



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ELIPSO FINANCE S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTTORESSA D'OTTAVI SIMONA

CUSTODE:
AVVOCATO GIUDI MATTIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Urriani

CF:RRNMSM70D26Z133B
con studio in SPINETOLI (AP) via Salaria, 112
telefono: 0736497671
email: massimourriani@libero.it
PEC: massimo.urriani@peritiagrari.pro

TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
43/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 910 risulta essere accorpata alle altre 105-106-107-108 e 62. attraversata dalla strada sterrata interna al corpo aziendale.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 60 - AB (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe AREA RURALE, superficie 110, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Coerenze:

- foglio 32 particella 60 - AA (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 800, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 1,86 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Coerenze

PROPRIETA SALVO ALTRI

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO

B terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **2.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 2.680 risulta essere accorpata alle altre 105-106-107-108 e 60.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 2680, reddito agrario 10,38 €, reddito dominicale 6,23 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Coerenz

SSA PROPRIETA' SALVO ALTRI

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO

C terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 340 risulta essere accorpata alle altre 106-107-108-60 e 62.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 105 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 4, superficie 340, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 0,79 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze: INTERNA ALLE PARTICELLE OGGETTO DI ESECUZIONE

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia LEGGERO DECLIVO, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO

D terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **3.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 3.630 risulta essere accorpata alle altre 105-107-108-60 e 62. e attraversata dalla strada sterrata interna al corpo aziendale.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 106 (catasto terreni), qualità/classe SEM. ARBOR. 2, superficie 3630, reddito agrario 15,94 €, reddito dominicale 13,12 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze A PRORPIETA' SALVO ALTRI

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia LEGGERO DECLIVO, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO

E terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **2.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 2.360 risulta essere accorpata alle altre 105-106-108-60 e 62. e attraversata dalla strada sterrata interna al corpo azienda.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 107 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. ARBOR. 2, superficie 2360, reddito agrario 10,36 €, reddito dominicale 8,53 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze: INTERNO AD ALLE ALTRE PARTICELLE OGGETTO DI ESECUZIONE

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO

F terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 210 risulta essere accorpata alle altre 105-106-107-60 e 62. e attraversata dalla strada sterrata interna al corpo aziendale.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 210, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,49 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze: INTERNA ALLE ALTRE PARTICELLE OGGETTO DI ESECUZIONE

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO

G terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **22.346,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Non essendo stata coltivata da diverso tempo si è sviluppato per circa due terzi un bosco ceduo.

Nella parte a ridosso dei capannoni, sopra ad un terrapieno relizzato in blocchi di cemento e relativo massetto, risultano posizionati sei serbatoi in ferro zincato, utilizzati come serbatoi di accumolo di acqua potabile da utilizzare per emergenza nel capannone n° 4. Tale struttura non riportata in planimetria risulta essere non autorizzata, non sanabile e da rimuovere.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 143 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 2, superficie 22346, reddito agrario 98,10 €, reddito dominicale 80,79 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze: DI

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia LEGGERO DECLIVO, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI , le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO

H opificio a FORCE C.DA MONTEMORO 64 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cabina elettrica in cemento armato su due livelli con annesso trasformatore da Kw 160 e gruppo elettrogeno da 50 Kw su un area esclusiva di mq 250 circa completamente recintata con pali in metallo e rete in ferro plastificata.

Piano terra della superficie lorda di mq 35 suddiviso in due sezioni dalle quali si accede al primo piano di mq 18 attraverso una scala esterna in metallo.

Al momento è attiva una linea a bassa tensione che alimenta tutta la struttura. Raggiungibile oltrepassando un cancello che la separa mediante recinzione dalla particella 142.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3 metri (piano terra)- 6 metri (piano primo).Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 144 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 70,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE MONTEMORO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze: PARTICELLA INTERNA ALLE ALTRE PARTICELLE OGGETTO DI ESECUZIONE

DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 109 DI MQ 22.400
DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N.AP0101411 DEL 07/09/2005 UFF. TERRITORIO DI
ASCOLI PICENO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

I opificio a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **372,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati. Il cancello da direttamente accesso sulla particella in esame sulla quale insistono gli immobili di seguito descritti.

Fabbricato cielo-terra (n°3 piano terra, n° 4 piano primo e n° 5 piano secondo) realizzato negli anni 1955 con la Legge della Montagna e restaurata per l'impiantistica e relizzazione pesa nel periodo 1980/1982. Presenta fondazioni continue in calcestruzzo armato. La struttura principale composta da mattoni doppi e malta; i solai in laterizi armati e manto di copertura in tegole.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate sia all'interno che all'esterno. I telai delle finestre e le persiane a griglia, realizzate in legno di abete complete e smaltate. Vetri monolitici. Le porte interne sono di in legno di abete tamburrato mentre i tre portoncini esterni di accesso alle tre unità risultano essere in legno più pesante. Pavimenti realizzati in ceramica, come i rivestimenti di bagni e cucine. Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico- sanitario in tubazioni di ferro con acqua calda prodotta da scaldabagno elettrico. Impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa alimentati da bruciatore a gasolio.

Di seguito la disposizione dei locali:

- primo terra: 6 vani più bagno ad uso ufficio più un locale spogliatoio personale con relativo bagno
- primo piano: unità abitativa civico 64, costituita da un ingresso salone, cucina con camino, 3 camere da letto di cui due matrimoniali, e un bagno
- secondo piano: unità abitativa civico 65, costituita da disimpegno, salone, cucina, bagno e due camere. Da notare che due locali trattandosi di sotto tetto presentano un'altezza oscillante tra i metri 3,60 e 1,55.

insistono sempre sulla particella a servizio dell'unità principale:

- un terrazzo (n° 10) in lastricato con sottostante rimessa (n°2) utilizzato per l'accesso al civico 65. Il solaio di tale struttura presenta evidenti segni di cedimento.
- un locale ospitante il corpo della pesa realizzata sul piazzale antistante delle misure di nette di metri 9,00 per 3,00 della portata di 400 qli.

Completano il corpo tre rimesse attrezzi (n° 6-7-8-9).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di T 2,94 - 1 2,80- 2 3,59/1,47. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 104 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.828,00 Euro, indirizzo catastale: FORCE FRAZIONE MONTEMORO SNC, piano: T-1-2-, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Coerenze: *

ESSA PROPRIETA'

SALVO ALTRI

DERIVA DALL'ORIGINARIA PART. 104 DI MQ 1430 FABB. RURALE DENUNCIA CAMBIAMENTO N.AP0100710 DEL 06/09/2005 UFF TERRITORIO DI ASCOLI PICENO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel

1980.

I.1 altro fabbricato, composto da TETTOIA + MANUFATTO, identificato con il numero 6-8. La rimessa attrezzi in oggetto risulta essere suddivisa in due corpi. Il numero 8 della superficie di 31 mq circa e altezza 3,10 mt circa aperto su di un lato con copertura in travetti in legno con pannelli in cemento-amianto in pessimo stato di manutenzione e quindi da bonificare. Il corpo 6 realizzato in muratura è suddiviso in due vani; l'A di 17 mq circa con altezza di 3 mt circa con porta in legno e copertura in travetti in legno con pannelli in cemento-amianto in pessimo stato di manutenzione e quindi da bonificare. Il B aperto su di un lato della superficie di 15 mq circa e altezza 3/2,30 mt circa con all'interno alloggiato un forno a legno presenta copertura in travetti in legno e tegole.

I.2 altro fabbricato, composto da MANUFATTO + TETTOIA, identificato con il numero 7-9-1. Realizzata in muratura e calcestruzzo risulta composta da un piano terra (n°7) di 27 mq e altezza minima di 1 mt circa con due ingressi liberi, e da un primo piano (n°7) della superficie di 18 mq circa e altezza 1/1,65 mt circa. Solaio in cemento e laterizi e copertura in travetti in metallo e pannelli sandwich. I pannelli sporgono su di un lato formando una tettoia di 15 mq circa.

J opificio a FORCE C.DA MONTEMORO 64 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sulla particella in esame della superficie di mq 31.120 dedicata all'insediamento produttivo vero e proprio insistono le seguenti strutture:

- CAPANNONE n°2 : capannone prefabbricato, con struttura portante in acciaio del tipo monolitico, rivestimento superficiale con trattamento di protezione con zincatura tipo a caldo, formato da colonne di sostegno complete di tirafondi opportunamente ancorate nei getti di fondazione, sovrastanti capriate principali complete di controventatura di falda e di pareti, con arcarecci del tipo omega zincati a caldo il tutto assemblato con tiranterie e bulloneria; la tamponatura è stata realizzata con blocchi in cemento, le pareti presentano finestratura totale. Copertura realizzata in parte in pannelli sandwich e parte in lastre di cemento-amianto in cattivo stato di manutenzione. Il manufatto delle dimensioni di mt 123 x 13 sviluppa una superficie di circa 1576 mq. Nel 2006 con regolare permesso a costruire in aderenza al lato ovest è stata realizzata parallelamente al capannone una tettoia di dimensioni di mt 115 x 5,10 con altezza di mt 3,4 lato capannone e mt 2,40 nella parte esterna. Fondazioni a platea dello spessore di 30 cm, struttura in acciaio del tipo monolitico con tirante rivestita superficialmente con trattamento di zincatura a caldo. Colonne di sostegno poste a 5,00 mt complete di tirafondi ancorati nei getti di fondazione. capriate principali provviste di controventatura di falda e di parete. Orditura secondaria costituita da arcarecci tubolari. copertura con pannelli sandwich. I tre lati sono tamponati con mattoni in cemento. Il tutto per una superficie di 590 mq circa che sommata all'esistente di 1576 mq lo portano ad avere una superficie totale di 2.165 mq circa.

