



PERIZIA ESTIMATIVA

(rev.01)

OGGETTO: Terreni

DATI CATASTALI: Foglio n. 135 – Particelle n. 1019, 1020, 1022, 1023, 1025 e 124

LOCALITÀ: Via Fontanelle – Fabriano (AN)

COMMITTENTE: Tribunale Civile e Penale di Ancona

DATA: Luglio 2012

C.T.U.: Ing. Carlo Costantini

INDICE

1	Premessa	2
2	Dati Catastali	2
3	Descrizione dei terreni	2
3.1	Passaggi di proprietà	3
3.2	Elenco delle ipoteche	4
3.3	Diritti di prelazione immobiliare iscritti	4
4	Parametri di stima	4
5	Conclusioni	4
	Allegato – Visura catastale	6
	Allegato – Estratto di planimetria catastale	7
	Allegato – Documentazione fotografica	8
	Allegato – Certificato di Destinazione Urbanistica	10

1 Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Costantini, residente a Fabriano, in Via Engles Profili n. 38, con studio professionale a Perugia in Via Volumnia 40/A, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al N° A2615, su incarico del Tribunale Civile e Penale di Ancona, nello svolgimento del suo ruolo di Consulente Tecnico di Ufficio per il fallimento

██████████ n° 10/2010, redige la presente perizia dei terreni di cui appresso siti in Fabriano in Via Fontanelle, al fine di determinare il più probabile valore di mercato corrente.

Il giorno 18/10/2010, il sottoscritto, munito degli elaborati catastali, si recava sul luogo oggetto di valutazione, rilevando i dati necessari alla stima.

2 Dati Catastali

I terreni sono identificati al Catasto dei Fabbricati del comune di Fabriano, in giusto conto, e più precisamente:

Foglio	Particella	Categoria	Consistenza
135	1019	Bosco Alto	605 mq
135	1020	Bosco Alto	810 mq
135	1022	Seminativo	1193 mq
135	1023	Seminativo	37 mq
135	1025	Seminativo	150 mq
135	124	Seminativo	155 mq

3 Descrizione dei terreni

I terreni, di cui in oggetto, si trovano collocati nella zona compresa tra via Fontanelle ed il corso del fiume Giano.

Si riportano in fig. 1 l'ortofotocarta con l'individuazione dell'area interessata e in fig. 2 l'estratto di mappa catastale con la particelle in oggetto.



