



R. Part.	Tipologia e Data	Pubblico ufficiale	Specie e Descrizione	Note
793	Annotazione del 18/05/2004	Barmann Francesco	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – Restrizione di beni	Registro generale 4762
3325	Trascrizione del 30/06/2008	D'Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 5501
6882	Trascrizione del 16/12/2009	D'Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 10932
4	Iscrizione del 03/01/2011	D'Andrea Maria Elisa	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo	Registro generale 23
6552	Trascrizione del 14/12/2020	Uff. giudiziario tribunale Ascoli Piceno	ATTO CAUTELARE o ESECUTIVO – verbale di pignoramento immobili	Registro generale 8903

Elenco di trascrizioni di vincoli ed oneri di natura condominiale: nessuna.

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno

Elenco di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: nessuno

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

#### **QUESITO 5) Stima dell'immobile**

La stima viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento diretto di tipo sintetico - parametrico. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (metro quadrato di superficie), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per annunci di vendita di beni simili ed atti di compravendita e, fatte le opportune considerazioni, come ad esempio le dimensioni, accessibilità, esposizione, orografia, ubicazione, uso del suolo, potenzialità d'investimento e migliorie, parametri urbanistici riportati sul certificato di destinazione urbanistica, si è proceduto alla stima del valore di mercato dei beni.

Si ritiene opportuno accorpere la zona di "Verde privato" al terreno agricolo, con la formazione di un unico lotto, in quanto condizione non ordinaria rispetto alla vocazionalità dell'area, riscontrando scarso interesse in un mercato libero in caso di vendita separata.

Nel caso in questione, per il terreno agricolo, si fa riferimento sia agli annunci online di vendita sia ad atti di compravendita di beni simili che presentano analogie qualitative e quantitative. Dalla ricerca effettuata su beni simili compravenduti recentemente nella zona, i comparabili riscontrati, con riferimento alle caratteristiche degli immobili, sono i seguenti:





Numero	Sito	Località	Data	Caratteristiche	Mq	Prezzo	Valore unitario	Link
1	Stimatrix	Maltignano	2/3/2019	Terreno agricolo - notaio: Parlamenti	840	3.000,00 €	3,57 €	
2	Idealista	Maltignano	03/02/2023	Terreno agricolo pianeggiante	10400	28.000,00 €	2,69 €	<a href="https://www.idealista.it/immobile/24508639/">https://www.idealista.it/immobile/24508639/</a>

A partire dai comparabili sopra riportati e da altre nozioni tecnico-economiche assunte, si prende in considerazione il **valore minore euro/mq arrotondato riscontrato dalle indagini**. Il valore unitario è di seguito riepilogato:

- Terreno agricolo: 2.50 euro/mq
- Verde privato: 2.00 euro/mq

La scelta degli elementi di confronto, ed il conseguente valore unitario ottenuto, ha tenuto conto delle opportune osservazioni e correzioni di seguito elencate:

- negli annunci di vendita presi in considerazione sono riportati prezzi richiesti, che pertanto potrebbero essere soggetti a ribassi in seguito a trattative private tra le parti;
- la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione di mercato (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza di vizi occulti);
- l'appezzamento presenta una buona vocazionalità all'agricoltura periurbana, la sua conformazione è regolare e risulta connesso con la viabilità;
- sul terreno insiste una rete telefonica e di elettrodotto per la quale non sono risultate presenti servitù in essere;
- per l'area indicata come "Verde privato" dovrà essere prevista una variante al Piano Regolatore Generale affinché venga classificata come "Zona Agricola".

Tenuto conto dei fattori sopra elencati che determinano una correzione del valore unitario medio ricavato dai comparabili, e di altre nozioni tecnico economiche assunte, si attribuiscono così i seguenti valori riepilogativi:





Immobile	Superficie Tot. (mq)	Valore unitario medio Seminativo (euro/mq)	Valore stimato (euro)
Lotto 3 Fg. 8 part. I.le 263 - 301 - 447 - 449	5.000	2,00 €	10.000,00 €
Lotto 3 Fg. 8 part. I.le 263 - 301 - 447 - 449	14.670	2,50 €	36.675,00 €
<b>Tot.superficie</b>	<b>19.670</b>	<b>TOTALE EURO</b>	<b>46.675,00 €</b>

In definitiva, il più probabile valore a base d'asta del LOTTO N.3 è quindi pari ad € 46.675,00

**Valore totale = € 46.675,00**  
*(quarantaseimilaseicentosettantacinque/00)*



**LOTTO N.04**

**Terreni identificati al Fg. 9 part. I.le 22 – 103 – 257- 390 – 393 – 394 – 396 – 397**

**QUESITO 1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**

Gli immobili oggetto di perizia sono da terreni destinati ad espansione industriale siti nel comune di Maltignano (AP).

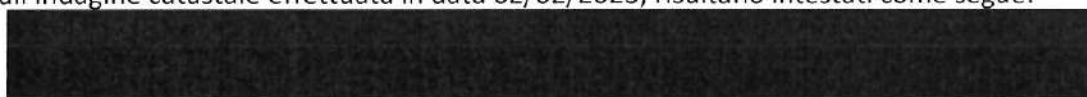
L'area è raggiungibile, da Ascoli Piceno, percorrendo il Raccordo Ascoli Piceno - Porto D'Ascoli in direzione Est, uscita Maltignano e proseguendo per via della stazione. Raggiunto il paese, proseguendo per la SS259 in direzione est, e superato il centro abitato, immettendosi su Via Colle Cervinara e svoltando successivamente in via Faraone, si giunge al sito di ubicazione dell'area oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Gli immobili sono catastalmente individuati nel modo seguente:

- Catasto Terreni e Fabbricati del comune di Maltignano

LOTTO 4							
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
9	103	SEMIN ARBOR classe 2		28	70	11,86	14,08
9	257	SEMIN ARBOR classe 2		2	30	0,95	1,13
9	22	SEMIN ARBOR classe 2		9	75	4,03	4,78
9	393	SEMIN ARBOR classe 2		3	30	1,36	1,62
9	394	SEMIN ARBOR classe 2	2	38	87	98,69	117,2
9	396	SEMIN ARBOR classe 2		6	03	1,71	2,65
9	397	SEMIN ARBOR classe 3	2	68	37	76,23	117,81
9	390	F/1		9	33		
<b>TOTALE</b>			<b>5</b>	<b>66</b>	<b>65</b>		

Dall'indagine catastale effettuata in data 02/02/2023, risultano intestati come segue:



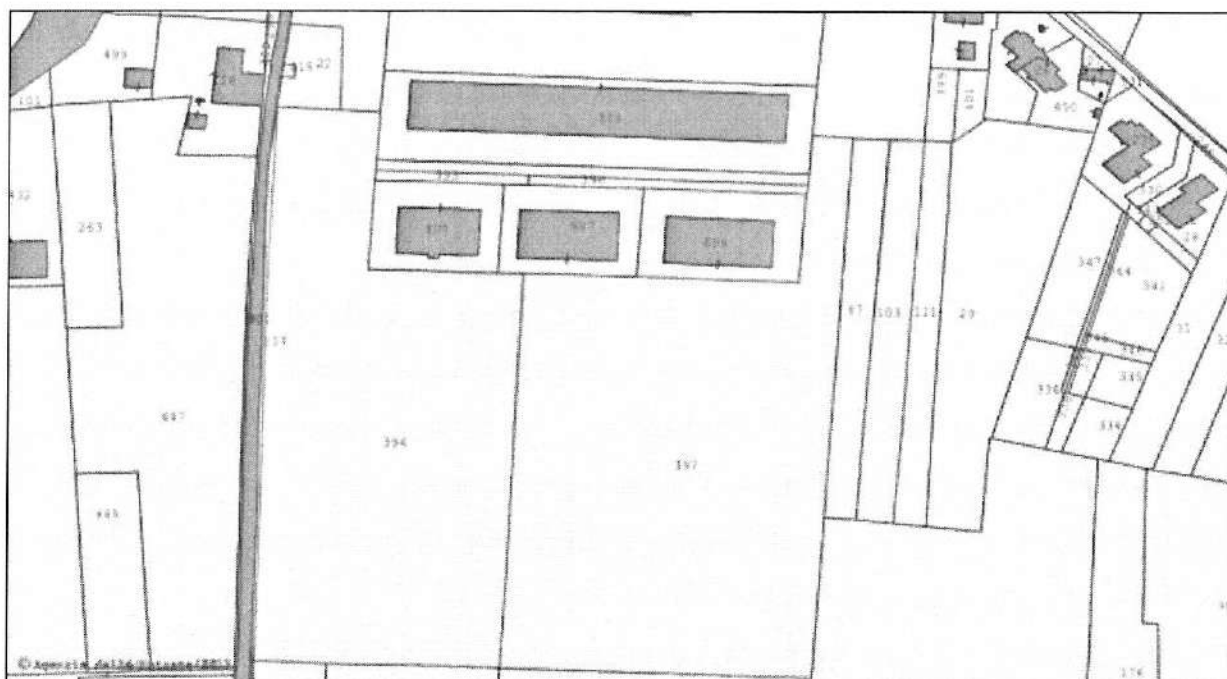


Figura 21: : Localizzazione su mappa catastale Lotto 4 (Fg. 9 part. I.le 22-103-257-390-393-394-396-397) scala 1:1200