- CAPANNONE n°3 prefabbricato, con struttura portante in acciaio del tipo monolitico, rivestimento superficiale con trattamento di protezione con zincatura tipo a caldo, formato da colonne di sostegno complete di tirafondi opportunamente ancorate nei getti di fondazione, sovrastanti capriate principali complete di controventatura di falda e di pareti, con arcarecci del tipo omega zincati a caldo il tutto assemblato con tiranterie e bulloneria; la tamponatura è stata realizzata con blocchi in cemento, le pareti presentano finestratura totale. Un corridoio perimetrale permette di accedere alle singole sale cui risulta essere suddiviso. Copertura realizzata in lastre di cemento-amianto in cattivo stato di manutenzione. Il manufatto delle dimensioni di mt 146 x 13 sviluppa una superficie di circa 1907 mq.

- CAPANNONE n° 4 prefabbricato, con struttura portante in acciaio del tipo monolitico, rivestimento superficiale con trattamento di protezione con zincatura tipo a caldo, formato da colonne di sostegno complete di tirafondi opportunamente ancorate nei getti di fondazione, sovrastanti capriate principali complete di controventatura di falda e di pareti, con arcarecci del tipo omega zincati a caldo il tutto assemblato con tiranterie e bulloneria; la tamponatura è stata realizzata con blocchi in cemento, le pareti presentano finestratura totale. Copertura realizzata in pannelli sandwich. Manufatto delle dimensioni di mt 106 x 13 sviluppa una superficie di circa 1307 mq.

Essendo stati progettati ciascun per una diversa fase dell'allevamento dei suini si differenziano per le attrezzature interne di seguito dettagliatamente illustrate.

Completano il corpo

- un impianto di depurazione realizzato in cemento armato (n°8-11) non ultimato e mai funzionante
- un impianto per la produzione di biogas (n°6-7) in disuso
- una rimessa attrezzi (n°5-6)
- tre lagoni di stoccaggio realizzati in terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 142 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 19.076,00 Euro, indirizzo catastale: FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Coere

STESSA PROPRIETA'

LA PARTICELLA DELLA SUPERFICIE DI MQ 31.200 DERIVA DALLA FUSIONE DELLE ORIGINARIE PARTICELLE 72 DI MQ 14.220 E 110 DI MQ 16.980. DENUNCIA CAMBIAMENTO N.100710 PRESENTATA 06/09/2005 UFF DEL TERRITORIO

Immobile costruito nel 1980.

J.1 altro fabbricato, composto da DEPURATORE, identificato con il numero 8. impianto di depurazione realizzato in c.a. della superficie di 220 mq circa, altezza 3,7 mai entrato in funzione

J.2 altro fabbricato, composto da IMPIANTO BIOGAS. Cisterna e relative tubature dell'impianto di biogas, in completo stato di abbandono, realizzato in ferro su un 'area di 50 mq, diametro 7,5 mt e altezza di 8,6 mt.

J.3 altro fabbricato, composto da RIMESSA ATTREZZI, identificato con il numero 5-6. Realizzati in laterizi e cemento della superficie rispettivamente di 20 mq con altezza 3 mt (N°6) e 54 mq con altezza 4,09 mt (n°5), quest'ultimo con copertura in lastre di cemento-amianto in pessimo stato di conservazione da bonificare

J.4 terreno agricolo. TRE LAGONI PER L'ACCUMOLO DEI REFLUI DI CUI DUE PICCOLI DI CAPACITA' DI CIRCA 1.000 MC CADAUONO E CON MASSIMA PROFONDITA' CI CIRCA 2MT E UNO PIU' GRANDE DELLA CAPACITA' DI CIRCA 6.000 MC CON PROFONDITA' MAX DI 4 MT REALIZZATI ENTRAMBI IN TERRA BATTUTA. AL MOMENTO SONO SPROVVISTI DI QUALSIASI PROTEZIONI ATTE A PREVENIRE CADUTE ACCIDENTALI.

J.5 opificio. A SERVIZIO DEL CAPANNONE n°4 ABBIAMO 2 SERBATOI DA 100 QLI E 1 DA 80 QLI REALIZZATI IN VETRORESINA E 2 SERBATOI DA 100 QLI IN FERRO COLLEGATI AL SISTEMA AUTOMATIZZATO DI ALIMENTAZIONE/ABBEVERAGGIO. IL TUTTO IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE. COMPLETANO L'AREA DUE SERBATOI IN VETRORESINA DA 250 QLI UTILIZZATI IN PASSATO PER LO STOCCAGGIO DEL SIERO IMPIEGATO PER L'ALIMENTAZIONE. AL MOMENTO SONO INUTILIZZATI.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32.848,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	26,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 526.270,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 443.000,00

trova:

Data della valutazione:

04/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato occupato come di seguito specificato:

- NEL FABBRICATO INSISTENTE AL FOGLIO 32 PARTICELLA 104 AL PRIMO PIANO, CIVICO 64 RISULTA PRESENTE E REGOLARMENTE RESIDENTE COME DA CERTIFICATO DI RESIDENZA ALLEGATO, IL ORZA DI UN CONTRATTO DI COMODATO AD USO GRATU 12/2017 E REGOLARMENTE REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI FERMO IN DATA 27/12/2017 CON IL N° 1889. POSSIBILITA' DI RECESSO CON 15 GIORNI DI PREVVISO.

SI PRECISA CHE AL SECONDO PIANO, CIVICO 65, DA UNA VERIFICA AL COMUNE DI FORCE, RISULTA ESSF DA CERTIFICATO DI RESIDENZA ALLEGATO. IL SIGNOR X DIPENDENTE DELLA MUNQUE DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO L'APPARTAMENTO RISULTATO LIBERO DA PERSONE COME ANCHE CONFERMATO DAL SIG _____ ORADICAMENTO UTILIZZATO DAI PROPRIETARI IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE RISIEDONO A MONTEGILBERTO CHE DISTA CIRCA 35 KM.

I LOCALI DEL PIANO TERRA SONO UTILIZZATI DURANTE L'ORARIO LAVORATIVO DALLA SUINICOLA PICENA PER SVOLGERE LE VARIE ATTIVITA' AMMINISTRATIVE DELLA DITTA STESSA IMPEGNATA COME SOCCIDARIA NEI CONFRONTI DELLA FOOD COMPANY SR (SOCCIDANTE).

- NEL OPIFICIO (STALLA PER SUINI) INSISTENTE AL FOGLIO 32 PARTICELLA 142 (CAPANNONE n°4), RISULTANO PRESENTI 1100 CAPI DI SUINI DI PROPRIETA' DELLA FOOD COMPANY SRL IN FORZA DI UN CONTRATTO DI SOCCIDA STIPULATO IN DATA 03/01/2024 E REGOLARMENTE REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI FERMO IN DATA 30/01/2024 AL N°66. CONTRATTO CON VALIDITA' DAL 01/03/2024 DATA DELLA PRIMA IMMISSIONE DI SUINI E SCADENZA A 150 GG (01/08/2024) SALVO DISDETTA DA COMUNICARE 60 GG PRIMA DELLA FINE DEL CICLO NATURALE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/07/2023 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 5917 R.P. 605, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 379595,82.

IL DECRETO INGIUNTIVO ORIGINARIO N.6431/1166 DEL 26/07/2003 ERA ISCRITTO A FAVORE DI BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/07/2023 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 5918 R.P. 606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 132902,48.

IL DECRETO INGIUNTIVO ORIGINARIO N° 6700/1167 DEL 26/07/2003 ERA ISCRITTO A FAVOR DI BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/07/2023 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 5919 R.P. 607, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 160000,00.

Importo capitale: 132902,48.

RINNOVO PER RINNOVAZIONE DELLA PARZIALE RTT FICA DELL'IPOTECA N°6700/1167 DEL 26/07/2003 POICHE' LA DATA DI NASCITA ERA STATA ERRONEAMENTE INDICATA COME 01/07/1971 AL POSTO DEL CORRETTO 01/04/1971 MA IL CODICE FISCALE ERA CORRETTO.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 11/07/2023 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 5921 R.P. 609, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 154037,57

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/07/2023 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 5922 R.P. 610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 25000,00.

Importo capitale: 15494,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/07/2023 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G.6009 R.P 622, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 20000,00.

Importo capitale: 8040,06

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/03/2021 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 2559 R.P. 1912, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE.

ECCEPTE LE PARTICELLE 65 E 65 DEL FOGLIO 32 DEL COMUNE DI FORCE NON FACENTI PARTI DI TALE PROCEDURA

pignoramento, trascritta il 31/03/2023 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 2768 R.P. 2109, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

LA PARTICELLA 72 RISULTA SOPPRESSA

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Tutta l'area è soggetta al PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE (P.P.A.R) e al PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/05/2006), con atto stipulato il 16/05/2006 a firma di NOTAIO CAMPANA CARLO ai nn. REPERTORIO 34025/8400 di repertorio, registrato il 30/05/2006 a SAN BENEDETTO DEL TRONTO ai nn. 1547 SERIE 1T, trascritto il 31/05/2006 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 5945 R.P.3894.

