osimo [redacted] (1/3) e [redacted] (2/3).

La particella 294 era pervenuta alla [redacted] con atto del 20.01.1987 a rogito Notaio Bellaspiga di Osimo per la sola quota di 1/3 della piena proprietà".

Dalla Relazione notarile depositata risulta che la particella 294 (ex n. 42) è pervenuta per 1/3 alla [redacted] per atto di compravendita notaio Bellaspiga di Osimo il 20.01.1987.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Castelfidardo (AN) il 04/05/2010
Reg. gen. 35754 - Reg. part. 14617
Importo: € 900.000,00
A favore di [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Ancona - Corte Appello di Ancona il 19/05/2023
Reg. gen. 2237 - Reg. part. 2237
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

I due terreni sono parte di un Piano Attuativo identificato dal Piano Regolatore Generale vigente, approvati con DCC n. 32 del 23.04.2008 e confermato dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Osimo del 2023 in adozione definitiva (DCC n. 43 del 23.10.2023) ; i piani attuati hanno validità e sono soggetti a quanto previsto nell'atto di approvazione avvenuta con DCC n. 32 del 23.04.2008. Decorso il termine per l'attuazione dei piani attuativi restano comunque valide le prescrizioni e gli allineamenti indicati nel piano attuativo approvato.

la scheda contenuta nell'elaborato AS4, n, 231- ZTOC, fornisce i parametri dell'area di cui è parte il Lotto di progetto "A5": analisi urbanistica-livello di attuazione - dai dimensionali.

PIANO ATTUATIVO PREVIGENTE, Art. 12.1 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione - SCHEDA 231 - SAN SABINO - ZTO C - zone residenziali di espansione;

Previsione Piano Urbanistico Vigente - C2-1, Art. 43.01 Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati in contesti provi di valenza ambientale.

It - Indice territoriale pari a 0,6 m³/m². nella scheda viene individuata "Proprietà Immobiliare Staffolani", derivato dalla approvazione del Piano Attuativo di Iniziativa privata presentato.

Indirizzo: Osimo, Via San Sabino/Via Santa Rita - Santa Caterina.

Superficie territoriale: 8.380 m²

Superficie servizi (DM 1444/68): 1.140 m²

Superficie fondiaria: 7.240 m²

Volume: 6516 m³

Il PAI (PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO) non segnala nulla sui terreno oggetto di perizia.

La convenzione della Lottizzazione "San Sabino", atto Notaio Scoccianti di Osimo (AN), Rep. n. 25.488, raccolta. 11.877, registrato ad Ancona il 19.01.2011, stabilisce le capacità edificatorie delle superfici oggetto di perizia e gli obblighi nei confronti del Comune di Osimo dei lottizzanti (opere di urbanizzazioni primarie, strade e



cessioni).

La convenzione è redatta tra [REDACTED] - [REDACTED] e il Comune di Osimo.

La capacità edificatoria indicata per le particelle n. 294 e 300 del foglio 68, che formano il LOTTO A5 nella tavola 2 della lottizzazione, è la seguente:

Sf= 4754 m²

Ve= 4279 m³

C= 951 m²

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il piano attuativo è la premessa per ottenere il permesso di costruire; la ratio del Piano di Attuazione lega la trasformazione al rispetto di quanto in esso contenuto, al fine di garantire un forte collegamento dell'intervento con l'edificato esistente ed ottenere nuove aree urbanizzate in continuità con quanto già realizzato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Zona San Sabino

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:

- [REDACTED]



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

-  (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1023,22 mq	3458,00 mq	0,295899	1023,22 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1023,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1023,22 mq		

La capacità edificatoria della particella n. 303 del foglio n. 68, è indicata nella tavola 2 del Piano di lottizzazione dove sono indicati i seguenti dati per il LOTTO B2:

Sf = 3524 m²

Ve = 3172 m³

Sup.cop = 705 m²

La superficie convenzionale equivale alla Superficie Utile lorda (SUL) ed è dato dal Volume edificabile (Ve) della lottizzazione diviso il "piano tipo" pari a 3,10 m.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
68	303				Seminativo arborato	4	00 34 58 mq	15,18 €	16,07 €	