Fig. 1: ortofotocarta

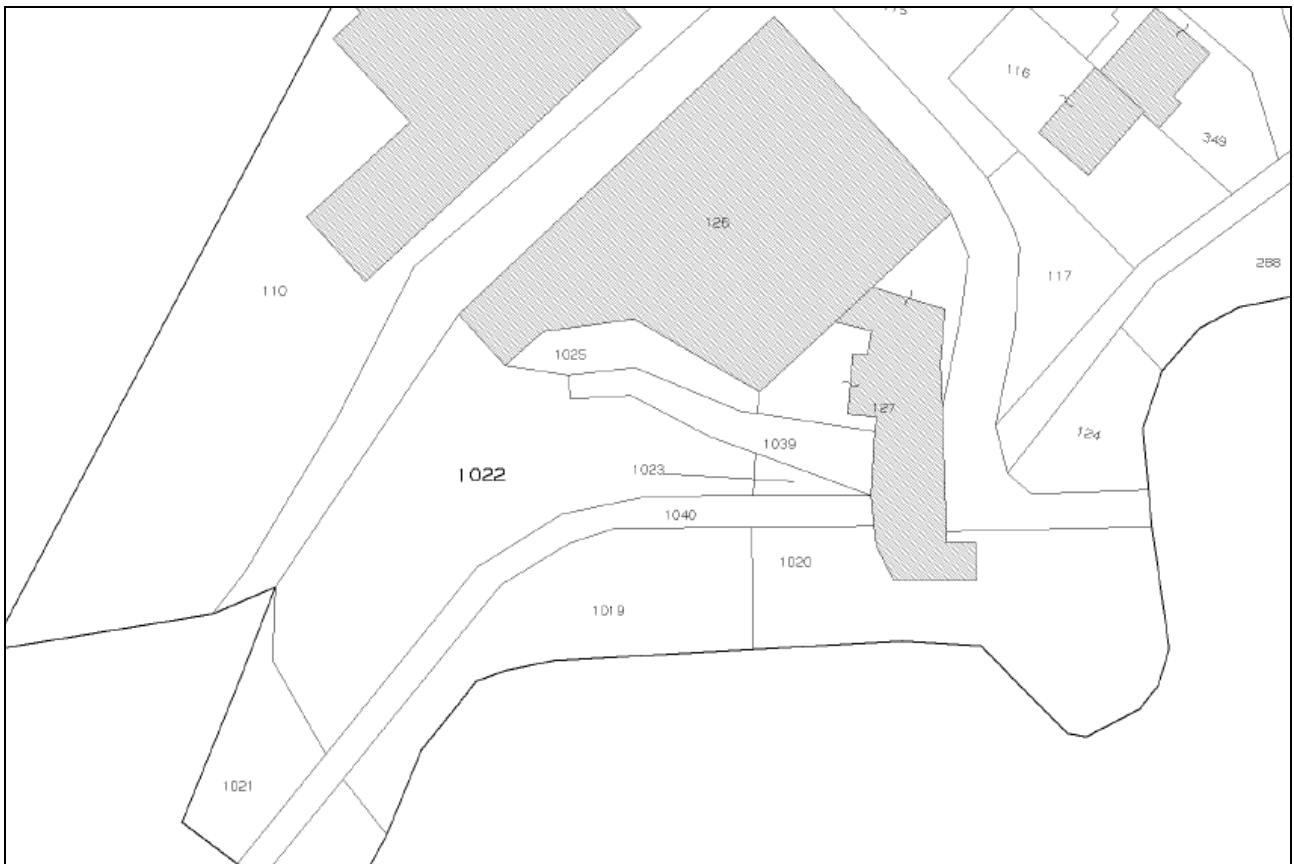


Fig. 2: catastale

Il terreno, così come da relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, è così individuato da P.R.G. vigente:

Particelle 1019 – 1020 - 1022 parte – 1023 - 124
ZONE PER ATTREZZATURE IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE – F1
F1PU – Parco Urbano e Territoriale

Particelle 1022 parte – 1025
ZONE PRODUTTIVE – D1

3.1 Passaggi di proprietà

I terreni in questione sono stati di proprietà dal 02/12/1997 della [REDACTED] che passava la proprietà fino al 10/03/2005 alla [REDACTED] che poi cedeva il titolo di proprietà per 1/1 alla [REDACTED] 01512890425 con strumento (atto pubblico) del 10/03/2005 Nota presentata con modello unico n. 3481.1/2005 in atti dal 15/03/2005 repertorio n.:51089.

3.2 Elenco delle ipoteche

In base alle visure censuarie effettuate risultano presenti, sul bene in oggetto, le seguenti ipoteche:

1. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo per 350.000€ a favore di [redacted] come da ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/2009 – Registro Particolare 5064 Registro Generale 21463 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 450/2009 del 29/09/2009.
2. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da pignoramento immobili a favore di [redacted] [redacted] come da ATTO GIUDIZIARIO del 14/01/2010 – Registro Particolare 424 Registro Generale 740 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2465.

3.3 Diritti di prelazione immobiliare iscritti

Non esistono prelazioni in merito ai terreni in oggetto

4 Parametri di stima

A seguito di un'indagine condotta nella zona e dai dati riportati nelle tabelle pubblicate dal Comune di Fabriano per la valutazione del valore venale delle aree edificabili 2010, tenuto conto della posizione e dello stato, è possibile formulare un ipotesi di valore medio al mq di terreno pari a:

- 3,60 €/mq per aree destinate a parco urbano e territoriale F1PU;
- 112,79 €/mq per aree produttive D1.

Si avrà pertanto:

Particella	Consistenza	Prezzo Stimato al mq	Valore di mercato
1019	605 mq	3,60 €	2178 €
1020	810 mq	3,60 €	2916 €
1022	540 mq	3,60 €	75595,87 €
	653 mq	112,79 €	
1023	37 mq	3,60 €	133,2€
1025	150 mq	112,79 €	16918,5 €
124	155 mq	3,60 €	558 €

5 Conclusioni

A seguito di quanto riportato dalla presente perizia tecnico-estimativa si può ragionevolmente affermare che, il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto può essere così fissato:

Particella	Consistenza	Valore di mercato	
1019	605 mq	2178 €	euro duemilacentosettantotto/00
1020	810 mq	2916 €	euro duemilanovecentosedici/00
1022	540 mq	75595,87 €	euro settantacinquemilacinquecentonovantacinque/87
	653 mq		
1023	37 mq	133,2€	euro centotrentatre/20
1025	150 mq	16918,5 €	euro sedicimilanovecentodiciotto/50
124	155 mq	558 €	euro cinquecentocinquanteotto/00