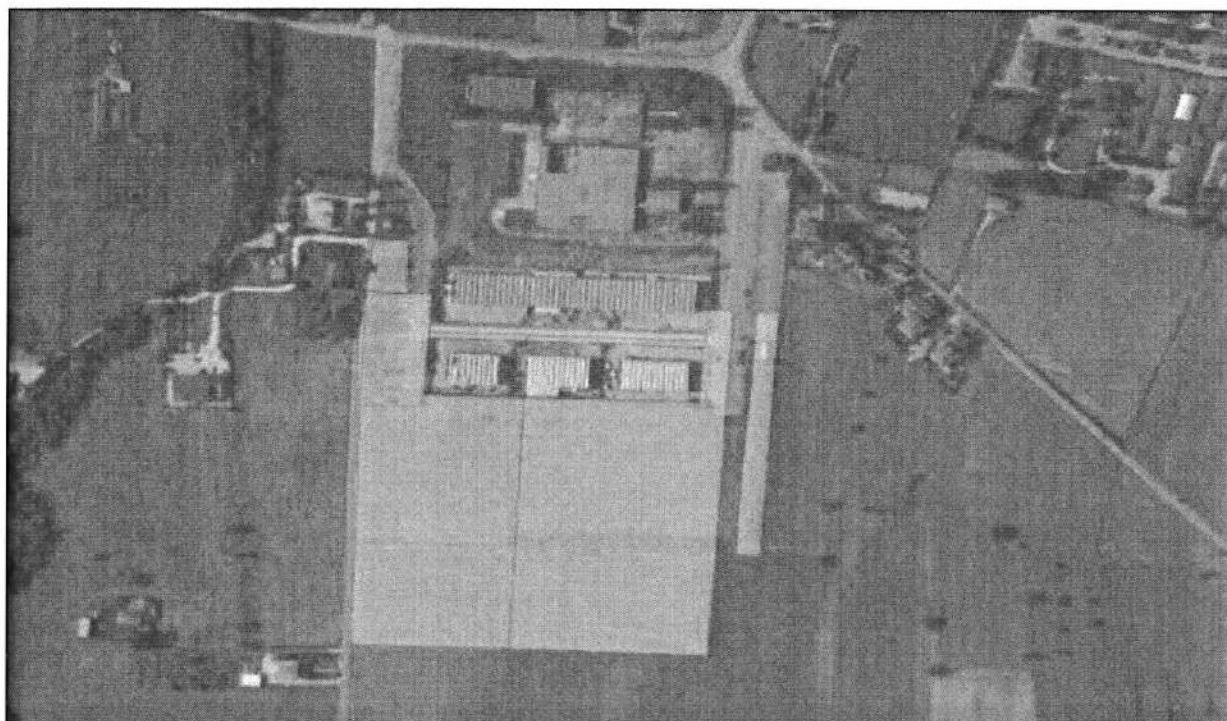


Figura 22: Localizzazione su ortofoto Lotto 4 (Fg. 9 part. I.le 22-103-257-390-393-394-396-397) scala 1:2000

L'area oggetto di perizia è collocata nella zona industriale di Maltignano, ha una conformazione pressoché regolare e presenta una giacitura prevalentemente pianeggiante.





Il lotto ha una superficie totale di 56665 mq di cui 7080 mq sono riconducibili ad aree con opere di urbanizzazione primaria già realizzate e comprese nel piano di Lottizzazione "Zim".

L'area è stata in passato prevalentemente destinata ad attività agricola.

L'immobile identificato al Fg.9 part. 390 risulta essere classificato come F/1, ovvero un'area urbana con una spiccata valenza urbanistica.

La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli, e da immobili a destinazione d'uso residenziale, artigianale e commerciale attestati lungo gli assi viari. Nelle vicinanze si trovano alcune aree con destinazione mista (industriale, artigianale e commerciale), il cui tessuto è caratterizzato dalla presenza di immobili di dimensioni rilevanti con tipologia a capannone, alternati a spazi scoperti utilizzati come aree a parcheggio o come aree di deposito/stoccaggio materiali, complementari alle attività artigianali/produktive.

Secondo quanto stabilito dalla convenzione numero repertorio 69804 (alla data odierna risulta scaduta e non ancora rinnovata), con il comune di Maltignano, le particelle fg. 9 n. 103- 257 – 22 – 390 (derivante da fraz. fg 9 part. 153) - 393 (derivante da fraz. fg.9 part. 59) – 394 (derivante da fraz. fg.9 part. 59) – 396 (derivante da fraz. fg.9 part. 119) – 397 (derivante da fraz fg.9 part. 119) hanno la seguente destinazione e sono così riepilogate:

- *destinazione: strade complete di marciapiedi*
- *destinazione: zone verdi*
- *destinazione: parcheggi*
- *destinazione: opifici industriali*

Foglio	Particella	Destinazione Convenzione urbanistica repertorio n.69804	
9	257	Nuova Lottizzazione "Zona industriale Maltignano" - zona di espansione industriale, artigianale e commerciale	strade complete di marciapiedi / zone verdi
9	103		strade complete di marciapiedi / zone verdi / parcheggi/ opifici
9	22		
9	393		
9	394		
9	396		
9	397		
9	390		

Sul terreno insistono dei pali per il passaggio di cavi telefonici. Dalle ispezioni ipotecarie non risultano servitù in essere.

Da PRG il lotto 4 ricade in "Zona di espansione industriale D2" art. 77 NTA





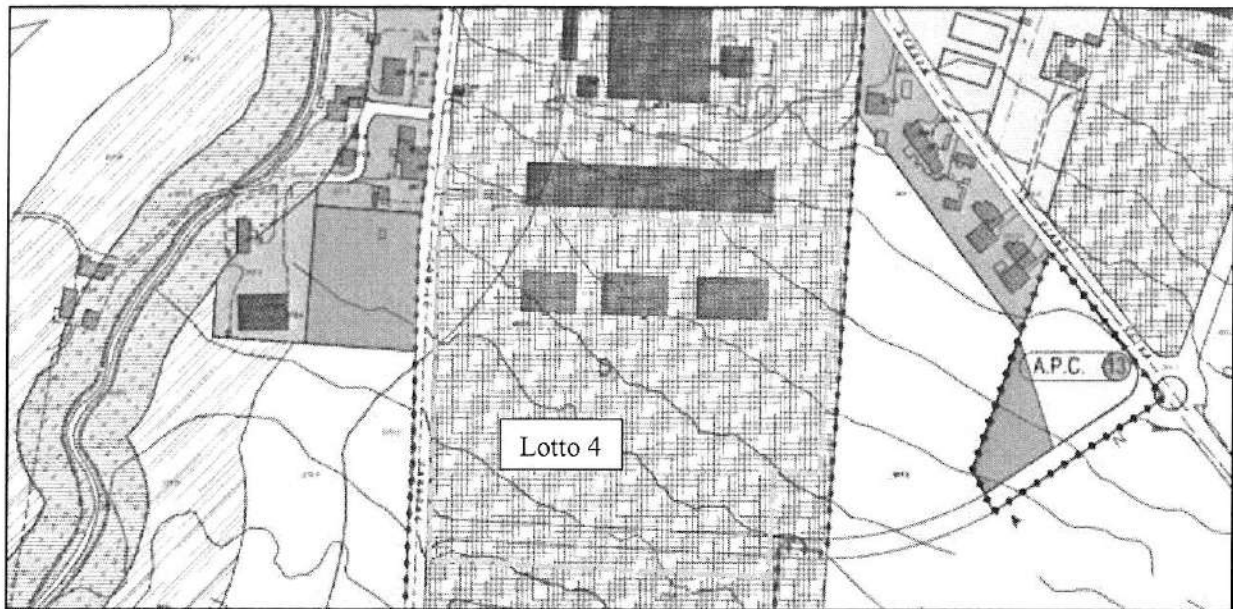


Figura 23: Localizzazione su PRG Lotto 4

Oggetto di esecuzione immobiliare sono i diritti di proprietà per la quota di:



Il lato Nord confina con le proprietà oggetto di pignoramento (fg. 9 p.lle 378-379-380); a sud con le proprietà [redacted] (fg. 9 p.lle 258-120-121-123-175) [redacted] (fg. 9 p.la 87, non oggetto di pignoramento); ad Est con la proprietà [redacted] ad Ovest con Via Faraone.

### **QUESITO 2) Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell’immobile**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), allegato alla presente, rilasciato in data 5/04/2023 dal Servizio Urbanistica-Edilizia-Lavori Pubblici del Comune di Maltignano, i terreni siti nel predetto Comune e distinti al Catasto Terreni e fabbricati:

- al foglio di mappa n.9, particelle 257 - 22

hanno la seguente destinazione urbanistica:

- ricade all’interno “Limite di cui alla legge dell’8 del agosto 1985 n.431” (Art. 38 N.T.A.);
- al foglio di mappa n.9, particelle 394

ha la seguente destinazione urbanistica:





- ricade all'interno della "industriale" (Art. Zona di espansione 77 NTA) e le stesse all'interno del progetto di lottizzazione [REDACTED] ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione; per la medesima area risultano rilasciati i permessi di costruire n.9/2003 prot.2094/2003, n.11/2010 prot.7574/2005 e n.16/2008 prot.8296/2008 con i quali sono stati accorpati/frazionati i lotti della lottizzazione già approvata (DCC n.36 del 15/11/2002);
- ricade all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.);
- ricade all'interno "Limite di cui alla legge dell'8 del agosto 1985 n.431" (Art.38 N.T.A.);
- *al foglio di mappa n.9, particelle 390 – 393 – 397 -*
- ricade all'interno "Limite di cui alla legge dell'8 del agosto 1985 n.431" (Art. 38 N.T.A.);
- ricade all'interno della "industriale" (Art. Zona di espansione 77 NTA) e le stesse all'interno del progetto di lottizzazione [REDACTED] ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione;
- *al foglio di mappa n.9, particella 103*
- ricade all'interno della "industriale" (Art. Zona di espansione 77 NTA) e le stesse all'interno del progetto di lottizzazione [REDACTED] ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione; per la medesima area risultano rilasciati i permessi di costruire n.9/2003 prot.2094/2003, n.11/2010 prot.7574/2005 e n.16/2008 prot.8296/2008 con i quali sono stati accorpati/frazionati i lotti della lottizzazione già approvata (DCC n.36 del 15/11/2002);
- porzione ricade all'interno "agricole" delle Aree (Art.56 N.T.A.);
- *al foglio di mappa n.9, particella 396*
- ricade all'interno della "industriale" (Art. Zona di espansione 77 NTA) e le stesse all'interno del progetto di lottizzazione [REDACTED] ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione; per la medesima area risultano rilasciati i permessi di costruire n.9/2003 prot.2094/2003, n.11/2010







prot.7574/2005 e n.16/2008 prot.8296/2008 con i quali sono stati accorpati/frazionati i lotti della lottizzazione già approvata (DCC n.36 del 15/11/2002);

### **QUESITO 3) Stato di possesso**

In merito alla richiesta di indagine presso l'Agenzia delle Entrate di affitti o comodati, non sono pervenute informazioni circa la presenza di contratti in essere.