PATTI

Il terreno è oggetto delle previsioni del piano attuativo approvato con DCC n. 34 del 23.04.2008. Il rilascio del permesso di costruire è collegato a quanto stabilito dalla convenzione con l'Amministrazione Comunale. La



convenzione tra Comune di Osimo e i lottizzanti [REDACTED] e i [REDACTED] con atto Notaio Andrea Scoccianti di Osimo rep. n. 25.488 e raccolta n. 11.877 del 21.10.2010, e registrata ad Ancona il 19.01.2011, prevede le capacità edificatorie dei terreni edificabili e gli obblighi dei lottizzanti riguardo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per un importo di € 479.000,00, indicando la quota della Altoite srl di € 243.000,00, e per la realizzazione della strada di PRG, con obbligo per la Altoite srl di un importo di € 75.000,00. Le somme Indicate prevedrò a carico della Altoite importi legati ai lotti A5 e B2; nel caso del SOLO LOTTO B2, considerando le quote relative alle capacità edificatorie, gli importi dovrebbero essere ripartiti nel modo seguente: Opere di Urbanizzazione quota LOTTO B2 pari a € 103.518,00 e quota strada di PRG pari a € 32.250,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1978 al 10/11/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costantini di Osimo	03/07/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	01/08/1978	9436	6855
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grassi Antonino di Osimo (AN)	19/11/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	19/11/2004	26452	15971
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Castelfidardo (AN) il 04/05/2010
Reg. gen. 35754 - Reg. part. 14617
Importo: € 900.000,00
A favore di [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Ancona - Corte Appello di Ancona il 19/05/2023
Reg. gen. 2237 - Reg. part. 2237
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è parte di un Piano Attuativo identificato dal Piano Regolatore Generale vigente, approvati con DCC n. 32 del 23.04.2008 e confermato dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Osimo del 2023 in adozione definitiva (DCC n. 43 del 23.10.2023) ; i piani attuati hanno validità e sono soggetti a quanto previsto nell'atto di approvazione avvenuta con DCC n. 32 del 23.04.2008. Decorso il termine per l'attuazione dei piani attuativi restano comunque valide le prescrizioni e gli allineamenti indicati nel piano attuativo approvato.

la scheda contenuta nell'elaborato AS4, n, 231- ZTOC, fornisce i parametri dell'area di cui è parte il Lotto di progetto "A5": analisi urbanistica-livello di attuazione - dai dimensionali.

PIANO ATTUATIVO PREVIGENTE, Art. 12.1 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione - SCHEDA 231 - SAN SABINO - ZTO C - zone residenziali di espansione;

Previsione Piano Urbanistico Vigente - C2-1, Art. 43.01 Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati in contesti provi di valenza ambientale.

It - Indice territoriale pari a 0,6 m³/m². nella scheda viene individuata "Proprietà Immobiliare Staffolani", derivato dalla approvazione del Piano Attuativo di Iniziativa privata presentato.

Indirizzo: Osimo, Via San Sabino/Via Santa Rita - Santa Caterina.

Superficie servizi (DM 1444/68): 1.104 m²

Superficie fondiaria: 7.012 m²

Volume: 6311 m³



Il PAI (PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO) non segnala nulla sui terreno oggetto di perizia.

La convenzione della Lottizzazione "San Sabino", atto Notaio Scoccianti di Osimo (AN), Rep. n. 25.488, raccolta. 11.877, registrato ad Ancona il 19.01.2011, stabilisce le capacità edificatorie delle superfici oggetto di perizia e gli obblighi nei confronti del Comune di Osimo dei lottizzanti (opere di urbanizzazioni primarie, strade e cessioni).

La convenzione è redatta tra [REDACTED] - [REDACTED] e il Comune di Osimo.