Tanto giudica il sottoscritto a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Allegato –Visura catastale

Allegato – Estratto di planimetria catastale

Allegato – Documentazione fotografica

Allegato – Certificato di Destinazione Urbanistica

Fabriano, li 18/07/2012

In fede
Ing. Carlo Costantini



Allegato – Visura catastale

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2012

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451)
	Provincia di ANCONA
Catasto Terreni	Foglio: 135 Particella: 1019

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddit	Agrario	
1	135	1019		-	BOSCO ALTO	1	06	05	Euro 0,62	Euro 0,19	FRAZIONAMENTO del 02/02/2005 n . 1474 .1/2005 in atti dal 02/02/2005 (protocollo n . AN0001474)
Notifica				Partita							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 3418 .1/2005 in atti dal 15/03/2005 Repertorio n .: 51089 Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO Sede: FABRIANO Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2012

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451)		
	Provincia di ANCONA		
Catasto Terreni	Foglio: 135 Particella: 1020		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Redditto	
1	135	1020		-	BOSCO ALTO 1	08 10		Dominicale Euro 0,84	Agrario Euro 0,25	FRAZIONAMENTO del 02/02/2005 n . 1474 .1/2005 in atti dal 02/02/2005 (protocollo n . AN0001474)
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 3418 .1/2005 in atti dal 15/03/2005 Repertorio n .: 51089 Rogante: PAGLIARECCI			
MASSIMO Sede: FABRIANO Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2012

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451)
	Provincia di ANCONA
Catasto Terreni	Foglio: 135 Particella: 1022

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	135	1022		-	SEMINATIVO 3	11 93		Dominicale Euro 1,85	Agrario Euro 1,85	FRAZIONAMENTO del 02/02/2005 n . 1474 .1/2005 in atti dal 02/02/2005 (protocollo n . AN0001474)
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 3418 .1/2005 in atti dal 15/03/2005 Repertorio n .: 51089 Rogante: PAGLIARECCI			
MASSIMO Sede: FABRIANO Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2012

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451)		
	Provincia di ANCONA		
Catasto Terreni	Foglio: 135 Particella: 1023		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	135	1023		-	SEMINATIVO 3	00 37		Dominicale Euro 0,06	Agrario Euro 0,06	FRAZIONAMENTO del 02/02/2005 n . 1474 .1/2005 in atti dal 02/02/2005 (protocollo n . AN0001474)
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 3418 .1/2005 in atti dal 15/03/2005 Repertorio n .: 51089 Rogante: PAGLIARECCI			
MASSIMO Sede: FABRIANO Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2012

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451)		
	Provincia di ANCONA		
Catasto Terreni	Foglio: 135 Particella: 1025		

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	135	1025		-	ENTE URBANO	01 50		Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 02/02/2005 n . 1474 .1/2005 in atti dal 02/02/2005 (protocollo n . AN0001474)
Notifica					Partita	1			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/12/2012

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451)		
	Provincia di ANCONA		
Catasto Terreni	Foglio: 135 Particella: 124		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	135	124		-	PASCOLO 2	01 55		Dominicale Euro 0,08 L. 155	Agrario Euro 0,05 L. 93	Impianto meccanografico del 11/10/1975
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/2005 Nota presentata con Modello Unico n. .3418 .1/2005 in atti dal 15/03/2005 Repertorio n. : 51089 Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO Sede: FABRIANO Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA			