### **QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici**

Attraverso una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare - e incentrata sui beni oggetto di esecuzione è emerso quanto segue.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie (in allegato alla presente):

R. Part.	Tipologia e Data	Pubblico ufficiale	Specie e Descrizione	Note
3810	Trascrizione del 05/07/2002	Barmann Francesco	ATTO TRA VIVI - Compravendita	Registro generale 5524
987	Iscrizione del 05/07/2002	Barmann Francesco	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di credito	Registro generale 5525
1359	Trascrizione del 06/03/2003	Barmann Francesco	ATTO TRA VIVI – Convenzione edilizia	Registro generale 2058
6882	Trascrizione del 16/12/2009	D'Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 10932
6552	Trascrizione del 14/12/2020	Uff. giudiziario tribunale Ascoli Piceno	ATTO CAUTELARE o ESECUTIVO – verbale di pignoramento immobili	Registro generale 8903
704	Iscrizione del 17/06/2022	Barmann Francesco	IPOTECA IN RINNOVAZIONE – apertura credito	Registro generale 5581

Elenco di trascrizioni di vincoli ed oneri di natura condominiale: nessuna.

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno

Elenco di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: nessuno

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

### **QUESITO 5) Stima dell'immobile**

Nella determinazione del valore venale dell'area, si è fatto riferimento alla zonizzazione del P.R.G del comune di Maltignano e alle successive varianti approvate nonché alle N.T.A. del vigente strumento urbanistico. Tali strumenti urbanistici hanno diretta rilevanza sul valore del fondo in





oggetto: il valore di un'area edificabile non è direttamente legato all'utilizzo edificatorio, ma trae il proprio valore dalla connotazione giuridica e dipende dalle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche. Le prime dipendono essenzialmente dalla sua posizione, le seconde dai vincoli urbanistici e dalla conformazione e natura del terreno.

Il valore del lotto è ricavato esclusivamente dal valore di mercato dell'area edificabile, in quanto le ulteriori superfici (7080 mq) sono da considerarsi accessorie per la presenza del piano di lottizzazione [REDACTED] approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann apposita convenzione, che prevede la cessione al comune di Maltignano delle stesse in quanto ricadenti all'interno della "Zona di espansione industriale" e per la quale sono state già eseguite le opere di urbanizzazione primaria. La cessione delle suddette superfici non è stata ad oggi effettuata, motivo per il quale le stesse risultano di proprietà del creditore e pertanto inserite nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

A seguito di analisi di mercato, non si sono riscontrati beni simili recentemente compravenduti nella zona. L'immobile in assenza di opere di urbanizzazione primaria non rispecchia l'ordinarietà della zona.

La stima viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore venale delle aree edificabili con procedimento diretto di tipo sintetico – parametrico utilizzando la metodologia di stima per la "l'individuazione del valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU" del comune di Maltignano.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, secondo sottozone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Urbanistico Comunale;
2. definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area sono definiti dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992 e definiti dai prezzi medi rilevati in regime di libera contrattazione dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Secondariamente, vengono presi in considerazione alcuni particolari desunti dal PRG; nello specifico:





- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione;
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito tenendo in considerazione eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione che non possono essere superiori complessivamente al 20% (scomodo).

Inoltre, essendo l'area priva delle opere di urbanizzazione primaria, il costo unitario di 4,49 euro/mq (*Delibera comunale n.14/2004 Comune di Maltignano*) per la superficie complessiva, rappresenta uno scomodo e pertanto viene detratto dal valore complessivo in quanto se pur non influente direttamente sulla qualificazione dell'area, influenza la quantificazione della base imponibile.

Lo scopo è quello di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili.

Si tiene presente che la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione di mercato.

Di seguito vengono riepilogati i valori tecnici ed economici presi in esame ed utilizzati per la stima dell'area oggetto di pignoramento:

<b>Zona urbanistica</b>	D2
DATO O.M.I (media)	260
Indice fondiario	5
Altezza piano	10
Incidenza dell'area	0
Attualizzazione	1
<b>Valore (euro/mq)</b>	<b>20,54 €</b>
<b>Superficie Tot (mq)</b>	<b>49585,00</b>

\* fonte: Relazione di stima per l'individuazione del valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU

Immobile	Superficie Tot (mq)	Valore unitario euro/mq area edificabile	Valore totale (euro)	Costo oneri di urbanizzazione val. unitario 4,49 euro/mq*	Riduzione riguardante gli "Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione"	Valore stimato (euro)
Lotto 4	49.585	20,54 €	1.018.475,90 €	222.636,65 €	5,00%	744.915,46 €
Sup. opere urbanizzazione	7.080	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5,00%	0,00 €
<b>TOTALE EURO</b>						<b>744.915,46 €</b>





In definitiva, il più probabile valore a base d'asta del LOTTO N.4 è quindi pari ad € 744.915.00 (valore arrotondato)

**Valore totale = € 744.915,00**  
**(settecentoquarantaquattromilanovecentoquindici/00)**





### LOTTO N.05

#### Opificio industriale Foglio 9 part.IIa 379 sub. 2

L'immobile oggetto di perizia è costituito da porzione di capannone industriale sito nel comune di Maltignano (AP).

L'area è raggiungibile, da Ascoli Piceno, percorrendo il Raccordo Ascoli Piceno - Porto D'Ascoli in direzione Est, uscita Maltignano e proseguendo per via della stazione. Raggiunto il paese di Maltignano, proseguendo per la SS259 in direzione est, e superato il centro abitato, immettendosi su Via Piano Selva e svoltando successivamente in via Vibrata, si giunge al sito di ubicazione dell'area oggetto di Esecuzione Immobiliare.

L'immobile è catastalmente individuato nel modo seguente:

- Catasto Fabbricati del comune di Maltignano

LOTTO 5						
Foglio	Particella	Categoria catastale	vani	mq stimati	sub.	Rendita catastale
9	379	D/1	---	1100	2	4.700,00

Dall'indagine catastale effettuata in data 02/02/2023, risulta intestato come segue:

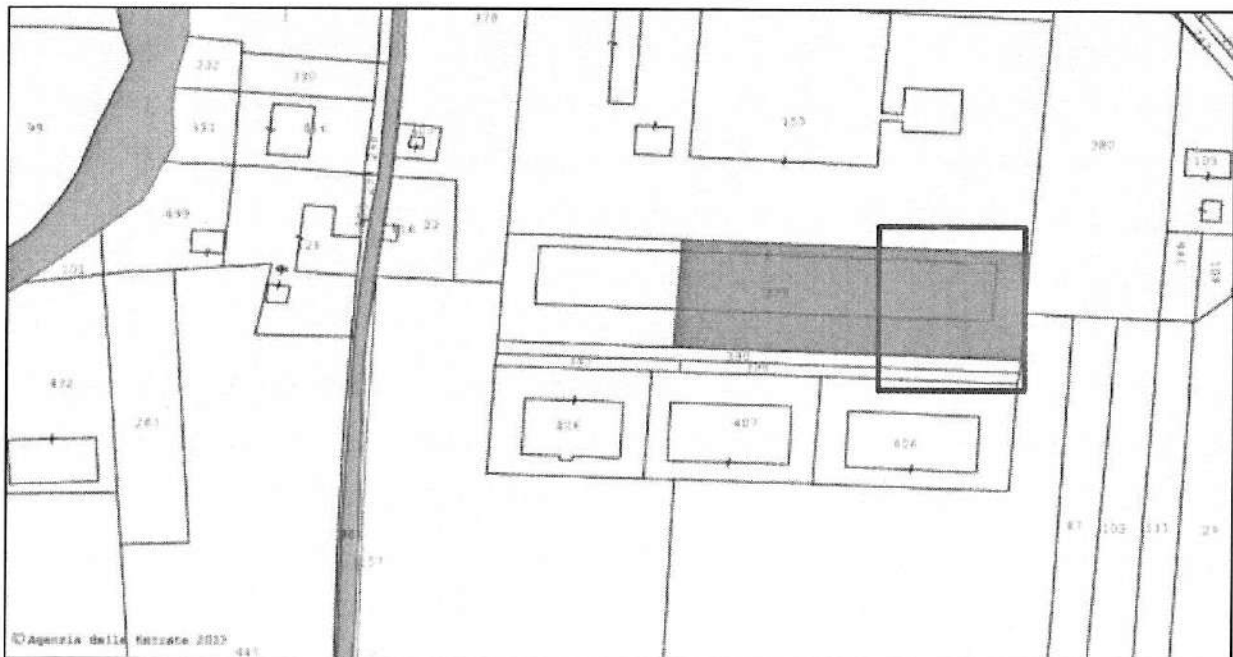


Figura 24: Localizzazione su mappa catastale Lotto 5-6 (Fig. 9 part.IIa 379 sub 2 - 3 - 4). In evidenza il sub.2. scala 1:1000.