IN DATA 19/09/2011 PRESS IL NOTAIO CAMPANA CARLO VIENE STIPULATO UN ATTO DI RETTIFICA (NUMERO DI REPERTORIO 42015/12910) POICHE' NEL SOPRACITATO ATTO PER MERO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE IN OGGETTO, DESCRITTO AL PUNTO "D" DELL'ARTICOLO PRIMO, E' STATO INDIVIDUATO CATASTALMENTE COME CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DI FORCE AL FOGLIO 12 PARTICELLA 104 MENTRE L'INTERO IMMOBILE ERA ESATTAMENTE CENSITO AL FOGLIO 32 PARTICELLA 104. TRASCritto A ASCOLI PICENO REGISTRO PARTICOLARE 5077 REGISTRO GENERALE 7815.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 16/09/1991), con atto stipulato il 16/09/1991 a firma di NOTAIO GUIDO BUCCI ai nn. REPERTORIO 46903/9553 di repertorio, registrato il 04/10/1991 a ANCONA ai nn. 3562, trascritto il 01/10/1991 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 6234 R.P. 4526

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/09/1991 fino al 16/05/2006), con atto stipulato il 16/06/1991 a firma di NOTAIO BUCCI GUIDO ai nn. REP.46903/9553 di repertorio, registrato il 04/10/1991 a ANCONA ai nn. 3562, trascritto il 01/10/1991 a ASCOLI PICENO ai nn. 4524

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

COLLAUDO STATICO: SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E DIFESA DEL SUOLO PROT. 59/11038 DEL 13/01/1982 (ALLEGATO)

ABITABILITA' EX FABBRICATO RURALE (PART.104): COMUNE DI FORCE RILASCIATA IL 13/06/1983 (ALLEGATO)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **14/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN CENTRO PARENTALE PER ALLEVAMENTO ZOOTECNICO , presentata il 28/02/1980, rilasciata il 05/03/1980 con il n. 14/80 di protocollo, agibilità del 13/06/1983.

OPERE PREVISTE: TRE CAPANNONI, UN FABBRICATO AD USO UFFICIO E ABITAZIONE, UN IMPIANTO DEPURAZIONE , UNA CABINA ELETTRICA, UN POZZO E OPERE DI COMPLETAMENTO ESTERNO TRA CUI UNA PESA.

N. **48/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE IMPIANTO BIOGAS E DEPURAZIONE, presentata il 06/03/1982 con il n. 586 di protocollo, rilasciata il 10/06/1982 con il n. 48/1982 di protocollo, agibilità del 13/06/1983.

VARIANTE AL PROGETTO 14/80 OPERA IN SOSTITUZIONE DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE AEROBICO

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI TETTOIA ANNESSA A CAPANNONE ESISTENTE PER IL PASSAGGIO ESTERNO PER SCROFE IN GESTAZIONE, presentata il 20/04/2005 con il n. 2005/2176 di protocollo, rilasciata il 30/03/2006 con il n. 2006/5 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **2/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LIVELLAMENTO E SISTEMAZIONE TERRENO ADIACENTE ALL'AZIENDA ZOOTECNICA E REALIZZAZIONE VASCA INTERRATA DI DEPURAZIONE DI , presentata il 11/08/2016 con il n. 55 di protocollo, rilasciata il 26/02/2019 con il n. 1165 di protocollo.

PUR SE RIGUARDANTE DIRETTAMENTE LAVORI SU PARTICELLE NON OGGETTO DEL PROCEDIMENTO (FOGLIO 32 PARTICELLE 119 E 125) IL PROCEDIMENTO ANDAVA A SANARE OPERE COLLEGATE MAI AUTORIZZATE MA PROPEDEUDICHE ALLA STESSA, QUALE I LAGHI DI ACCUMOLO LIQUAMI PER I QUALI VI ERA UN'ISTANZA PER RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PRESSO IL COMUNE DI FORCE PROTOCOLLO 784 DEL 23/02/1995

SCIA N. **6763**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU STRUTTURA ESISTENTE MEDIANTE RIMOZIONE DI LASTRE DI ETERNIT APOGGIATE SU STRUTTURA IN FERRO ESISTENTE SOSTITUZIONE DELLE STESSE CON PANNELLI DI TIPO "SANDWICH", presentata il 31/01/2021 con il n. 6763 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

A tale costo, per la bonifica delle coperture dei capannoni, dovremmo aggiungere un costo di 10 €/MQ per la bonifica dell'area sottostante la copertura al momento occupata da materiali assimilabili a rifiuti speciali e conferimento a discarica autorizzata propedeutica al lavoro di cui sopra.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: TETTOIA REALIZZATA IN LASTRE IN CEMENTO AMIANTO DELLA SUPERFICIE DI CIRCA 55 MQ (normativa di riferimento: D.M. 06/09/1994 E ALLEGATO d DEL D.D.S.S. n° 33 del 30/01/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: BONIFICA- RIMOZIONE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- BONIFICA - RIMOZIONE COME DA NOTE AGGIUNTIVE: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MEDI

Questa situazione è riferita solamente a PARTICELLA 142 ANNESSO 5



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI COPERTURA IN LASTRE DI CEMENTO-AMIANTO PER UNA SUPERFICIE DI CIRCA 3500 MQ (normativa di riferimento: D.M. 06/09/1994 E ALLEGATO d DEL D.D.S.S. n° 33 del 30/01/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SMONTAGGIO, SMALTIMENTO E BONIFICA DI 3.500 MQ CIRCA DI COPERTURA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE- BONIFICA COME DA NOTE AGGIUNTIVE: €122.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MEDI

Questa situazione è riferita solamente a FOGLIO 32 PARTICELLA 142 RELATIVAMENTE AI

FABBRICATI RURALI 2 (parte) E 3 .

Il 25/05/2018 l'ASUR 5 a seguito di sopralluogo "progetto vigilanza sulle coperture di allevamenti" rilevava la presumibile presenza di amianto; - In data 19/07/2018 il direttore del ASUR 5 SISP informava il Sindaco del Comune di Force significando necessità di emettere provvedimento urgente a tutela della salute pubblica; - In data 26/09/2019 l'ASUR 5 riceveva da parte della Sun Evolution srl (ditta committente) e dall'azienda (ditta proprietaria) un piano di lavoro per la rimozione di materiale contenente amianto in matrice compatta; - Il 22/01/2021 l'ASUR 5 sollecitava al Sindaco del Comune di Force riscontro della nota del 21/07/2018 e nel contempo inviava copia del piano di lavoro non ancora eseguito. - il 1/06/2021 il Comune di Force rispondeva che la pratica edilizia era ferma in attesa di parere ai sensi del D.L. 42/2004 che veniva successivamente rilasciato



PARTICOLARE CEDIMENTO COPERTURA



COPERTURA VISTA INTERNA



COPERTURA VISTA ESTERNA



COPERTURA VISTA ESTERNA

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI COPERTURA IN CEMENTO-AMIANTO

PER UNA SUPERFICIE DI CIRCA 50 mq (normativa di riferimento: D.M. 06/09/1994 E ALLEGATO d DEL D.D.S.S. n° 33 del 30/01/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIMOZIONE, SMALTIMENTO E BONIFICA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE - BONIFICA COME DA NOTE AGGIUNTIVE: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MEDI

Questa situazione è riferita solamente a PARTICELLA 104 ANNESSO 6-8



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA TETTOIA ANNESSA AL CAPANNONE ESISTENTE CAPANNONE GESTAZIONE NON E' STATO RIPORTATO IN PLANIMETRIA CATASTALE (normativa di riferimento: Dlgs n. 472/1997,)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO CATASTALE : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: BREVI

Questa situazione è riferita solamente a FOGLIO 32 PARTICELLA 142 (ANNESSO 2).

OPERA REALIZZATA COME DA PERMESSO A COSTRUIRE 2006/4 DEL 30/03/2006



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANUFATTO IN BLOCCHI DI CEMENTO CON MASSETTO IN CEMENTO (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIMOZIONE DEL MANUFATTO, SPOSTAMENTO DEI SERBATOI E RIPRISTINO DELLO STATO DEI FATTI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI FATTI: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a particelle 143.



PARTICELLA 143

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANUFATTO IN LATERIZI E CEMENTO CON COPERTURA IN PANNELLI DELLA SUPERFICIE DI CIRCA 16 MQ (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO MATERIALE CON RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a PARTICELLA 142



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DI QUALSIASI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ IMPIANTISTICA (normativa di riferimento: MINISTERO SVILUPPO ECONOMICO DECRETO MINISTERIALE 37/2008 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: LAVORI ONDE POTER ACQUISIRE LA CERTIFICAZIONE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- LAVORI ESSENZIALI E MINIMALI ATTI A METTERE A NORMA GLI IMPIANTI ELETTRICI E SANITARI (FABBRICATO RURALE E CAPANNONE n°4) E ANCHE TERMICO (FABBRICATO RURALE): €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MEDI

Questa situazione è riferita solamente a FABBRICATO RURALE AD USO UFFICIO E ABITAZIONE (PART. 104) E CAPANNONE N° 4 (PART.142)





BENI IN FORCE C.DA MONTEMORO 64

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 910 risulta essere accorpata alle altre 105-106-107-108 e 62. attraversata dalla strada sterrata interna al corpo aziendale.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 60 - AB (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe AREA RURALE, superficie 110, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze _____ ROPRIETA SALVO ALTRI
- foglio 32 particella 60 - AA (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 800, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 1,86 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze _____ A PROPRIETA SALVO ALTRI

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FORCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



PANORAMICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 chilometri

molto scarso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella in oggetto di esecuzione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Force (AP) ricade in "Zona E Agricola" (P.R.G. Vigente PAI F29 0280 P3R3).