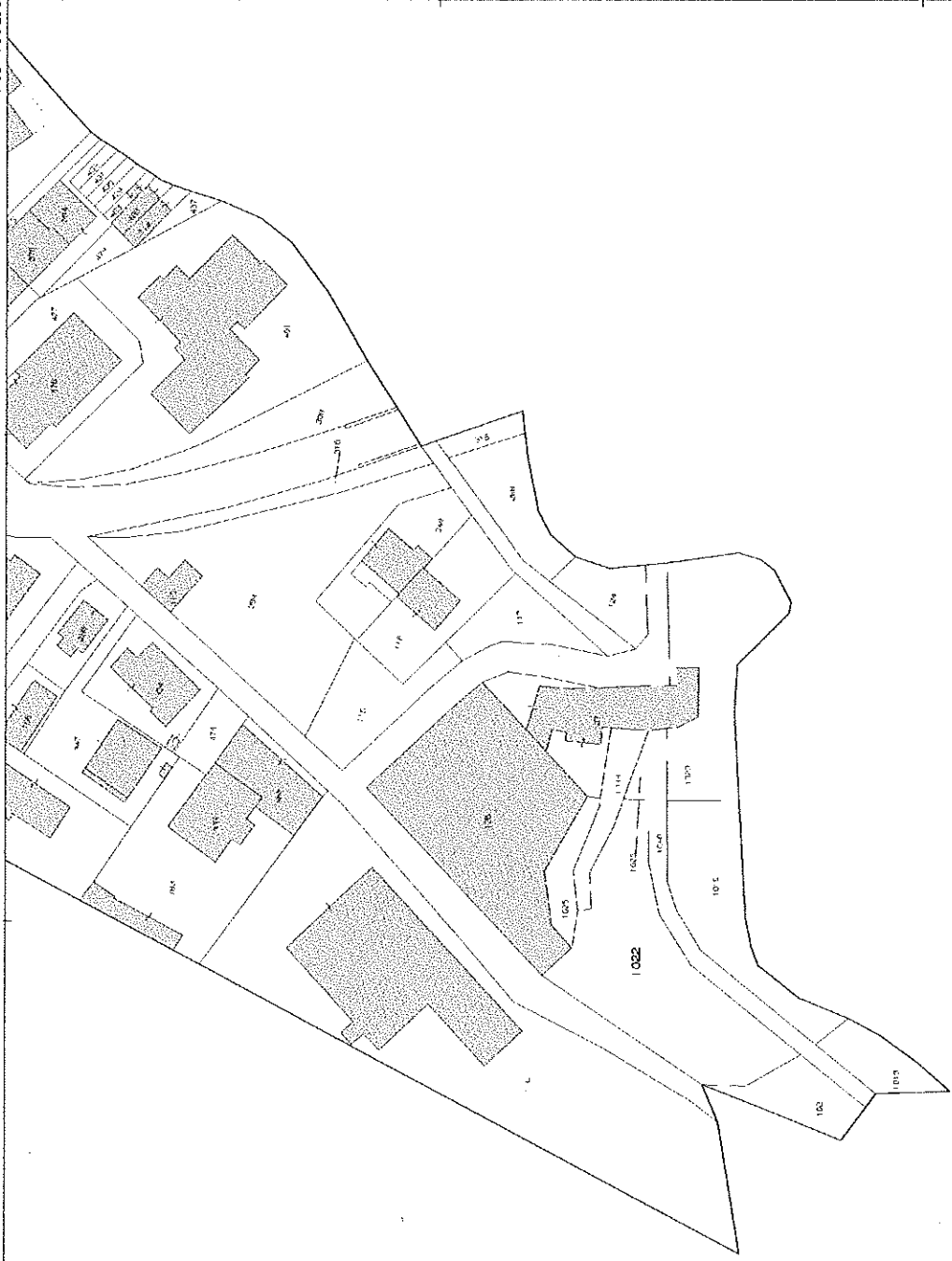
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato – Estratto di planimetria catastale

N=1600

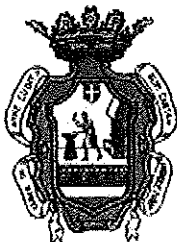


Allegato – Documentazione fotografica





Allegato – Certificato di Destinazione Urbanistica



Comune di Fabriano
Provincia di Ancona
Settore Assetto del Territorio
Servizio Urbanistica-Ambiente



Protocollo n. 55623 del 23-11-2010

Il Responsabile
del Servizio Urbanistica-Ambiente

Visto il Decreto Dirigenziale n. 44 del 20.08.2004;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune e quelli adottati;

Vista la domanda presentata dall'Ing. Costantini Carlo, residente in Fabriano via E. profili 38, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale Civile e Penale di Ancona, registrata in arrivo il 10-11-2010 al prot. n. 55623, con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all' Art. 30 - 2 Comma D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 relativo ai terreni sotto elencati.