La capacità edificatoria indicata per le particelle n. 303 del foglio 68, che forma il LOTTO B2 nella Tavola 2 dell'elaborato approvato della lottizzazione di proprietà [REDACTED] 1/1, è la seguente:

Sf= 3524 m2

Ve= 3172 m3

C= 705 m2

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il piano attuativo è la premessa per ottenere il permesso di costruire; la ratio del Piano di Attuazione lega la trasformazione al rispetto di quanto in esso contenuto, al fine di garantire un forte collegamento dell'intervento con l'edificato esistente ed ottenere nuove aree urbanizzate in continuità con quanto già realizzato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di considerare la divisione dei beni indicati nella relazione notarile in atti in DUE LOTTI così composti: di LOTTO 1 - Beni identificati al NCU del Comune di Osimo al foglio n. 68 particelle n. 294 e n. 300 (corrispondente al "LOTTO A5" dell'elaborato planimetrico del Piano di Lottizzazione Tav. 2);

LOTTO 2 - Bene identificato al NCU del Comune di Osimo al foglio n. 68, particelle n. 303 (corrispondente al "LOTTO B2" dell'elaborato planimetrico del Piano di Lottizzazione Tav. 2);

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Zona San Sabino
Oggetto del bene n.1 sono due terreni identificati al foglio 68, p.lla n. 294 e n. 300 situati all'interno di un comparto oggetto di un piano di attuazione previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo approvato con DGRM n. 1407 del 20.05.96 ed identificato come "LOTTO A5"; il piano di attuazione è stato confermato nel nuovo Piano Urbanistico del Comune di Osimo adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale del 26.10.2023 n. 43, ed è individuato nella Tavola AS4 - PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI - ed è individuato al n. 231 "SAN SABINO" ZTO - C "Zone Residenziali di Espansione" Dal punto di vista procedurale il nuovo piano sarà approvato solo dopo la verifica presso la Provincia di Ancona che scadrà trascorsi 180 giorni dall'adozione definitiva, salvo



osservazioni. Pertanto attualmente è in vigore il vecchio Piano Regolatore che, a seguito dell'adozione definitiva del nuovo Piano, è limitato nelle prescrizioni essendo valide le misure di salvaguardia per le quali prevalgono le previsioni più restrittive. Tuttavia la schede n. 231 e n. 233 indicate negli elaborati della Tav. AS4, confermando il Piano di Attuazione previsto per la zona "San Sabino", non modificano le aspettative edificatorie dei terreni oggetto di valutazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 294, Qualità Seminativo - Fg. 68, Part. 300, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 289.867,20

Il valore ottenuto è stato calcolato ricostruendo il valore dell'edificato ammissibile e ipotizzando un valore standard per la costruzione pari a 1.750,00 €/m2 e individuando il valore di incidenza dell'area stimato al 15%;

Il valore finale è dato da un ulteriore coefficiente di riduzione di 0,80 per le opere di urbanizzazione.

Pertanto si è applicato alla SUL un valore pari a 210 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Osimo (AN) - Zona San Sabino	1380,32 mq	210,00 €/mq	€ 289.867,20	100,00%	€ 289.867,20
				Valore di stima:	€ 289.867,20

Valore di stima: € 289.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
La commerciabilità del bene è orientata solo agli operatori del settore; si ritiene applicabile un ulteriore fattore di riduzione	50,00	%

Valore finale di stima: € 144.900,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Zona San Sabino
 Oggetto del bene n. 2 è un terreno identificato al foglio n. 68, part.lla n. 303, situato all'interno di un comparto oggetto di un piano di attuazione di iniziativa privata previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo approvato con DGRM n. 1407 del 20.05.96 e identificato come "LOTTO B2"; il piano di attuazione è stato confermato nel nuovo Piano Urbanistico del Comune di Osimo adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale del 26.10.2023 n. 43, ed è individuato nella Tavola AS4 - PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI - ed è individuato al n. 233 "SAN SABINO" ZTO - C "Zone Residenziali di Espansione" Dal punto di vista procedurale il nuovo piano sarà approvato solo dopo la verifica presso la Provincia di Ancona che scadrà trascorsi 180 giorni dall'adozione definitiva, salvo osservazioni. Pertanto attualmente è in vigore il vecchio Piano Regolatore che, a seguito



dell'adozione definitiva del nuovo Piano, è limitato nelle prescrizioni essendo valide le misure di salvaguardia per le quali prevalgono le previsioni più restrittive. Tuttavia la scheda n. 233 indicata negli elaborati della Tav. AS4, confermando il Piano di Attuazione previsto per la zona "San Sabino", non modificano le aspettative edificatorie dei terreni oggetto di valutazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 303, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 214.876,20