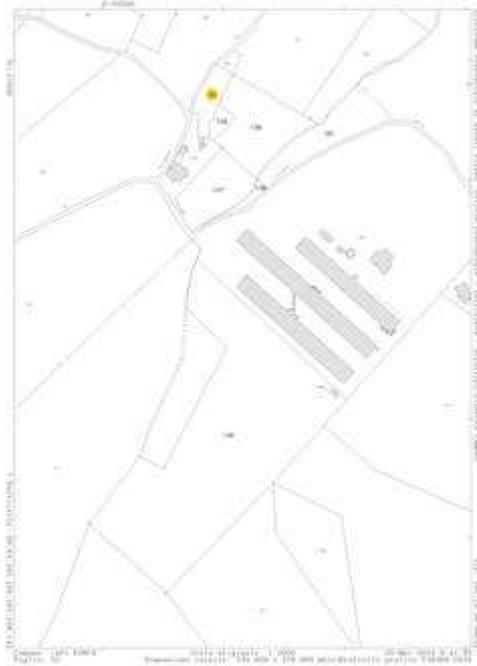
Per tutte le altre informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Force in data 07/05/2024 che si allega.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
TERRENO SEMINATIVO	910,00	x	100 %	=	910,00
Totale:	910,00				910,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 28/10/2021
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 31 PARTICELLA 394
Superfici principali e secondarie: 3930
Superfici accessorie:
Prezzo: 4.000,00 pari a 1,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/05/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORC FOGLIO 26 PARTICELLA 576
Superfici principali e secondarie: 3670
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.500,00 pari a 0,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/04/2021
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 3 PARTICELLA 104
Superfici principali e secondarie: 17020
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.600,00 pari a 0,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/01/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 18 PARTICELLA 37
Superfici principali e secondarie: 13330
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di calcolare il valore commerciale del terreno in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale consultando la BDI del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno reperendo i dati sopra riportati. Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto

possibile le loro caratteristiche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazioni delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto a quello oggetto di stima ulteriormente confrontato anche con i Valori Agricoli Medi della provincia di Ascoli Piceno (Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno) che quota il seminativo della regione agraria n°3 (colline di Ascoli Piceno - Force) in 11.900 €/Ha.

Tale analisi ha permesso di ricavare il piu probabile valore di mercato del bene in euro 637 (mq 910 x 0,70 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	910,00	x	0,70	=	637,00
-------------------------------	--------	---	------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 637,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 637,00
---	------------------

BENI IN FORCE C.DA MONTEMORO 64

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **2.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 2.680 risulta essere accorpata alle altre 105-106-107-108 e 60.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 2680, reddito agrario 10,38 €, reddito dominicale 6,23 €, indirizzo catastale: COMUE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenz SA PROPRIETA' SALVO ALTRI

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FORCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



PANORAMICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 chilometri

molto scarso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

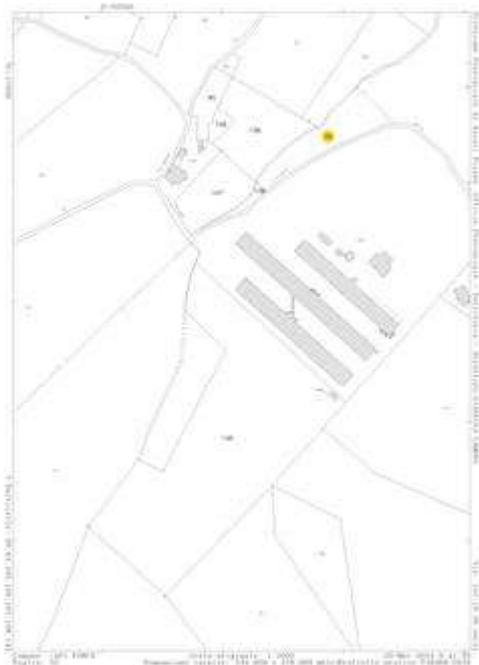
panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella in oggetto di esecuzione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comuen di Force (AP) ricade in "Zona E Agricola" (P.R.G. Vigente PAI F29 0280 P3R3).

Per tutte le altre informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Force in data 07/05/2024 che si allega.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEMINATIVO	2.680,00	x	100 %	=	2.680,00
Totale:	2.680,00				2.680,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 28/10/2021
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 31 PARTICELLA 394
Superfici principali e secondarie: 3930
Superfici accessorie:
Prezzo: 4.000,00 pari a 1,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/05/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORC FOGLIO 26 PARTICELLA 576
Superfici principali e secondarie: 3670
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.500,00 pari a 0,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/04/2021
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 3 PARTICELLA 104
Superfici principali e secondarie: 17020
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.600,00 pari a 0,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/01/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 18 PARTICELLA 37
Superfici principali e secondarie: 13330
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di calcolare il valore commerciale del terreno in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale consultando la BDI del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno reperendo i dati sopra riportati. Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto

possibile le loro caratteristiche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazioni delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto a quello oggetto di stima ulteriormente confrontato anche con i Valori Agricoli Medi della provincia di Ascoli Piceno (Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno) che quota il seminativo della regione agraria n°3 (colline di Ascoli Piceno - Force) in 11.900 €/Ha.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato del bene in euro 1,876,00 (mq 2.680 x 0,70 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.680,00 x 0,70 = **1.876,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.876,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.876,00**

BENI IN FORCE C.DA MONTEMORO 64

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 340 risulta essere accorpata alle altre 106-107-108-60 e 62.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 340, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 0,79 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze: INTERNA ALLE PARTICELLE OGGETTO DI ESECUZIONE

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia LEGGERO DECLIVO, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FORCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



PANORAMICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 chilometri

molto scarso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

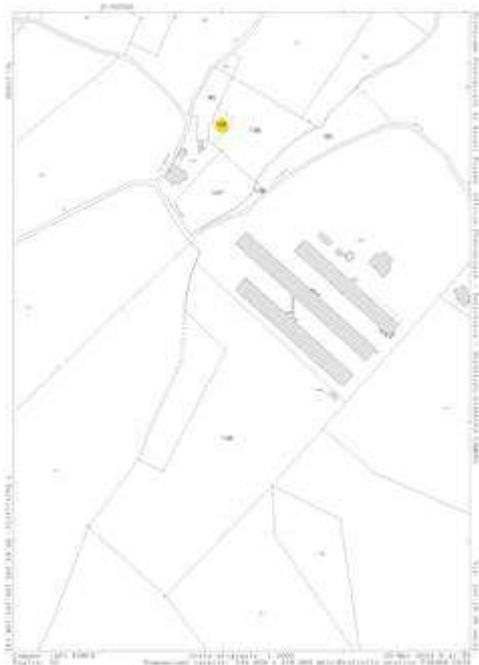
panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella in oggetto di esecuzione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comuen di Force (AP) ricade in "Zona E Agricola" (P.R.G. Vigente PAI F29 0280 P3R3).

Per tutte le altre informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Force in data 07/05/2024 che si allega.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEMINATIVO	340,00	x	100 %	=	340,00
Totale:	340,00				340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 28/10/2021
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 31 PARTICELLA 394
Superfici principali e secondarie: 3930
Superfici accessorie:
Prezzo: 4.000,00 pari a 1,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/05/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORC FOGLIO 26 PARTICELLA 576
Superfici principali e secondarie: 3670
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.500,00 pari a 0,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/04/2021
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 3 PARTICELLA 104
Superfici principali e secondarie: 17020
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.600,00 pari a 0,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/01/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 18 PARTICELLA 37
Superfici principali e secondarie: 13330
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di calcolare il valore commerciale del terreno in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale consultando la BDI del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno reperendo i dati sopra riportati. Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto

possibile le loro caratteristiche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazioni delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto a quello oggetto di stima ulteriormente confrontato anche con i Valori Agricoli Medi della provincia di Ascoli Piceno (Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno) che quota il seminativo della regione agraria n°3 (colline di Ascoli Piceno - Force) in 11.900 €/Ha.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato del bene in euro 238,00 (mq 340 x 0,70 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 340,00 x 0,70 = 238,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 238,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 238,00

BENI IN FORCE C.DA MONTEMORO 64

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **3.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 3.630 risulta essere accorpata alle altre 105-107-108-60 e 62. e attraversata dalla strada sterrata interna al corpo aziendale.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe SEM. ARBOR. 2, superficie 3630, reddito agrario 15,94 €, reddito dominicale 13,12 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Coerenze: A

PRORPIETA' SALVO ALTRI

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia LEGGERO DECLIVO, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FORCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



PANORAMICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 chilometri

molto scarso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella in oggetto di esecuzione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comuen di Force (AP) ricade in "Zona E Agricola" (P.R.G. Vigente PAI F29 0280 P3R3).

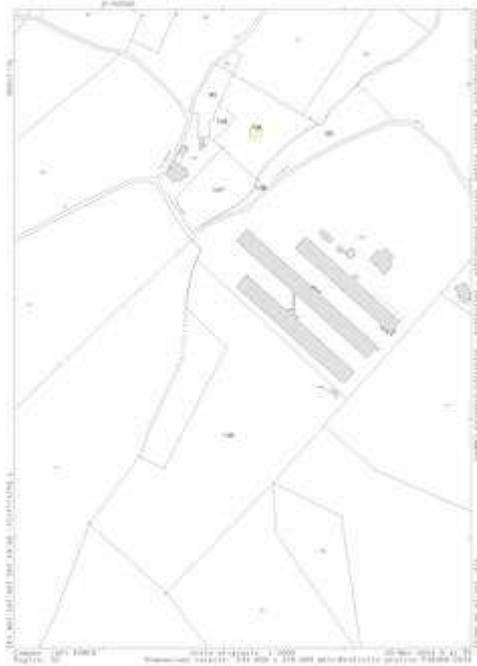
Per tutte le altre informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comuen di Force in data 07/05/2024 che si allega.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEMINATIVO ARBORATO	3.630,00	x	100 %	=	3.630,00
Totale:	3.630,00				3.630,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 28/10/2021
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 31 PARTICELLA 394
Superfici principali e secondarie: 3930
Superfici accessorie:
Prezzo: 4.000,00 pari a 1,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/05/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORC FOGLIO 26 PARTICELLA 576
Superfici principali e secondarie: 3670
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.500,00 pari a 0,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/04/2021
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 3 PARTICELLA 104
Superfici principali e secondarie: 17020
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.600,00 pari a 0,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/01/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 18 PARTICELLA 37
Superfici principali e secondarie: 13330
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di calcolare il valore commerciale del terreno in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale consultando la BDI del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno reperendo i dati sopra riportati. Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto

possibile le loro caratteristiche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazioni delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto a quello oggetto di stima ulteriormente confrontato anche con i Valori Agricoli Medi della provincia di Ascoli Piceno (Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno) che quota il seminativo della regione agraria n°3 (colline di Ascoli Piceno - Force) in 17.000 €/Ha.