CERTIFICA

Foglio	Particella	Tipo Piano	Zona	Tipo zona	Descrizione	Articolo NTA o altra normativa	
120		1912			nella zona territoriale omogenea di tipo "C" destinata all'edilizia residenziale intensiva, edilizia economica e Popolare "Piano PEEP Borgo3"; Il Piano PEEP di cui sopra è stato approvato da questo Comune con del. consil. n. 105 del 01.09.1994 ed esecutivo il 19.09.1994 al n. 6751, avente validità anni 18.		
135	1019	vigente	F1PU		parco urbano e territoriale	24.4	
		vigente	SCA		corsi e specchi acqua	41	
		vigente		Fiumi	Galasso	DM 29/10/1999 n.490 Art .146 (Galasso)	
		vigente	PAI	E-12-0030	Esondazione	R4	NTA PAI artt.7,8,9,19
		vigente	PAI	F-12-1695	Frane	R2 - P3	NTA PAI artt. 11, 12, 19
		vigente	VICA	50	CORSI ACQUA		41
	1020	vigente	F1PU		parco urbano e territoriale		24.4
		vigente	SCA		corsi e specchi acqua		41
		vigente		Fiumi	Galasso		DM 29/10/1999 n.490 Art .146 (Galasso)
		vigente	PAI	F-12-1695	Frane	R2 - P3	NTA PAI artt.

							11, 12, 19
		vigente	ViCA	50		CORSI ACQUA	41
1022		vigente	D1			industriale	21
		vigente	F1PU			parco urbano e territoriale	24.4
		vigente	SCA			corsi e specchi acqua	41
		vigente		Fiumi		Galasso	DM 29/10/1999 n.490 Art .146 (Galasso)
		vigente	PAI	E-12-0030		Esondazione	R4 NTA PAI artt.7,8,9,19
		vigente	ViCA	50		CORSI ACQUA	41
1023		vigente	F1PU			parco urbano e territoriale	24.4
		vigente		Fiumi		Galasso	DM 29/10/1999 n.490 Art .146 (Galasso)
		vigente	ViCA	50		CORSI ACQUA	41
1025		vigente	D1			industriale	21
		vigente		Fiumi		Galasso	DM 29/10/1999 n.490 Art .146 (Galasso)
		vigente	ViCA	50		CORSI ACQUA	41
124		vigente	F1PU			parco urbano e territoriale	24.4
		vigente	SCA			corsi e specchi acqua	41
		vigente		Fiumi		Galasso	DM 29/10/1999 n.490 Art .146 (Galasso)
		vigente	PAI	F-12-1695		Frane	R2 - P3 NTA PAI artt. 11, 12, 19
		vigente	ViCA	50		CORSI ACQUA	41
138							è ubicata nella zona territoriale omogenea di tipo "C" destinata all'edilizia residenziale semiestensiva soggetta a Lottizzazione denominata di "Collevillano" approvata con delib. consil. n. 125 del 28.10.1994 e autorizzata dal Sindaco con atto n. 27130 del 12/07/1995. Atto Dirigenziale di autorizzazione a lottizzare n. 27130 del 12.07.1995; Le particelle, essendo incluse nella lottizzazione sopra indicata, mantengono le destinazioni previste dalla lottizzazione medesima.
177	723	vigente	C4			residenziale estensiva	17.1
		vigente	F2			istruzione e attrezzature interesse comune	25
		vigente		Fiumi		Galasso	DM 29/10/1999 n.490 Art .146 (Galasso)
		vigente				VINCOLO IDROGEOLOGICO	RDL n.3267 del 30 dicembre 2000 Art 7
		vigente	F1PE			parco alta valle esino	24.5
97	1509	vigente	F2GS			verde gioco e sport	25.3.2
		vigente	F2GS	CG		verde gioco e sport	Campo da gioco 25.3.2
		vigente	STR			circolazione e sosta veicolare	26
1510		vigente	F2GS	CG		verde gioco e sport	Campo da gioco 25.3.2
		vigente	STR			circolazione e sosta	26



					veicolare		
1511	vigente	F2GS	CG		verde gioco e sport	Campo da gioco	25.3.2
1512	vigente	F2GS	CG		verde gioco e sport	Campo da gioco	25.3.2

Per quanto concerne la distanza dalle strade, valgono le prescrizioni del Decreto Legge 30.04.1992 n. 285, Nuovo codice della strada. (G.U. 18/5/1992, suppl. ord., n.114);

Tutto il territorio Comunale inoltre soggetto a vincolo sismico ai sensi della legge n.64/74 e successive modificazioni ed integrazioni;

Il responsabile dell'istruttoria di cui al presente certificato e': rag. Otello Caselli del Settore Assetto del Territorio, Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Fabriano.

Il Responsabile
del Servizio Urbanistica e Ambiente
arch. Cinzia Frigio