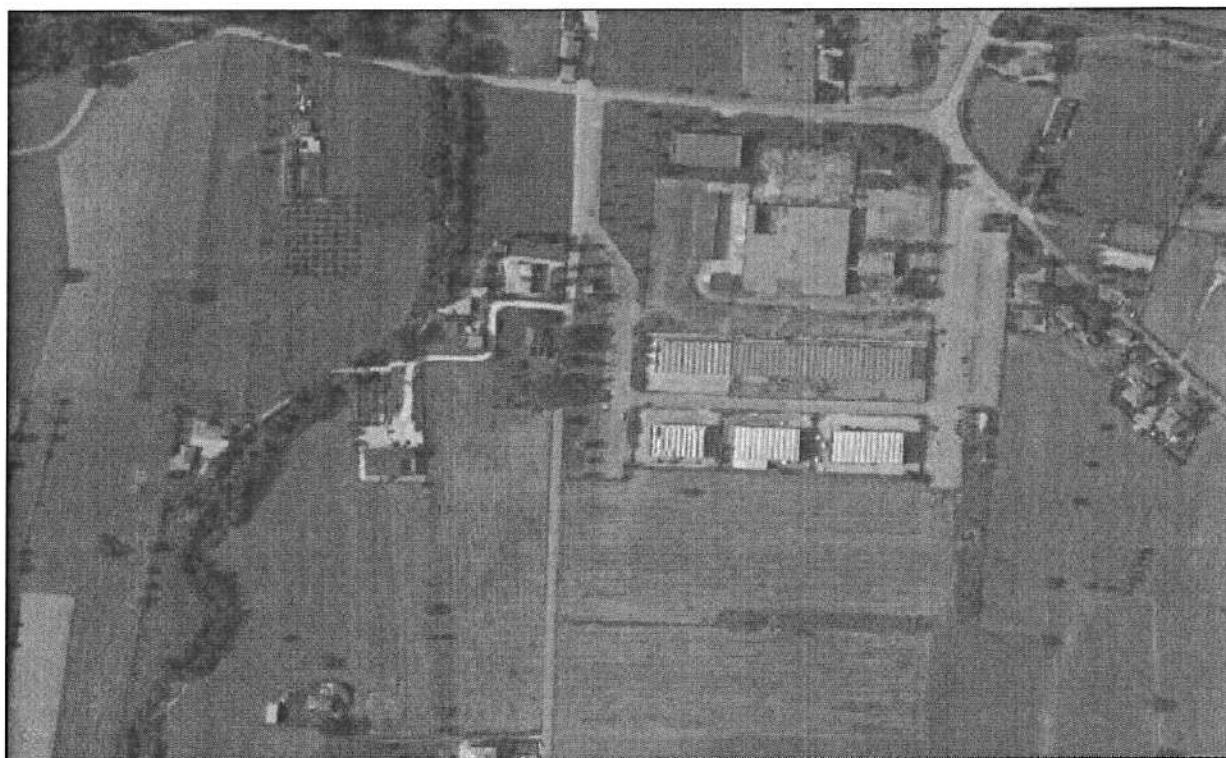


Figura 25: Localizzazione su ortofoto Lotto 5 - 6 (Fg. 9 part.IIa 379 sub. 2 - 3 - 4) scala 1:2000

L'immobile oggetto di perizia è porzione della part. 379 rispettivamente il sub. 2.

L'opificio nel suo complesso è composto da una zona destinata all'attività produttiva, che occupa quasi completamente il piano terra, ad eccezione di una parte destinata a uffici ed una a servizi spogliatoio. La corte esterna, che si estende prevalentemente in direzione est – ovest delimita i confini del lotto tramite apposita recinzione, la pavimentazione è asphaltata e consente il parcheggio il transito le manovre dei mezzi carrabili e per la viabilità pedonale del personale interno.

All'opificio è possibile accedere tramite diversi ingressi, carrabili sul lato est (sub. 2 - 3) e ovest (sub. 4). Tale entrata consente l'accesso alla zona produttiva.

La struttura portante in carpenteria metallica, la tamponatura in pannelli sandwich in lamiera, la partizione interna in pannelli in lamiera grecata, la copertura in pannelli sandwich di lamiera grecata. Le finestre sono in lamiera metallica provviste di vetro, i portoni carrabili sono in ferro.

Sotto l'aspetto impiantistico è dotata di impianto elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento; il locale servizi è ovviamente dotato di acqua corrente.

L'immobile, in seguito al sopralluogo effettuato in data 14/11/2022, si presenta in buono stato di conservazione; le strutture sopra riportate nel loro complesso appaiono in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.



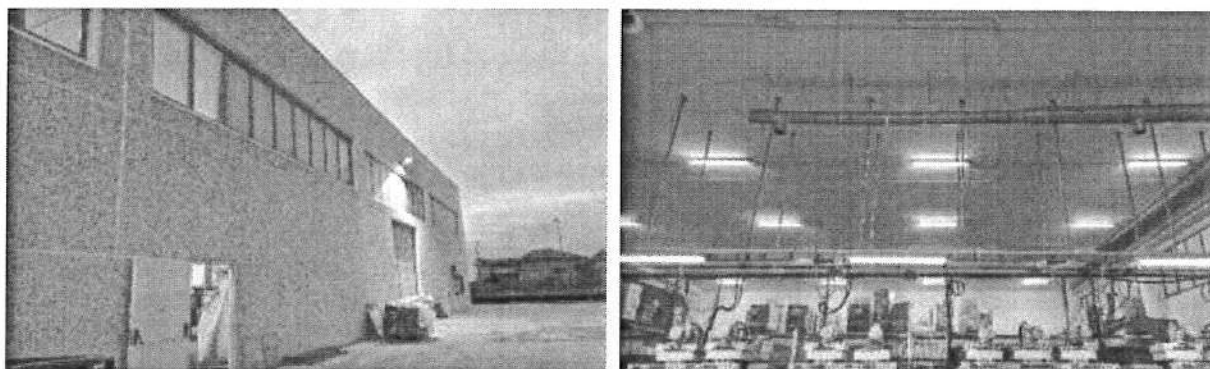


Figura 26: foto operazioni peritali

Sotto l'aspetto della finitura, l'opificio risente del normale deterioramento dovuto all'utilizzo. La corte esterna, in massima parte asfaltata, anche se presenta i normali segni di deterioramento, dovuti sia alla sosta ed al transito di mezzi carrabili pesanti, sia alle intemperie, svolge comunque bene la propria funzione.

L'opificio presenta una buona funzionalità e risulta ben collegato con la viabilità.

Da PRG il lotto 5 ricade in "Zona di espansione industriale D2" art. 77 NTA

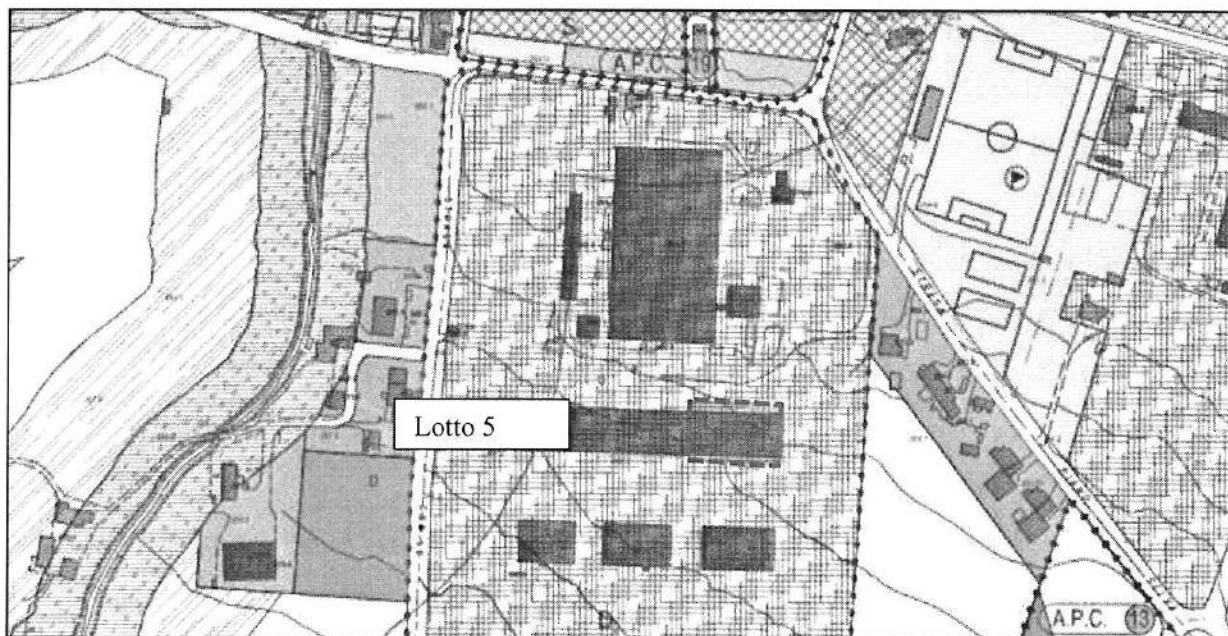


Figura 27: Localizzazione su PRG lotto 5

Il lato Nord confina con la proprietà di [REDACTED] (fg. 9 p.lla 153); a sud e ad est con il lotto 4 oggetto di pignoramento, nonché con le zone di nuova lottizzazione; ad Ovest con il sub. 1 del medesimo immobile.