Il valore ottenuto è stato calcolato ricostruendo il valore dell'edificato ammissibile e ipotizzando un valore standard per la costruzione pari a 1.750,00 €/m2 e individuando il valore di incidenza dell'area stimato al 15%;

Il valore finale è dato da un ulteriore coefficiente di riduzione di 0,80 per le opere di urbanizzazione.

Pertanto si è applicato alla SUL un valore pari a 210 €/m2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Osimo (AN) - Zona San Sabino	1023,22 mq	210,00 €/mq	€ 214.876,20	100,00%	€ 214.876,20
				Valore di stima:	€ 214.876,20

Valore di stima: € 214.830,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
La commerciabilità del bene è orientata solo agli operatori del settore; si ritiene applicabile un ulteriore fattore di riduzione	50,00	%

Valore finale di stima: € 107.415,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna particolare segnalazione se non la attenta lettura degli impegni previsti nella convenzione stipulata tra i lottizzanti ed il Comune di Osimo.

Tra questi importanza rilevante, finalizzata alla realizzazione delle capacità edificatorie previste nei lotti oggetto della presente perizia, vi sono:

- le cauzioni per le opere di Urbanizzazione Primaria che per la quota parte della [REDACTED] è pari a € 243.000;
- Quota relativa alla strada di PRG da realizzare a spese dei lottizzanti che per la [REDACTED] corrisponde a € 75.000;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è necessaria per il rilascio dei successivi permessi di costruire dei singoli lotti.



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.

Ancona, li 20/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cantani Piero



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione di sintesi (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Schede Piano attuativo n. 231-233 (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto foglio 68, particelle 294-300-303 (Aggiornamento al 11/12/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Zona San Sabino
Oggetto del bene n.1 sono due terreni identificati al foglio 68, p.lla n. 294 e n. 300 situati all'interno di un comparto oggetto di un piano di attuazione previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo approvato con DGRM n. 1407 del 20.05.96 ed identificato come "LOTTO A5"; il piano di attuazione è stato confermato nel nuovo Piano Urbanistico del Comune di Osimo adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale del 26.10.2023 n. 43, ed è individuato nella Tavola AS4 - PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI - ed è individuato al n. 231 "SAN SABINO" ZTO - C "Zone Residenziali di Espansione" Dal punto di vista procedurale il nuovo piano sarà approvato solo dopo la verifica presso la Provincia di Ancona che scadrà trascorsi 180 giorni dall'adozione definitiva, salvo osservazioni. Pertanto attualmente è in vigore il vecchio Piano Regolatore che, a seguito dell'adozione definitiva del nuovo Piano, è limitato nelle prescrizioni essendo valide le misure di salvaguardia per le quali prevalgono le previsioni più restrittive. Tuttavia la schede n. 231 e n. 233 indicate negli elaborati della Tav. AS4, confermando il Piano di Attuazione previsto per la zona "San Sabino", non modificano le aspettative edificatorie dei terreni oggetto di valutazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 294, Qualità Seminativo - Fg. 68, Part. 300, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I due terreni sono parte di un Piano Attuativo identificato dal Piano Regolatore Generale vigente, approvati con DCC n. 32 del 23.04.2008 e confermato dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Osimo del 2023 in adozione definitiva (DCC n. 43 del 23.10.2023) ; i piani attuati hanno validità e sono soggetti a quanto previsto nell'atto di approvazione avvenuta con DCC n. 32 del 23.04.2008. Decorso il termine per l'attuazione dei piani attuativi restano comunque valide le prescrizioni e gli allineamenti indicati nel piano attuativo approvato. la scheda contenuta nell'elaborato AS4, n. 231- ZTOC, fornisce i parametri dell'area di cui è parte il Lotto di progetto "A5": analisi urbanistica-livello di attuazione - dai dimensionali. PIANO ATTUATIVO PREVIGENTE, Art. 12.1 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione - SCHEDA 231 - SAN SABINO - ZTO C - zone residenziali di espansione; Previsione Piano Urbanistico Vigente - C2-1, Art. 43.01 Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati in contesti provi di valenza ambientale. It - Indice territoriale pari a 0,6 m3/m2. nella scheda viene individuata "Proprietà Immobiliare Staffolani", derivato dalla approvazione del Piano Attuativo di Iniziativa privata presentato. Indirizzo: Osimo, Via San Sabino/Via Santa Rita - Santa Caterina. Superficie territoriale: 8.380 m2 Superficie servizi (DM 1444/68): 1.140 m2 Superficie fondiaria: 7.240 m2 Volume: 6516 m3 Il PAI (PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO) non segnala nulla sui terreno oggetto di perizia. La convenzione della Lottizzazione "San Sabino", atto Notaio Scoccianti di Osimo (AN), Rep. n. 25.488, raccolta. 11.877, registrato ad Ancona il 19.01.2011, stabilisce le capacità edificatorie delle superfici oggetto di perizia e gli obblighi nei confronti del Comune di Osimo dei lottizzanti (opere di urbanizzazioni primarie, strade e cessioni). La convenzione è redatta tra  -  e il Comune di Osimo. La capacità edificatoria indicata per le particelle n. 294 e 300 del foglio 68, che formano il LOTTO A5 nella tavola 2 della lottizzazione, è la seguente: Sf= 4754 m2 Ve= 4279 m3 C= 951 m2