Tale analisi ha permesso di ricavare il piu probabile valore di mercato del bene in euro 3.630,00 (mq 3.630 x 1,00 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.630,00 x 1,00 = **3.630,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.630,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.630,00**

BENI IN FORCE C.DA MONTEMORO 64

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **2.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 2.360 risulta essere accorpata alle altre 105-106-108-60 e 62. e attraversata dalla strada sterrata interna al corpo azienda.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 2, superficie 2360, reddito agrario 10,36 €, reddito dominicale 8,53 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze: INTERNO AD ALLE ALTRE PARTICELLE OGGETTO DI ESECUZIONE

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FORCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



PANORAMICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 chilometri

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella in oggetto di esecuzione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Force (AP) ricade in "Zona E Agricola" (P.R.G. Vigente PAI F29 0280 P3R3).

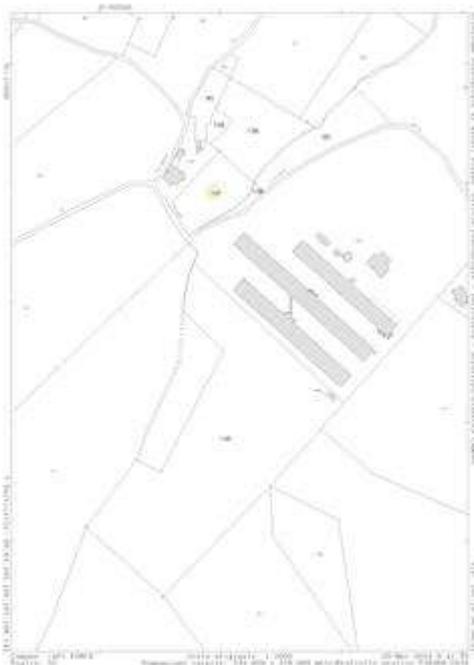
Per tutte le altre informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Force in data 07/05/2024 che si allega.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEMINATIVO ARBORATO	2.360,00	x	100 %	=	2.360,00
Totale:	2.360,00				2.360,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/10/2021

Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)

Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 31 PARTICELLA 394
Superfici principali e secondarie: 3930
Superfici accessorie:
Prezzo: 4.000,00 pari a 1,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/05/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORC FOGLIO 26 PARTICELLA 576
Superfici principali e secondarie: 3670
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.500,00 pari a 0,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/04/2021
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 3 PARTICELLA 104
Superfici principali e secondarie: 17020
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.600,00 pari a 0,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/01/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 18 PARTICELLA 37
Superfici principali e secondarie: 13330
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di calcolare il valore commerciale del terreno in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale consultando la BDI del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno reperendo i dati sopra riportati. Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazioni delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto a quello oggetto di stima ulteriormente confrontato anche con i Valori Agricoli Medi della provincia di Ascoli Piceno (Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno) che quota il seminativo della regione agraria n°3 (colline di Ascoli

Piceno - Force) in 17.000 €/Ha.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato del bene in euro 2.360,00 (mq 2.360 x 1,00 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.360,00 x 1,00 = **2.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.360,00**

BENI IN FORCE C.DA MONTEMORO 64

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella in oggetto di mq 210 risulta essere accorpata alle altre 105-106-107-60 e 62. e attraversata dalla strada sterrata interna al corpo aziendale.

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 108 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 4, superficie 210, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,49 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA
Coerenze: INTERNA ALLE ALTRE PARTICELLE OGGETTO DI ESECUZIONE

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FORCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



PANORAMICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 chilometri

molto scarso



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella in oggetto di esecuzione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Force (AP) ricade in "Zona E Agricola" (P.R.G. Vigente PAI F29 0280 P3R3).

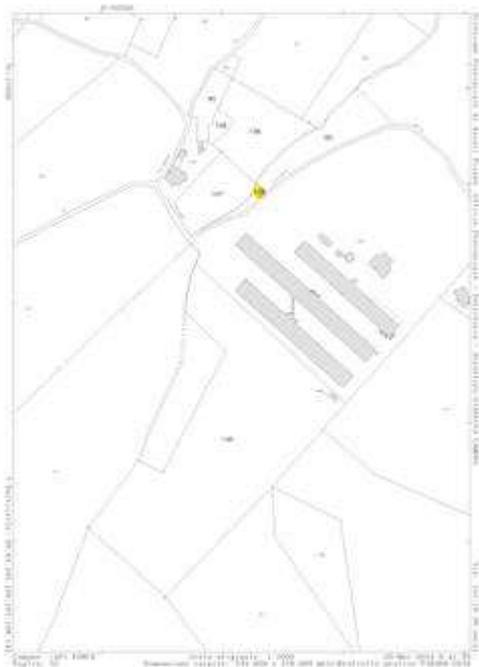
Per tutte le altre informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comuen di Force in data 07/05/2024 che si allega.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEMINATIVO	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 28/10/2021
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 31 PARTICELLA 394
Superfici principali e secondarie: 3930
Superfici accessorie:
Prezzo: 4.000,00 pari a 1,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/05/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORC FOGLIO 26 PARTICELLA 576
Superfici principali e secondarie: 3670
Superfici accessorie:
Prezzo: 3.500,00 pari a 0,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/04/2021
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 3 PARTICELLA 104
Superfici principali e secondarie: 17020
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.600,00 pari a 0,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/01/2023
Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)
Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 18 PARTICELLA 37
Superfici principali e secondarie: 13330
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di calcolare il valore commerciale del terreno in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale consultando la BDI del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno reperendo i dati sopra riportati. Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto

possibile le loro caratteristiche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazioni delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto a quello oggetto di stima ulteriormente confrontato anche con i Valori Agricoli Medi della provincia di Ascoli Piceno (Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno) che quota il seminativo della regione agraria n°3 (colline di Ascoli Piceno - Force) in 11.900 €/Ha.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato del bene in euro 147,00 (mq 210 x 0,70 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,00 x 0,70 = 147,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 147,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 147,00

BENI IN FORCE C.DA MONTEMORO 64

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **22.346,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" e percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati.

Non essendo stata coltivata da diverso tempo si è sviluppato per circa due terzi un bosco ceduo.

Nella parte a ridosso dei capannoni, sopra ad un terrapieno realizzato in blocchi di cemento e relativo massetto, risultano posizionati sei serbatoi in ferro zincato, utilizzati come serbatoi di accumulo di acqua potabile da utilizzare per emergenza nel capannone n° 4. Tale struttura non riportata in planimetria risulta essere non autorizzata, non sanabile e da rimuovere.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 143 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN. ARBOR. 2, superficie 22346, reddito agrario 98,10 €, reddito dominicale 80,79 €, indirizzo catastale: COMUNE DI FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Coerenze: [REDACTED] /SOCIETA' [REDACTED] DI [REDACTED] /STESSA PROPIETA' SALVO ALTRI

Il terreno presenta una forma REGOLARE, un'orografia LEGGERO DECLIVO, una tessitura prevalente MEDIO IMPASTO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI , le seguenti sistemazioni agrarie: INCOLTO



INCOLTO



BOSCO



*BASAMENTO IN BLOCCHI DI CEMENTO CON MASSETTO PER POSIZIONAMENTO SERBATOI FERRO
STOCCAGGIO ACQUA*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FORCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



PANORAMICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 chilometri

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella in oggetto di esecuzione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comuen di Force (AP) ricade in "Zona E Agricola" (P.R.G. Vigente PAI F29 0280 P3R3).

Per tutte le altre informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal Comune di Force in data 07/05/2024 che si allega.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEMINATIVO ARBORATO	22.346,00	x	100 %	=	22.346,00
Totale:	22.346,00				22.346,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/10/2021

Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)

Descrizione: TERRENO AGRICOLO

Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 31 PARTICELLA 394

Superfici principali e secondarie: 3930

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 1,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2023

Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)

Descrizione: TERRENO AGRICOLO

Indirizzo: COMUNE DI FORC FOGLIO 26 PARTICELLA 576

Superfici principali e secondarie: 3670

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.500,00 pari a 0,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/04/2021

Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)

Descrizione: TERRENO AGRICOLO

Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 3 PARTICELLA 104

Superfici principali e secondarie: 17020

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.600,00 pari a 0,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/01/2023

Fonte di informazione: BANCA DEL DATO IMMOBILIARE (BDI)

Descrizione: TERRENO AGRICOLO

Indirizzo: COMUNE DI FORCE FOGLIO 18 PARTICELLA 37

Superfici principali e secondarie: 13330

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di calcolare il valore commerciale del terreno in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale consultando la BDI del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno reperendo i dati sopra riportati. Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazioni delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto a quello oggetto di stima ulteriormente confrontato anche con i Valori Agricoli Medi della provincia di Ascoli Piceno (Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno) che quota il seminativo della regione agraria n°3 (colline di Ascoli Piceno - Force) in 17.000 €/Ha.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato del bene in euro 22.346,00 (mq 22.346 x 1,000€/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22.346,00 x 1,00 = **22.346,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.346,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.346,00**

BENI IN FORCE C.DA MONTEMORO 64

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO H

opificio a FORCE C.DA MONTEMORO 64 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cabina elettrica in cemento armato su due livelli con annesso trasformatore da Kw 160 e gruppo elettrogeno da 50 Kw su un area esclusiva di mq 250 circa completamente recintata con pali in metallo e rete in ferro plastificata.

Piano terra della superficie lorda di mq 35 suddiviso in due sezioni dalle quali si accede al primo piano di mq 18 attraverso una scala esterna in metallo.