In seguito ad indagine è emerso quanto segue:

- Fg.9 part. 379 sub 2 concesso in affitto [REDACTED]






Oggetto di esecuzione immobiliare sono i diritti di proprietà per la quota di:



### **QUESITO 2) Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell’immobile**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), allegato alla presente, rilasciato in data 5/04/2023 dal Servizio Urbanistica-Edilizia-Lavori Pubblici del Comune di Maltignano, i terreni siti nel predetto Comune e distinti al Catasto fabbricati:

- *al foglio di mappa n.9, particella 379*
- ricade all’interno della “ industriale” (Art. Zona di espansione 77 NTA) e le stesse all’interno del progetto di lottizzazione  ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione; per la medesima area risultano rilasciati i permessi di costruire n.9/2003 prot.2094/2003, n.11/2010 prot.7574/2005 e n.16/2008 prot.8296/2008 con i quali sono stati accorpati/frazionati i lotti della lottizzazione già approvata (DCC n.36 del 15/11/2002);
- ricade all’interno “Limite di cui alla legge dell’8 del agosto 1985 n.431” (Art.38 N.T.A.);

### **QUESITO 3) Stato di possesso**

In merito all’indagine su affitti o comodati, si constata la presenza di contratti in essere come documentazione allegata al fascicolo giuridico.

### **QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici**

Attraverso una ricerca condotta presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare - e incentrata sui beni oggetto di esecuzione è emerso quanto segue.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie (in allegato alla presente):

R. Part.	Tipologia e Data	Pubblico ufficiale	Specie e Descrizione	Note
3325	Trascrizione del 30/06/2008	D’Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 5501
6882	Trascrizione del 16/12/2009	D’Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 10932
6552	Trascrizione del 14/12/2020	Uff. giudiziario tribunale Ascoli Piceno	ATTO CAUTELARE o ESECUTIVO – verbale di pignoramento immobili	Registro generale 8903



Elenco di trascrizioni di vincoli ed oneri di natura condominiale: nessuna.

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno

Elenco di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: nessuno

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

### **QUESITO 5) Stima dell'immobile**

Il valore di un edificio artigianale-industriale si presenta prevalentemente condizionato dalle caratteristiche intrinseche (ubicazione, esposizione, consistenza, conformazione, stato d'uso, vetustà ed ampiezza del manufatto) che, relativamente all'immobile in esame, sono: - anno di costruzione e tipologia costruttiva; - livello estetico e qualità architettonica; - conformazione e destinazione d'uso; - superficie utile; - stato di manutenzione e grado di finitura.

La stima viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento diretto di tipo sintetico - parametrico. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (metro quadrato di superficie), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per annunci di vendita di beni simili ed atti di compravendita e, fatte le opportune considerazioni, come ad esempio le dimensioni, accessibilità, esposizione, orografia, ubicazione, uso del suolo, potenzialità d'investimento e migliorie, parametri urbanistici riportati sul certificato di destinazione urbanistica, si è proceduto alla stima del valore di mercato dei beni.

Nel caso in questione si fa riferimento atti di compravendita di beni simili che presentano analogie qualitative e quantitative. Dalla ricerca effettuata su beni simili compravenduti recentemente nella zona, i comparabili riscontrati, con riferimento alle caratteristiche degli immobili, sono i seguenti:

Numero	Sito	Località	Data	Caratteristiche	Mq stimati	Prezzo	Valore unitario	Link
1	Stimatrix	Maltignano	8/3/2018	Opificio vicino a quelli oggetti di pignoramento - notaio: Nazzareno Cappelli	1.000	350.000,00 €	350,00 €	

Il valore unitario viene di seguito riepilogato:

- **Opificio industriale: 350 euro/mq**

La scelta degli elementi di confronto, ed il conseguente valore unitario, ha tenuto conto delle opportune osservazioni e correzioni di seguito elencate:

- negli annunci di vendita presi in considerazione sono riportati prezzi richiesti, che pertanto potrebbero essere soggetti a ribassi in seguito a trattative private tra le parti;





- la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione di mercato (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza di vizi occulti);
- l'opificio presenta una buona funzionalità e risulta ben collegato con la viabilità; risente del normale deterioramento dovuto all'usura; la corte esterna, in parte asfaltata, svolge bene la propria funzione; le strutture nel loro complesso appaiono in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Vengono di seguito riepilogati i valori unitari attribuiti ai due lotti:

Immobile	Superficie Tot. stimata (mq)	Valore unitario medio	Valore stimato (euro)
<b>Lotto 5</b> fg. 9 part. 379 sub. 2	1.100	350,00 €	385.000,00 €

In definitiva, il più probabile valore a base d'asta del LOTTO N.5 è quindi pari ad € 385.000,00

**Valore totale = € 385.000,00**  
*(trecentottantacinquemila/00)*





**LOTTO N.06**

**Opificio industriale Foglio 9 part.IIa 379 sub. 3 - 4**

L'immobile oggetto di perizia è costituito da porzione di capannone industriale sito nel comune di Maltignano (AP).

L'area è raggiungibile, da Ascoli Piceno, percorrendo il Raccordo Ascoli Piceno - Porto D'Ascoli in direzione Est, uscita Maltignano e proseguendo per via della stazione. Raggiunto il paese di Maltignano, proseguendo per la SS259 in direzione est, e superato il centro abitato, immettendosi su Via Piano Selva e svoltando successivamente in via Vibrata, si giunge al sito di ubicazione dell'area oggetto di Esecuzione Immobiliare.

L'immobile è catastalmente individuato nel modo seguente:

- Catasto Fabbricati del comune di Maltignano

LOTTO 6						
Foglio	Particella	Categoria catastale	vani	mq stimati	sub.	Rendita catastale
9	379	D/1	---	1300	3	1.704,00
9	379	D/1	---		4	2.438,00

Dall'indagine catastale effettuata in data 02/02/2023, risulta intestato come segue:

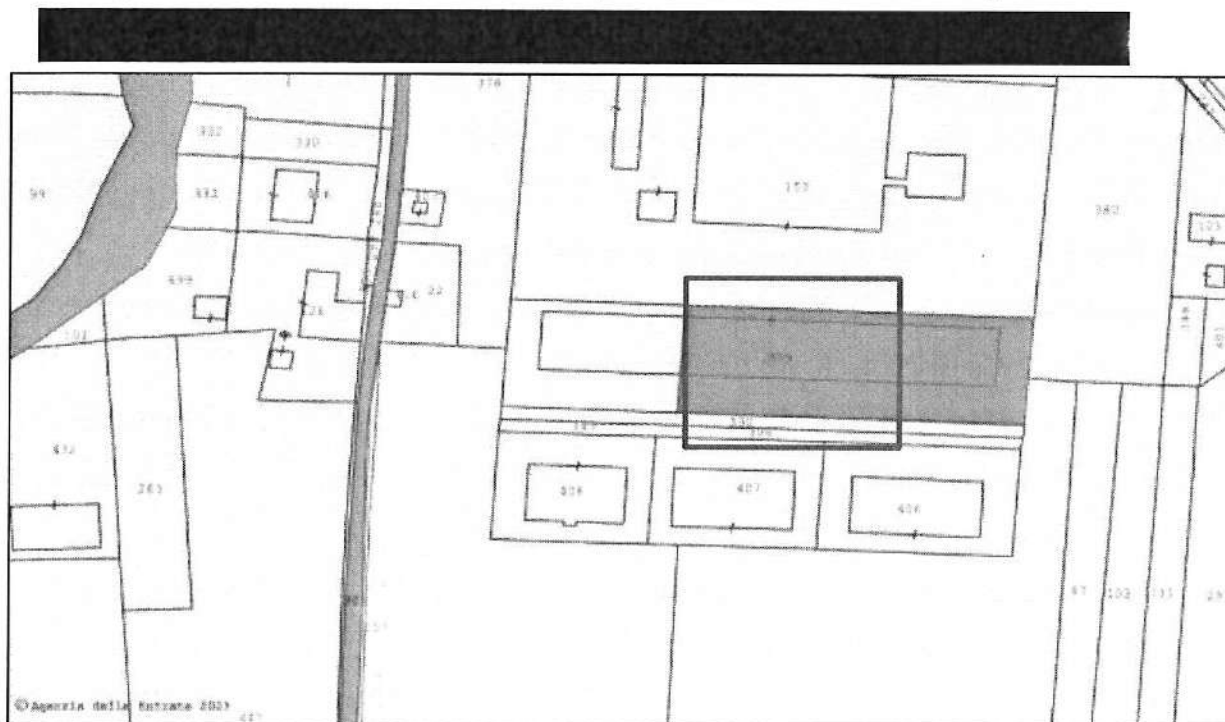


Figura 28: Localizzazione su mappa catastale Lotto 5-6 (Fg. 9 part.IIa 379 sub 2 - 3 -4). Focus sub.3-4. scala 1:1000