Prezzo base d'asta: € 144.900,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - Zona San Sabino
Oggetto del bene n. 2 è un terreno identificato al foglio n. 68, part.la n. 303, situato all'interno di un



comparto oggetto di un piano di attuazione di iniziativa privata previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo approvato con DGRM n. 1407 del 20.05.96 e identificato come "LOTTO B2"; il piano di attuazione è stato confermato nel nuovo Piano Urbanistico del Comune di Osimo adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale del 26.10.2023 n. 43, ed è individuato nella Tavola AS4 - PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI - ed è individuato al n. 233 "SAN SABINO" ZTO - C "Zone Residenziali di Espansione" Dal punto di vista procedurale il nuovo piano sarà approvato solo dopo la verifica presso la Provincia di Ancona che scadrà trascorsi 180 giorni dall'adozione definitiva, salvo osservazioni. Pertanto attualmente è in vigore il vecchio Piano Regolatore che, a seguito dell'adozione definitiva del nuovo Piano, è limitato nelle prescrizioni essendo valide le misure di salvaguardia per le quali prevalgono le previsioni più restrittive. Tuttavia la scheda n. 233 indicata negli elaborati della Tav. AS4, confermando il Piano di Attuazione previsto per la zona "San Sabino", non modificano le aspettative edificatorie dei terreni oggetto di valutazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 303, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno è parte di un Piano Attuativo identificato dal Piano Regolatore Generale vigente, approvati con DCC n. 32 del 23.04.2008 e confermato dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Osimo del 2023 in adozione definitiva (DCC n. 43 del 23.10.2023) ; i piani attuati hanno validità e sono soggetti a quanto previsto nell'atto di approvazione avvenuta con DCC n. 32 del 23.04.2008. Decorso il termine per l'attuazione dei piani attuativi restano comunque valide le prescrizioni e gli allineamenti indicati nel piano attuativo approvato. la scheda contenuta nell'elaborato AS4, n. 231- ZTOC, fornisce i parametri dell'area di cui è parte il Lotto di progetto "A5": analisi urbanistica-livello di attuazione - dai dimensionali. PIANO ATTUATIVO PREVIGENTE, Art. 12.1 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione - SCHEDA 231 - SAN SABINO - ZTO C - zone residenziali di espansione; Previsione Piano Urbanistico Vigente - C2-1, Art. 43.01 Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati in contesti provi di valenza ambientale. It - Indice territoriale pari a 0,6 m³/m². nella scheda viene individuata "Proprietà Immobiliare Staffolani", derivato dalla approvazione del Piano Attuativo di Iniziativa privata presentato. Indirizzo: Osimo, Via San Sabino/Via Santa Rita - Santa Caterina. Superficie servizi (DM 1444/68): 1.104 m² Superficie fondiaria: 7.012 m² Volume: 6311 m³ Il PAI (PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO) non segnala nulla sui terreno oggetto di perizia. La convenzione della Lottizzazione "San Sabino", atto Notaio Scoccianti di Osimo (AN), Rep. n. 25.488, raccolta. 11.877, registrato ad Ancona il 19.01.2011, stabilisce le capacità edificatorie delle superfici oggetto di perizia e gli obblighi nei confronti del Comune di Osimo dei lottizzanti (opere di urbanizzazioni primarie, strade e cessioni). La convenzione è redatta tra [REDACTED] - [REDACTED] e il Comune di Osimo. La capacità edificatoria indicata per le particelle n. 303 del foglio 68, che forma il LOTTO B2 nella Tavola 2 dell'elaborato approvato della lottizzazione di proprietà ALTOITE SRL 1/1, è la seguente: Sf= 3524 m² Ve= 3172 m³ C= 705 m²