Al momento è attiva una linea a bassa tensione che alimenta tutta la struttura. Raggiungibile oltrepassando un cancello che la separa mediante recinzione dalla particella 142.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3 metri (piano terra)- 6 metri (piano primo).Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 144 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 70,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE MONTEMORO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRVENDITA

Coerenze: PARTICELLA INTERNA ALLE ALTRE PARTICELLE OGGETTO DI ESECUZIONE

DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 109 DI MQ 22.400 DENUNCIA DI CAMBIAMENTO N.AP0101411 DEL 07/09/2005 UFF. TERRITORIO DI ASCOLI PICENO

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FORCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



PANORAMICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

COLLEGAMENTI

corpo di euro **5.000,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIPRISTINO SERRATURE SULLE DUE PORTE DEL PIANO TERRA	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

BENI IN FORCE C.DA MONTEMORO 64

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO I

opificio a FORCE C.DA MONTEMORO 64, della superficie commerciale di **372,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Raggiungibile dalla strada provinciale Venarottese svoltando poi per la strada comunale "Case Angelletti" percorrendola per circa km 1,5 di cui gli ultimi 500 metri sterrati. Il cancello da direttamente accesso sulla particella in esame sulla quale insistono gli immobili di seguito descritti.

Fabbricato cielo-terra (n°3 piano terra, n° 4 piano primo e n° 5 piano secondo) realizzato negli anni 1955 con la Legge della Montagna e restaurata per l'impiantistica e relizzazione pesa nel periodo 1980/1982. Presenta fondazioni continue in calcestruzzo armato. La struttura principale composta da mattoni doppi e malta; i solai in laterizi armati e manto di copertura in tegole.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate sia all'interno che all'esterno. I telai delle finestre e le persiane a griglia, realizzate in legno di abete complete e smaltate. Vetri monolitici. Le porte interne sono di in legno di abete tamburrato mentre i tre portoncini esterni di accesso alle tre unità risultano essere in legno piu pesante. Pavimenti realizzati in ceramica, come i rivestimenti di bagni e cucine. Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico- sanitario in tubazioni di ferro con acqua calda prodotta da scaldabagno elettrico. Impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa alimentati da bruciatore a gasolio.

Di seguito la disposizione dei locali:

- primo terra: 6 vani più bagno ad uso ufficio piu un locale spogliatoio personale con relativo bagno
- primo piano: unità abitativa civico 64, costituita da un ingresso salone, cucina con camino, 3 camere da letto di cui due matrimoniali, e un bagno
- secondo piano: unità abitativa civico 65, costituita da disimpegno, salone, cucina, bagno e due camere. Da notare che due locali trattandosi di sotto tetto presentano un'altezza oscillante tra i metri 3,60 e 1,55.

insistono sempre sulla particella a servizio dell'unità principale:

- un terrazzo (n° 10) in lastricato con sottostante rimessa (n°2) utilizzato per l'accesso al civico 65. Il solaio di tale struttura presenta evidenti segni di cedimento.

- un locale ospitante il corpo della pesa realizzata sul piazzale antistante delle misure di nette di metri 9,00 per 3,00 della portata di 400 qli.

Completano il corpo tre rimesse attrezzi (n° 6-7-8-9).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di T 2,94 - 1 2,80- 2 3,59/1,47. Identificazione catastale:

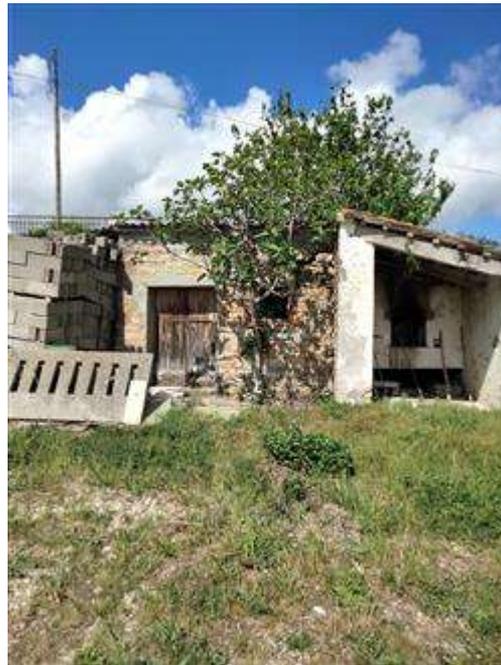
- foglio 32 particella 104 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.828,00 Euro, indirizzo catastale: FORCE FRAZIONE MONTEMORO SNC, piano: T-1-2-, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Coerenze: _____ ADA COMUNALE/ STESSA PROPRIETA'
SALVO ALTRI
DERIVA DALL'ORIGINARIA PART. 104 DI MQ 1430 FABB. RURALE DENUNCIA CAMBIAMENTO N.AP0100710 DEL 06/09/2005 UFF TERRITORIO DI ASCOLI PICENO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1980.



RIMESSA ATTREZZI n°8



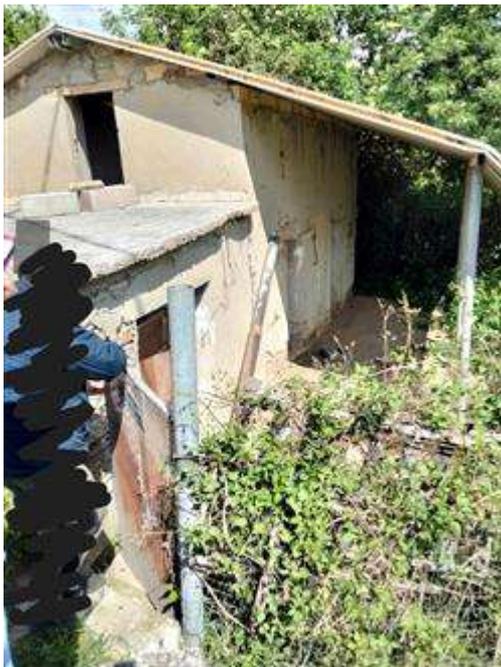
RIMESSA ATTREZZI n°6



FABBRICATO RURALE CIELO TERRA SUD EST



TERRAZZO



RIMESSA ATTREZZI N. 7-9



FABBRICATO RURALE CIELO TERRA OVEST

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FORCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> continue costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> FINESTRE A DOPPIO BATTENTE realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> AD UN ANTA realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole canadesi con coibentazione in ASSENTE	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in LATERIZI con coibentazione in ASSENTE , il rivestimento è realizzato in INTONACO	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in INTONACO	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> INTERNE con rivestimento in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> ESTERNE con rivestimento in TRAVERTINO	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON PRESENTE ALCUN CERTIFICATO	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> DISPERSIONE conformità: CONFORME	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> BOMBOLE con alimentazione a GPL conformità: NON PRESENTE CERTIFICATO CONFORMITA'	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia in tubazione in ferro con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in CIIP conformità: NON PRESENTE ALCUN CERTIFICATO DI CONFORMITA'. l'acqua calda dal primo e secondo piano viene prodotta con boiler elettrici da 50 lt	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pesa autocarri:</i> BASCULANTE conformità: NON ESISTE CERTIFICATO CONFORMITA'. AL MOMENTO NON E' UTILIZZABILE POICHE' DA RIPARARE	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> RETE TELEFONICA conformità: CONFORME	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: DIFFUSIONE con alimentazione in gasolio i diffusori sono in RADIATORI IN GHISA conformità: NON CONFORME. LA CALDAIA A GASOLIO NON PIU' FUNZIONANTE

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★



FACCIATA ESTERNA



LOCALI PIANO TERRA



INGRESSO PIANO TERRA UFFICI



LOCALI PRIMO PIANO



LOCALI SECONDO PIANO



PARTICOLARE SEL SOLAIO PERICOLANTE

CONSISTENZA:

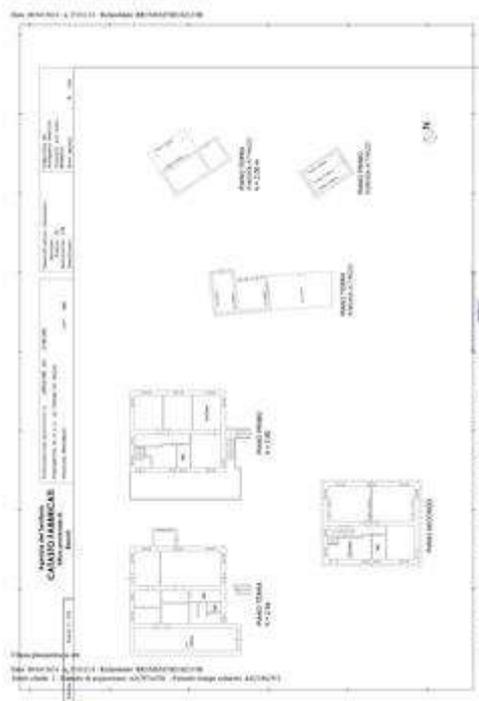
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICIO - PIANO TERRA	118,00	x	100 %	=	118,00
ABITAZIONE -PIANO PRIMO	118,00	x	100 %	=	118,00
ABITAZIONE - PIANO SECONDO	118,00	x	80 %	=	94,40
TERRAZZO PRIMO PIANO	42,00	x	35 %	=	14,70
RIMESSA ATTERZZI - PIANO TERRA	43,00	x	50 %	=	21,50
LOCALE PESA - PIANO TERRA	7,00	x	60 %	=	4,20
SPAZI ESCLUSIVI CIRCOLAZIONE ESTERNA SCALE	8,00	x	15 %	=	1,20
Totale:	454,00				372,00