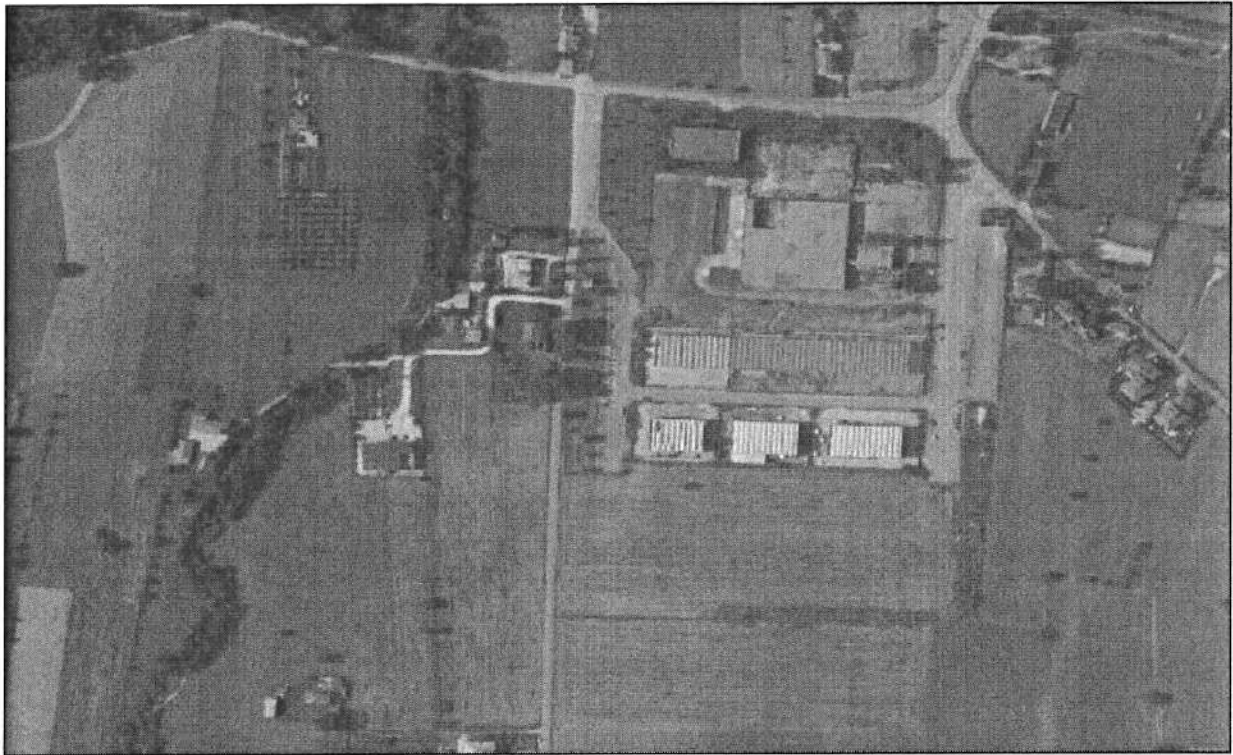


Figura 29: Localizzazione su ortofoto Lotto 5 - 6 (Fg. 9 part.lla 379 sub. 2 - 3 - 4) scala 1:2000

L'immobile oggetto di perizia è porzione della part. 379 rispettivamente i 3 – 4 .

L'opificio nel suo complesso è composto da una zona destinata all'attività produttiva, che occupa quasi completamente il piano terra, ad eccezione di una parte destinata a uffici ed una a servizi spogliatoio. La corte esterna, che si estende prevalentemente in direzione est – ovest delimita i confini del lotto tramite apposita recinzione, la pavimentazione è asfaltata e consente il parcheggio il transito le manovre dei mezzi carrabili e per la viabilità pedonale del personale interno.

All'opificio è possibile accedere tramite diversi ingressi, carrabili sul lato est (sub. 2 - 3) e ovest (sub. 4). Tale entrata consente l'accesso alla zona produttiva.

La struttura portante in carpenteria metallica, la tamponatura in pannelli sandwich in lamiera, la partizione interna in pannelli in lamiera grecata, la copertura in pannelli sandwich di lamiera grecata. Le finestre sono in lamiera metallica provviste di vetro, i portoni carrabili sono in ferro.

Sotto l'aspetto impiantistico è dotata di impianto elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento; il locale servizi è ovviamente dotato di acqua corrente.

L'immobile, in seguito al sopralluogo effettuato in data 14/11/2022 limitandosi ad un'analisi solo visiva, si presenta in buono stato di conservazione; le strutture sopra riportate nel loro complesso appaiono in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.



L'immobile, in seguito al sopralluogo effettuato in data 14/11/2022 limitandosi ad un'analisi solo visiva, si presenta in buono stato di conservazione; le strutture sopra riportate nel loro complesso appaiono in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

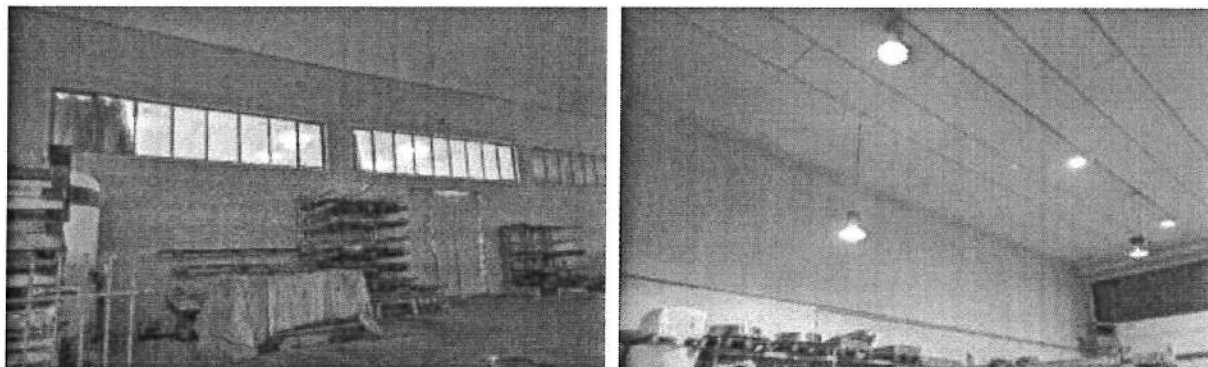


Figura 30: foto operazioni peritali

Sotto l'aspetto della finitura, l'opificio risente del normale deterioramento dovuto all'utilizzo. La corte esterna, in massima parte asfaltata, anche se presenta i normali segni di deterioramento, dovuti sia alla sosta ed al transito di mezzi carrabili pesanti, sia alle intemperie, svolge comunque bene la propria funzione.

L'opificio presenta una buona funzionalità e risulta ben collegato con la viabilità.

Da PRG il lotto 5 ricade in "Zona di espansione industriale D2" art. 77 NTA

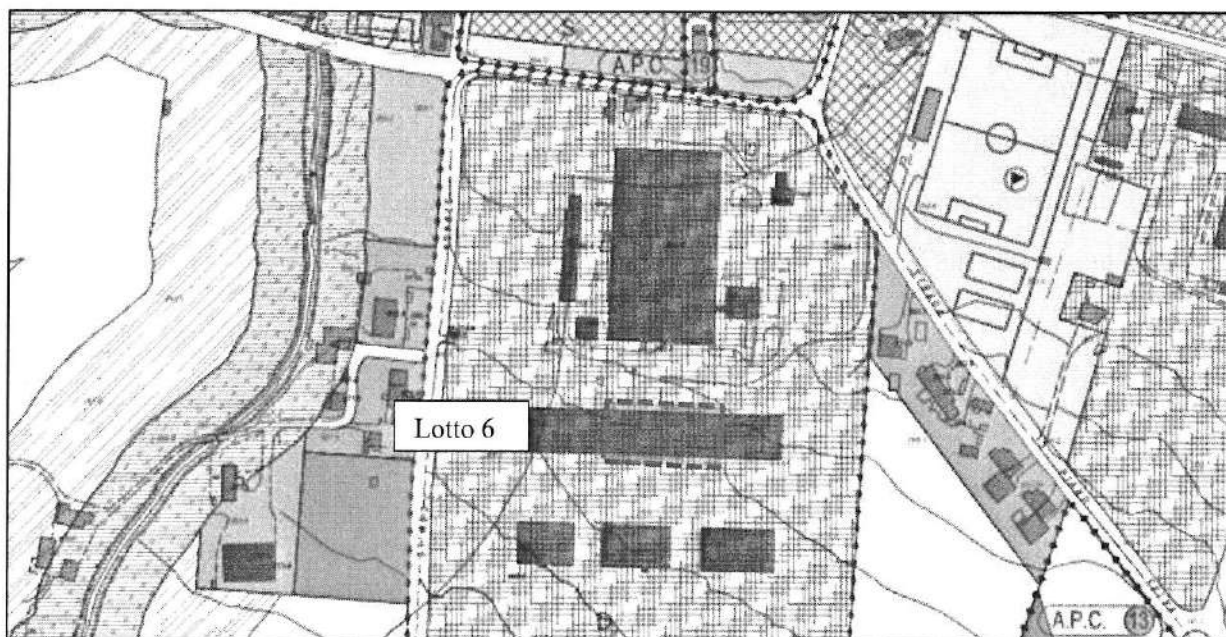


Figura 31: Localizzazione su PRG lotto 6





Il lato Nord confina con la proprietà [REDACTED] (fg. 9 p.lla 153); a sud e ad est con il lotto 4 oggetto di pignoramento, nonché con le zone di nuova lottizzazione; ad Ovest con il sub. 1 del medesimo immobile.

In seguito ad indagine è emerso quanto segue:

- Fg.9 part. 379 sub 3- 4 concesso in affitto a [REDACTED]

Oggetto di esecuzione immobiliare sono i diritti di proprietà per la quota di:

[REDACTED]

### **QUESITO 2) Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell’immobile**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), allegato alla presente, rilasciato in data 5/04/2023 dal Servizio Urbanistica-Edilizia-Lavori Pubblici del Comune di Maltignano, i terreni siti nel predetto Comune e distinti al Catasto fabbricati:

- *al foglio di mappa n.9, particella 379*
  - ricade all’interno della “ industriale” (Art. Zona di espansione 77 NTA) e le stesse all’interno del progetto di lottizzazione [REDACTED] ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione; per la medesima area risultano rilasciati i permessi di costruire n.9/2003 prot.2094/2003, n.11/2010 prot.7574/2005 e n.16/2008 prot.8296/2008 con i quali sono stati accorpati/frazionati i lotti della lottizzazione già approvata (DCC n.36 del 15/11/2002);
  - ricade all’interno “Limite di cui alla legge dell’8 del agosto 1985 n.431” (Art.38 N.T.A.);

### **QUESITO 3) Stato di possesso**

In merito all’indagine su affitti o comodati, si constata la presenza di contratti in essere come documentazione allegata al fascicolo giuridico.