Prezzo base d'asta: € 107.415,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.900,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Zona San Sabino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 294, Qualità Seminativo - Fg. 68, Part. 300, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1380,32 mq
Descrizione:	Oggetto del bene n.1 sono due terreni identificati al foglio 68, p.lla n. 294 e n. 300 situati all'interno di un comparto oggetto di un piano di attuazione previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo approvato con DGRM n. 1407 del 20.05.96 ed identificato come "LOTTO A5"; il piano di attuazione è stato confermato nel nuovo Piano Urbanistico del Comune di Osimo adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale del 26.10.2023 n. 43, ed è individuato nella Tavola AS4 - PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI - ed è individuato al n. 231 "SAN SABINO" ZTO - C "Zone Residenziali di Espansione" Dal punto di vista procedurale il nuovo piano sarà approvato solo dopo la verifica presso la Provincia di Ancona che scadrà trascorsi 180 giorni dall'adozione definitiva, salvo osservazioni. Pertanto attualmente è in vigore il vecchio Piano Regolatore che, a seguito dell'adozione definitiva del nuovo Piano, è limitato nelle prescrizioni essendo valide le misure di salvaguardia per le quali prevalgono le previsioni più restrittive. Tuttavia la schede n. 231 e n. 233 indicate negli elaborati della Tav. AS4, confermando il Piano di Attuazione previsto per la zona "San Sabino", non modificano le aspettative edificatorie dei terreni oggetto di valutazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.415,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Zona San Sabino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 303, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1023,22 mq
Descrizione:	Oggetto del bene n. 2 è un terreno identificato al foglio n. 68, part.lla n. 303, situato all'interno di un comparto oggetto di un piano di attuazione di iniziativa privata previsto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo approvato con DGRM n. 1407 del 20.05.96 e identificato come "LOTTO B2"; il piano di attuazione è stato confermato nel nuovo Piano Urbanistico del Comune di Osimo adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale del 26.10.2023 n. 43, ed è individuato nella Tavola AS4 - PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI - ed è individuato al n. 233 "SAN SABINO" ZTO - C "Zone Residenziali di Espansione" Dal punto di vista procedurale il nuovo piano sarà approvato solo dopo la verifica presso la Provincia di Ancona che scadrà trascorsi 180 giorni dall'adozione definitiva, salvo osservazioni. Pertanto attualmente è in vigore il vecchio Piano Regolatore che, a seguito dell'adozione definitiva del nuovo Piano,		



	è limitato nelle prescrizioni essendo valide le misure di salvaguardia per le quali prevalgono le previsioni più restrittive. Tuttavia la scheda n. 233 indicata negli elaborati della Tav. AS4, confermando il Piano di Attuazione previsto per la zona "San Sabino", non modificano le aspettative edificatorie dei terreni oggetto di valutazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