PLANIMETRIA GENERALE CON EVIDENZIATA PARTICELLA 104

PLANIMETRIA PARTICELLA 104 SCHEDA
2

PLANIMETRIA PARTICELLA 104 SCHEDA 1

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da TETTOIA + MANUFATTO, identificato con il numero 6-8. La rimessa attrezzi in oggetto risulta essere suddivisa in due corpi. Il numero 8 della superficie di 31 mq circa e altezza 3,10 mt circa aperto su di un lato con copertura in travetti in legno con pannelli in cemento-amianto in pessimo stato di manutenzione e quindi da bonificare. Il corpo 6 realizzato in muratura è suddiviso in due vani; l'A di 17 mq circa con altezza di 3 mt circa con porta in legno e copertura in travetti in legno con pannelli in cemento-amianto in pessimo stato di manutenzione e quindi da bonificare. Il B aperto su di un lato della superficie di 15 mq circa e altezza 3/2,30 mt circa con all'interno alloggiato un forno a legno presenta copertura in travetti in legno e tegole.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RIMESSA ATTREZZI n° 6-8	63,00	x	25 %	=	15,75
Totale:	63,00				15,75



RIMESSA ATTREZZI N° 6 (B)



INTERNO RIMESSA ATTREZZI n°6 (A)



RIMESSA ATTREZZI n° 8



RIMESSA ATTREZZI n° 6-8



RIMESSA ATTREZZI n°6

altro fabbricato, composto da MANUFATTO + TETTOIA, identificato con il numero 7-9-1. Realizzata in muratura e calcestruzzo risulta composta da un piano terra (n°7) di 27 mq e altezza minima di 1 mt circa con due ingressi liberi, e da un primo piano (n°7) della superficie di 18 mq circa e altezza 1/1,65 mt circa. Solaio in cemento e laterizi e copertura in travetti in metallo e pannelli sandwich. I pannelli sporgono su di un lato formando una tettoia di 15 mq circa.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
rimessa attrezzi n°7-9-1	42,00	x	25 %	=	10,50
Totale:	42,00				10,50



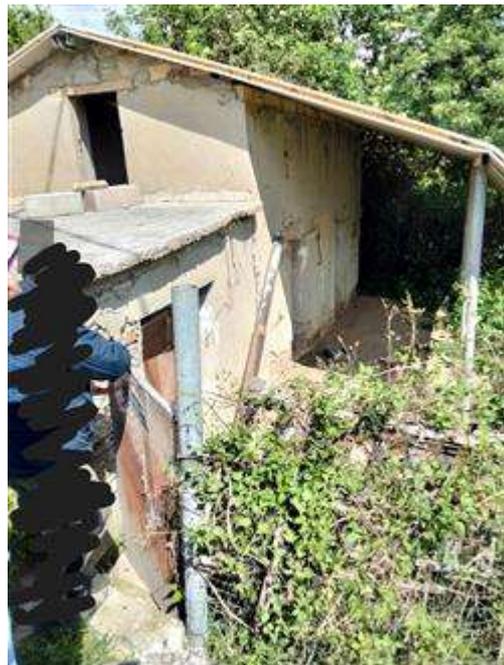
RIMESSA ATTERZZI n°7 P-P



RIMESSA ATTREZZI n°7 INTERNO P-T



RIMESSA ATTREZZI n°9



RIMESSA ATTREZZI n° 7 - 9

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Riguardo al fabbricato in oggetto, l'analisi condotta nel mercato immobiliare locale e regionale non ha offerto elementi per consentire l'attribuzione di valori per via comparativa. Infatti trattasi di un fabbricato rurale annesso ad attività agricole (uffici e abitazione per dipendenti) con categoria D/10. Quindi si è optato per una stima con il metodo del costo (Cost Approach). Tale metodo è infatti suggerito dai trattati di stima oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (aziende agricole e industriali e annessi) che hanno quindi un mercato limitato per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente stima, dove non essendoci altre unità immobiliari nella vicinanza, non è possibile trovare immobili comparabili per adottare il metodo del confronto (Market Comparison Approach). Tale metodo mira a determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'immobile eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dati tra le imprese, prezzari regionali e prezzari sui costi minimi di costruzione.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi manutentivi, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne dell'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree d'insediamento, inquinamento, urbanizzazione ecc.

Quindi nel nostro caso abbiamo considerato i seguenti valori:

- area: trattandosi di area agricola edificabile solo per attività finalizzate alla stessa attività abbiamo preso in riferimento la stima dei terreni pari a 1,00 €/mq per una superficie complessiva di 1.430 mq.

- costo costruzione: sentite varie imprese di costruzioni e confrontati alcuni prezzari sugli importi minimi dei costi di costruzione degli ordini degli ingegneri in considerazione che trattasi di un edificio paragonabile ad un uso residenziale di tipo economico si è adottato un prezzo di 300 €/mq vuoto per pieno che considerando ai fini urbanistici un'altezza di interpiano di 3,20 mt ci permette di avere un valore di 960 €/mq.

- deprezzamento: le finiture e la struttura come si evince dalla documentazione urbanistica e dal sopralluogo non sono mai state oggetto di manutenzione la sua vetustà coincide con l'epoca di costruzione (1955) mentre per gli impianti si fa riferimento al 1982 data di ristrutturazione.

SUPERFICIE AREA MQ 1.430 X 1,00 MQ

VALORE € 1.430 (A)

SUPERFICIE COMMERCIALE 398 MQ X 960 €/MQ

COSTO COSTRUZIONE € 382.080

INCIDENZE

STRUTTURE: INCIDENZA SUL COSTO 50% - VETUSTA' 69 ANNI - VITA UTILE 80 ANNI
€ 191.040

IMPIANTI: INCIDENZA SUL COSTO 20% - VETUSTA' 42 ANNI - VITA UTILE 45 ANNI
€ 76.416

FINITURE: INCIDENZA SUL COSTO 30% - VETUSTA' 69 ANNI - VITA UTILE 75 ANNI

€ 114.624

DEPREZZAMENTI

STRUTTURE 191.040 X /1- (69/80) 26.268 (B)

IMPIANTI 76.416 X /1- (42/45) 5.094 (C)

FINITURE 114.624 X / 1- (69/75) 9.170 (D)

ONERI URBANIZZAZIONE/SPESE TECNICHE: 8% DEL COSTO DI COSTRUZIONE 382.080 X 8% € 30.566 (E)

UTILE DEL PROMOTORE 3% DEL COSTO DI COSTRUZIONE 382.080 X 5% € 11.462 (F)

VALORE DELL'IMMOBILE A+ B+C+D+E+F : € 1.430 + € 26.268 + € 5.094 + € 9.170 + € 30.566 + € 11.462 =€ **83.990**

Tale valore va aggiunto del valore degli accessori al momento funzionali al servizio dell'attività e stimati secondo il "prezzario di massima per la determinazione delle rendite catastali delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare dell'Agenzia delle Entrate.

- pesa per camion (non funzionante ma riparabile) € **3.000**

Riguardo alle minime differenze dimensionali si può far riferimento al nuovo art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 denominato "Tolleranze costruttive".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **86.990,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
MESSA IN SICUREZZA SOLAIO TRA n°2/10 MEDIANTE CONSOLIDAMENTO COME DA PREZZARIO REGIONALE	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.990,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.990,00**

BENI IN FORCE C.DA MONTEMORO 64

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO J

opificio a FORCE C.DA MONTEMORO 64 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sulla particella in esame della superficie di mq 31.120 dedicata all'insediamento produttivo vero e proprio insistono le seguenti strutture:

- CAPANNONE n°2 : capannone prefabbricato, con struttura portante in acciaio del tipo monolitico, rivestimento superficiale con trattamento di protezione con zincatura tipo a caldo, formato da colonne di sostegno complete di tirafondi opportunamente ancorate nei getti di fondazione, sovrastanti capriate principali complete di controventatura di falda e di pareti, con arcarecci del tipo omega zincati a caldo il tutto assemblato con tiranterie e bulloneria; la tamponatura è stata realizzata con blocchi in cemento , le pareti presentano finestrata totale. Copertura realizzata in parte in pannelli sandwich e parte in lastre di cemento-amianto in cattivo stato di manutenzione. Il manufatto delle dimensioni di mt 123 x 13 sviluppa una superficie di circa 1576 mq. Nel 2006 con regolare permesso a costruire in aderenza al lato ovest è stata realizzata parallelamente al capannone una tettoia di dimensioni di mt 115 x 5,10 con altezza di mt 3,4 lato capannone e mt 2,40 nella parte esterna. Fondazioni a platea dello spessore di 30 cm, struttura in acciaio del tipo monolitico con tirante rivestita superficialmente con trattamento di zincatura a caldo. Colonne di sostegno poste a 5,00 mt complete di tirafondi ancorati nei getti di fondazione. capriate principali provviste di controventatura di falda e di parete. Orditura secondaria costituita da arcarecci tubolari. copertura con pannelli sandwich. I tre lati sono tamponati con mattoni in cemento. Il tutto per una superficie di 590 mq circa che sommata all'esistente di 1576 mq lo portano ad avere una superficie totale di 2.165 mq circa.

- CAPANNONE n°3 prefabbricato, con struttura portante in acciaio del tipo monolitico, rivestimento superficiale con trattamento di protezione con zincatura tipo a caldo, formato da colonne di sostegno complete di tirafondi opportunamente ancorate nei getti di fondazione, sovrastanti capriate principali complete di controventatura di falda e di pareti, con arcarecci del tipo omega zincati a caldo il tutto assemblato con tiranterie e bulloneria; la tamponatura è stata realizzata con blocchi in cemento , le pareti presentano finestrata totale. Un corridoio perimetrale permette di accedere alle singole sale cui risulta essere suddiviso. Copertura realizzata in lastre di cemento-amianto in cattivo stato di manutenzione. Il manufatto delle dimensioni di mt 146 x 13 sviluppa una superficie di circa 1907 mq.