### **QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici**

Attraverso una ricerca condotta presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare - e incentrata sui beni oggetto di esecuzione è emerso quanto segue.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie (in allegato alla presente):







R. Part.	Tipologia e Data	Pubblico ufficiale	Specie e Descrizione	Note
3325	Trascrizione del 30/06/2008	D'Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 5501
6882	Trascrizione del 16/12/2009	D'Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 10932
6552	Trascrizione del 14/12/2020	Uff. giudiziario tribunale Ascoli Piceno	ATTO CAUTELARE o ESECUTIVO – verbale di pignoramento immobili	Registro generale 8903

Elenco di trascrizioni di vincoli ed oneri di natura condominiale: nessuna.

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno

Elenco di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: nessuno

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

#### **QUESITO 5) Stima dell'immobile**

Il valore di un edificio artigianale-industriale si presenta prevalentemente condizionato dalle caratteristiche intrinseche (ubicazione, esposizione, consistenza, conformazione, stato d'uso, vetustà ed ampiezza del manufatto) che, relativamente all'immobile in esame, sono: - anno di costruzione e tipologia costruttiva; - livello estetico e qualità architettonica; - conformazione e destinazione d'uso; - superficie utile; - stato di manutenzione e grado di finitura.

La stima viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento diretto di tipo sintetico - parametrico. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (metro quadrato di superficie), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per annunci di vendita di beni simili ed atti di compravendita e, fatte le opportune considerazioni, come ad esempio le dimensioni, accessibilità, esposizione, orografia, ubicazione, uso del suolo, potenzialità d'investimento e miglione, parametri urbanistici riportati sul certificato di destinazione urbanistica, si è proceduto alla stima del valore di mercato dei beni.

Nel caso in questione si fa riferimento atti di compravendita di beni simili che presentano analogie qualitative e quantitative. Dalla ricerca effettuata su beni simili compravenduti recentemente nella zona, i comparabili riscontrati, con riferimento alle caratteristiche degli immobili, sono i seguenti:

Numero	Sito	Località	Data	Caratteristiche	Mq stimati	Prezzo	Valore unitario	Link
1	Stimatrix	Maltignano	8/3/2018	Opificio vicino a quelli oggetti di pignoramento - notaio: Nazzareno Cappelli	1.000	350.000,00 €	350,00 €	







Il valore unitario viene di seguito riepilogato:

- **Opificio industriale: 350 euro/mq**

La scelta degli elementi di confronto, ed il conseguente valore unitario, ha tenuto conto delle opportune osservazioni e correzioni di seguito elencate:

- negli annunci di vendita presi in considerazione sono riportati prezzi richiesti, che pertanto potrebbero essere soggetti a ribassi in seguito a trattative private tra le parti;
- la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione di mercato (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza di vizi occulti);
- l'opificio presenta una buona funzionalità e risulta ben collegato con la viabilità; risente del normale deterioramento dovuto all'usura; la corte esterna, in parte asfaltata, svolge bene la propria funzione; le strutture nel loro complesso appaiono in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Vengono di seguito riepilogati i valori unitari attribuiti:

Immobile	Superficie Tot. stimata (mq)	Valore unitario medio	Valore stimato (euro)
<b>Lotto 6</b> fg. 9 part.379 sub. 3-4	1.300	350,00 €	<b>455.000,00 €</b>

In definitiva, il più probabile valore a base d'asta del LOTTO N.6 è quindi pari ad € 455.000,00

**Valore totale = € 455.000,00**  
*(quattrocentocinquantacinquemila/00)*



**LOTTO N.07****Fabbricato al Foglio 9 part.IIa 126****Terreni al Foglio 9 part.IIe 299 - 300**

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un rudere e dalla sua corte sito in prossimità della zona industriale del comune di Maltignano (AP).

L'area è raggiungibile, da Ascoli Piceno, percorrendo il Raccordo Ascoli Piceno - Porto D'Ascoli in direzione Est, uscita Maltignano. Raggiunto il comune, proseguendo per la SS259 in direzione est, e superato il centro abitato, immettendosi su Via Colle Cervinara e svoltando successivamente in via Vibrata, si giunge al sito di ubicazione dell'area oggetto di Esecuzione Immobiliare.

L'immobile è catastalmente individuato nel modo seguente:

- Catasto Fabbricati del comune di Maltignano

LOTTO 7						
Foglio	Particella	Categoria catastale	vani	mq stimati	sub.	Rendita catastale
8	126	A/3	8	388	---	231,37

- Catasto Terreni del comune di Maltignano

LOTTO 7							
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
8	299	SEMIN ARBOR classe 2			65	0,27	0,32
8	300	AREA RURALE		1	20		
<b>TOTALE</b>				<b>1</b>	<b>85</b>		

Dall'indagine catastale effettuata in data 02/02/2023, risulta intestato come segue:



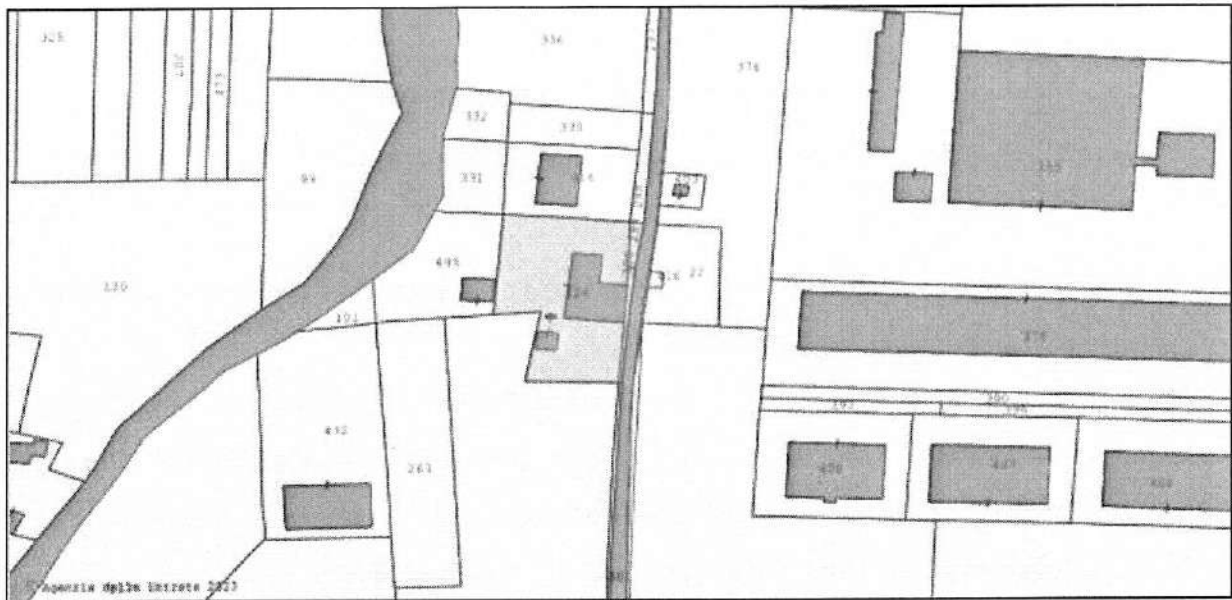


Figura 32: Localizzazione su mappa catastale Lotto 7 (Fig. 8 part. lle 126-299-300) scala 1:1000

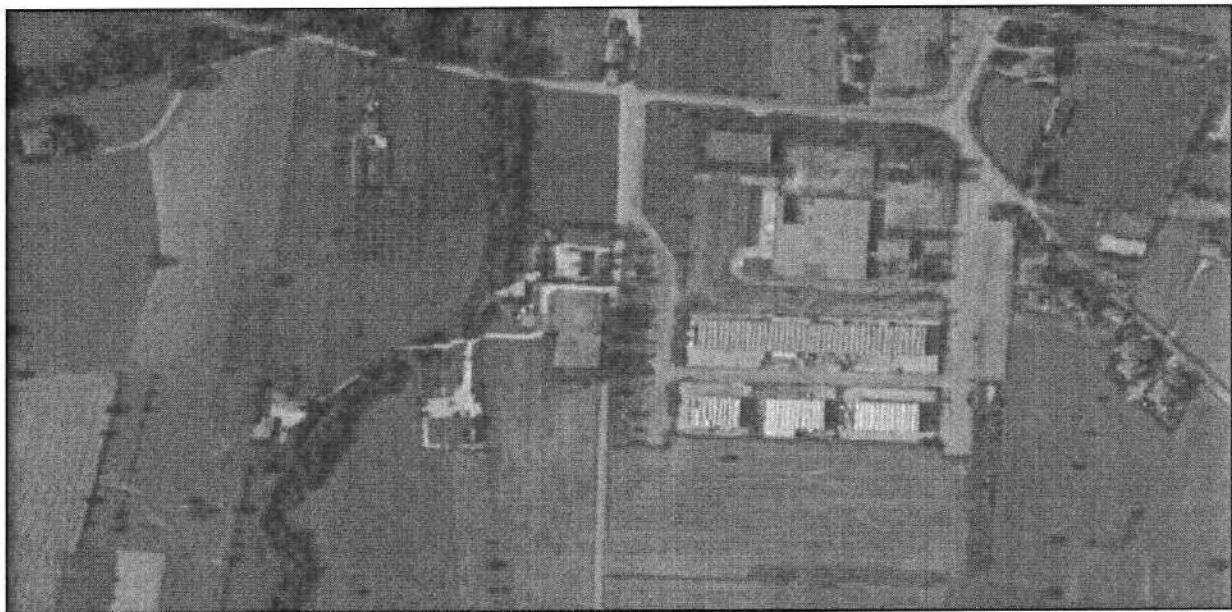


Figura 33: Localizzazione su ortofoto Lotto 7 (Fig. 8 part. lle 126-299-300) scala 1:2000

Il lotto ha una superficie totale di 2730 mq di cui 194 sono riconducibili al fabbricato, catastalmente sopra identificato e circa 185 mq ai margini stradali.

L'area oggetto di perizia è collocata nella zona industriale di Maltignano, ha una conformazione pressoché regolare e presenta una giacitura prevalentemente pianeggiante.

Trattasi di fabbricato in condizioni di rudere, adibito prevalentemente a civile abitazione in muratura di tufo portante e solai in legno (parzialmente crollati). Le strutture orizzontali dei solai risultano parzialmente o totalmente crollate per vetustà, come pure le scale per l'accesso al piano superiore





risultano crollate; la muratura verticale presenta dissesti e degrado meccanico dovuto alla vetustà che ha interessato i conci di pietra, la malta e l'intonaco.

Ad esso risulta annessa una porzione adibita a magazzino/ricovero per animali, anch'essa in stato di abbandono.

L'immobile risulta recintato ed in generale l'intero complesso si trova in una situazione di degrado e di abbandono e ciò si evince dalla presenza di vegetazione infestante presente perimetralmente l'abitazione.

Durante il sopralluogo è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico parziale delle parti di fabbricato in quanto alcune porzioni risultavano inaccessibili e impraticabili per la presenza di calcinacci e residui vari nonché per la pericolosità dovuta ai dissesti presenti nelle strutture verticali ed orizzontali.

Come si evince dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, si tratta di opere edilizie la cui epoca di realizzazione è anteriore al 1967 per il corpo principale del fabbricato, mentre l'annesso risulta realizzato in epoca successiva.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano depositate planimetrie. Il comune di Maltignano non ha riscontrato la presenza di precedenti edilizi.

Sotto l'aspetto urbanistico l'area sulla quale sono edificati gli immobili ricade nel P.R.G. vigente nel Comune di Maltignano in *"Zona di completamente B1" art. 58 NTA*. In tale zona, il volume esistente non può essere aumentato.

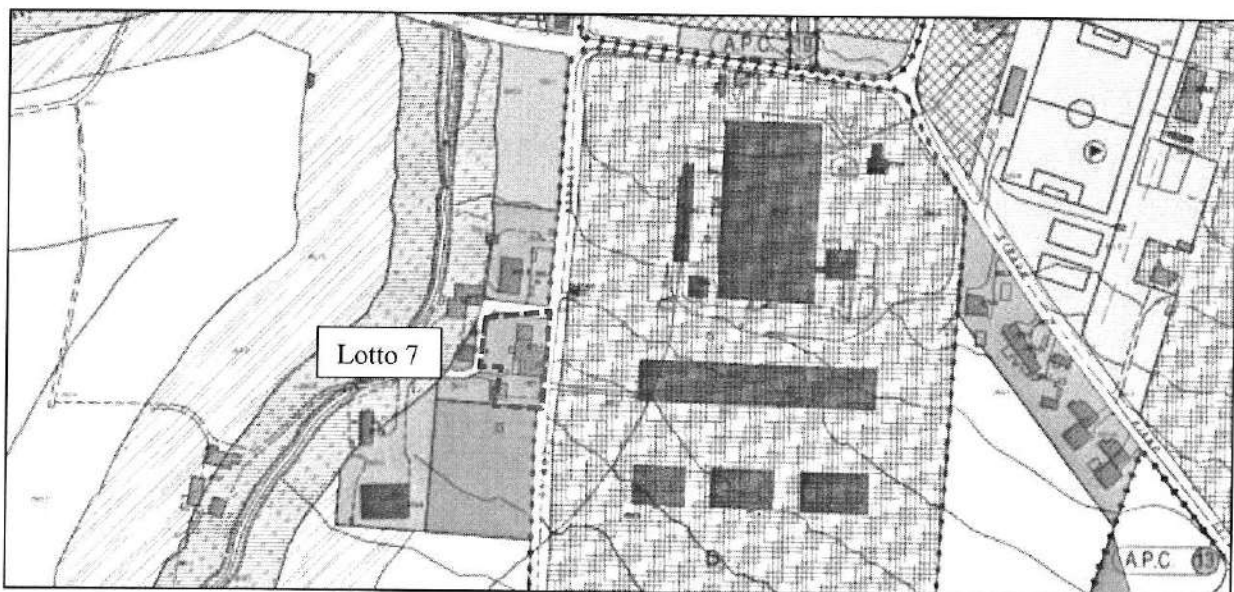


Figura 34: Localizzazione su PRG Lotto 7





Il lato Nord confina con le proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] (Fig.8 p.lle 298-331-416); ad Est con Via Faraone; ad Ovest e a Sud con le  
proprietà [REDACTED] (Fig. 8 p.lle 447-449).

### **QUESITO 2) Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell’immobile**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), allegato alla presente, rilasciato in data 5/04/2023 dal Servizio Urbanistica-Edilizia-Lavori Pubblici del Comune di Maltignano, i terreni siti nel predetto Comune e distinti al Catasto fabbricati:

- *al foglio di mappa n.9, particella 126*
- ricade all’interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.);
- ricade all’interno della “Zona di completamento B1” (Art.58 N.T.A.);
- ricade all’interno delle “aree agricole” (Art.56 N.T.A.);
- ricade all’interno del verde privato (Art.70 N.T.A.)
- ricade all’interno “Limite di cui alla legge dell’8 del agosto 1985 n.431” (Art.38 N.T.A.);
- ricade nell’ambito di tutela integrale dei corsi d’acqua (Art.28 N.T.A.);

### **QUESITO 3) Stato di possesso**

In merito alla richiesta di indagine presso l’Agenzia delle Entrate di affitti o comodati, non sono pervenute informazioni circa la presenza di contratti in essere.

### **QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici**

Attraverso una ricerca condotta presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare - e incentrata sui beni oggetto di esecuzione è emerso quanto segue.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie (in allegato alla presente):

R. Part.	Tipologia e Data	Pubblico ufficiale	Specie e Descrizione	Note
3810	Trascrizione del 05/07/2002	Barmann Francesco	ATTO TRA VIVI - Compravendita	Registro generale 5524
987	Iscrizione del 05/07/2002	Barmann Francesco	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di credito	Registro generale 5525
793	Annotazione del 18/05/2004	Barmann Francesco	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – Restrizione di beni	Registro generale 4762
3325	Trascrizione del 30/06/2008	D’Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 5501







6882	Trascrizione del 16/12/2009	D'Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 10932
4	Iscrizione del 03/01/2011	D'Andrea Maria Elisa	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo	Registro generale 23
6552	Trascrizione del 14/12/2020	Uff. giudiziario tribunale Ascoli Piceno	ATTO CAUTELARE o ESECUTIVO – verbale di pignoramento immobili	Registro generale 8903
704	Iscrizione del 17/06/2022	Barmann Francesco	IPOTECA IN RINNOVAZIONE – apertura credito	Registro generale 5581

Elenco di trascrizioni di vincoli ed oneri di natura condominiale: nessuna.

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno

Elenco di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: nessuno

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

#### **QUESITO 5) Stima dell'immobile**

La stima viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento diretto di tipo sintetico – parametrico effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Nel caso in questione si fa riferimento agli annunci online di vendita di beni simili per analogie qualitative e quantitative. Non si sono riscontrati atti di compravendita.

Dalla ricerca effettuata i comparabili riscontrati, con riferimento alle caratteristiche degli immobili, sono i seguenti:

Numero	Sito	Località	Data	Caratteristiche	Mq stimati	Prezzo	Valore unitario	Link
1	Idealista	Maltignano	10/02/2023	Rudere	600	134.000,00 €	223,33 €	<a href="https://www.idealista.it/immobile/26229971/">https://www.idealista.it/immobile/26229971/</a>

A partire dal comparabile sopra riportato, assunte le corrette nozioni tecnico-economiche, si prende in considerazione il **valore arrotondato di 223 euro/mq riscontrato.**





La scelta degli elementi di confronto, ed i conseguenti valori unitari ottenuti, hanno tenuto conto delle opportune osservazioni e correzioni di seguito elencate:

- negli annunci di vendita presi in considerazione sono riportati prezzi richiesti, che pertanto potrebbero essere soggetti a ribassi in seguito a trattative private tra le parti;
- la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione di mercato (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza di vizi occulti);
- le particelle 299 - 300 al fg.8 risultano essere margini stradali, quindi con valore pressoché nullo sul mercato.
- Il fabbricato dovrà essere soggetto ad opere di demolizione e ricostruzione rispettando eventuali distanze dalla recente strada pubblica;

Vengono di seguito riepilogati i valori unitari attribuiti:

Immobile	Superficie Tot. (mq)	Valore unitario medio Seminativo (euro/mq)	Valore stimato (euro)
Lotto 7	388	223,00 €	86.524,00 €
<b>TOTALE EURO</b>			<b>86.524,00 €</b>

In definitiva, il più probabile valore a base d'asta del LOTTO N.7 è quindi pari ad € 86.524,00.

**Valore totale = € 86.524,00**  
*(ottantaseimilacinquecentoventiquattro/00)*





**ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale;
3. Visure storiche da indagine
4. Estratto di mappa catastale (da lotto 1 al 7)
5. Planimetrie
6. Ispezioni ipotecarie e Trascrizioni (da lotto 1 al 7)
7. Copia verbale inizio operazioni peritali;
8. Certificato destinazione urbanistica;
9. Convocazione per inizio operazioni peritali (pec - raccomandata)
10. Descrizione riepilogativa per la formazione del bando d'asta (dal Lotto 1 al 7);
11. Attestazione invio della perizia al debitore nonché e al creditore (tramite PEC, anche ai rispettivi Legali).

Tanto dovrevo riferire per l'incarico affidatomi.

In fede, San Benedetto del Tronto, lì 5/04/2023

Il C.T.U.

Dott. Agr. Michele Rismondo

A circular professional stamp of Michele Rismondo, Dott. Agr., with the text 'Dott. RISMONDO MICHELE N. 357 ALBO AGRICOLI' around the perimeter. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.