- CAPANNONE n° 4 prefabbricato, con struttura portante in acciaio del tipo monolitico, rivestimento superficiale con trattamento di protezione con zincatura tipo a caldo, formato da colonne di sostegno complete di tirafondi opportunamente ancorate nei getti di fondazione, sovrastanti capriate principali complete di controventatura di falda e di pareti, con arcarecci del tipo omega zincati a caldo il tutto assemblato con tiranterie e bulloneria; la tamponatura è stata realizzata con blocchi in cemento , le pareti presentano finestrata totale. Copertura realizzata in pannelli sandwich. Manufatto delle dimensioni di mt 106 x 13 sviluppa una superficie di circa 1307 mq.

Essendo stati progettati ciascun per una diversa fase dell'allevamento dei suini si differenziano per le attrezzature interne di seguito dettagliatamente illustrate.

Completano il corpo

- un impianto di depurazione realizzato in cemento armato (n°8-11) non ultimato e mai funzionante
- un impianto per la produzione di biogas (n°6-7) in disuso
- una rimessa attrezzi (n°5-6)
- tre lagoni di stoccaggio realizzati in terra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 142 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 19.076,00 Euro, indirizzo catastale: FORCE, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI



CAPANNONE n° 2 ESTERNO



CAPANNONE n° 3 ESTERNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FORCE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



PANORAMICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

COLLEGAMENTI

tracimazione si arriva ai due lagoni più piccoli della capacità di circa 1.000 mc cadauno e da qui sempre per tracimazione nel lagone più grande della capacità di circa 6.000 mc. All'interno di quest'ultimo è installato un agitatore per l'aerazione e il rimescolamento antecedente l'utilizzazione agronomica su terreni di proprietà (circa 35 Ha) come da pratica AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE rilasciata il 20/02/2020 e avente validità di 15 anni.

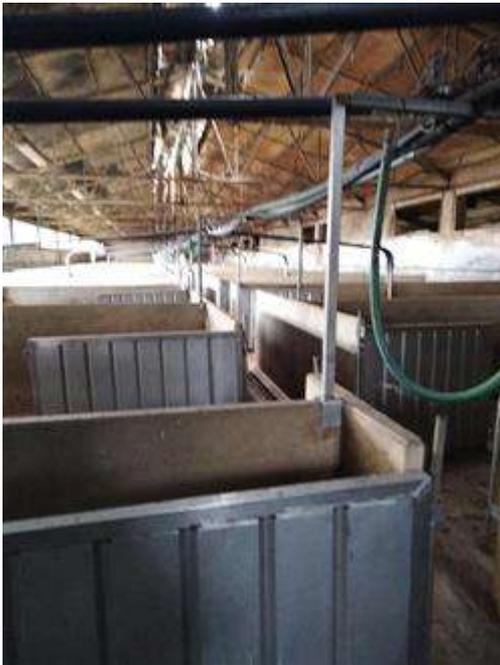
Si precisa che il rilascio dell'autorizzazione di cui sopra è stata subordinata alla realizzazione di una vasca di stoccaggio liquami di emergenza che insiste su particelle non oggetto del procedimento.



CAPANNONE n°4 INTERNO



CAPANNONE n° 4 INTERNO



CAPANNONE n° 3 INTERNO



CAPANNONE n°3 INTERNO



CAPANNONE n° 2 INTERNO



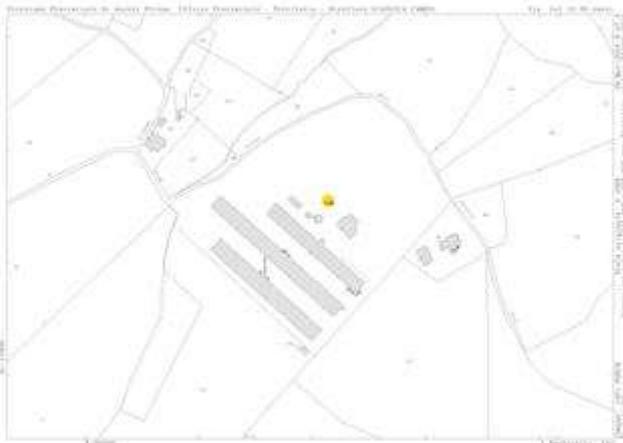
CAPANNONE n° 2 INTERNO

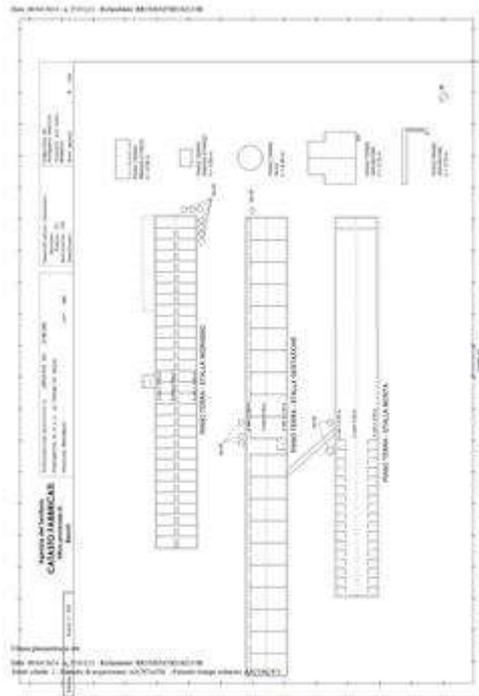
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00





ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da DEPURATORE, identificato con il numero 8. impianto di depurazione realizzato in c.a. della superficie di 220 mq circa, altezza 3,7 mai entrato in funzione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
IMPIANTO DI DEPURAZIONE	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00



IMPIANTO DEPURAZIONE



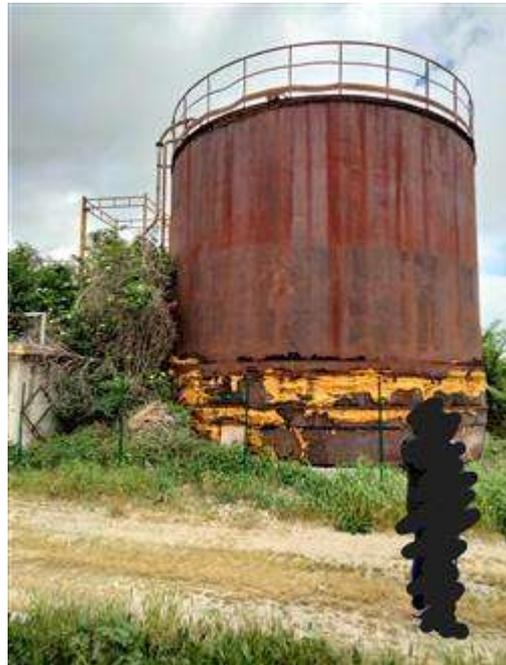
PARTICOLARE DEPURATORE

altro fabbricato, composto da IMPIANTO BIOGAS. Cisterna e relative tubature dell'impianto di biogas, in completo stato di abbandono, realizzato in ferro su un'area di 50 mq, diametro 7,5 mt e altezza di 8,6 mt.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
IMPIANTO BIOGAS	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00



TUBAZIONI IMPIANTO



SERBATOIO ACCUMOLO n°7

altro fabbricato, composto da RIMESSA ATTREZZI, identificato con il numero 5-6. Realizzati in laterizi e cemento della superficie rispettivamente di 20 mq con altezza 3 mt (N°6) e 54 mq con altezza 4,09 mt (n°5), quest'ultimo con copertura in lastre di cemento-amianto in pessimo stato di conservazione da bonificare

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RIMESSA ATTREZZI	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00



RIMESSA ATTREZZI n°5



RIMESSA ATTREZZI n°6

terreno agricolo. TRE LAGONI PER L'ACCUMOLO DEI REFLUI DI CUI DUE PICCOLI DI CAPACITA' DI CIRCA 1.000 MC CADAUONO E CON MASSIMA PROFONDITA' CI CIRCA 2MT E UNO PIU' GRANDE DELLA CAPACITA' DI CIRCA 6.000 MC CON PROFONDITA' MAX DI 4 MT REALIZZATI ENTRAMBI IN TERRA BATTUTA. AL MOMENTO SONO SPROVVISTI DI QUALSIASI PROTEZIONI ATTE A PREVENIRE CADUTE ACCIDENTALI.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LAGONI RACCOLTA REFLUI	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	0,00				0,00



*LAGONE DI ACCUMOLO IN TERRA DI CIRCA 6000
MC*



*POZZETTO RACCOLTA LINEE REFLUI DEI TRE
CAPANNONI*



*VASCHE DI ACCUMOLO IN TERRA DA CIRCA 1000 MC
CADAUNA*



POMPA ASPIRAZIONE LIQUAMI DAL LAGONE



SISTEMA TRACIMAZIONE DEI POZZETTI

opificio. A SERVIZIO DEL CAPANNONE n°4 ABBIAMO 2 SERBATOI DA 100 QLI E 1 DA 80 QLI REALIZZATI IN VETRORESINA E 2 SERBATOI DA 100 QLI IN FERRO COLLEGATI AL SISTEMA AUTOMATIZZATO DI ALIMENTAZIONE/ABBEVERAGGIO. IL TUTTO IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE. COMPLETANO L'AREA DUE SERBATOI IN VETRORESINA DA 250 QLI UTILIZZATI IN PASSATO PER LO STOCCAGGIO DEL SIERO IMPIEGATO PER L'ALIMENTAZIONE. AL MOMENTO SONO INUTILIZZATI.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SILOS PER STOCCAGGIO ACQUA, MANGIMI E SIERO	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	0,00				0,00



serbatoi stoccaggio acqua e siero



silos stoccaggio mangime

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Riguardo agli immobili in oggetto e nello specifico i tre capannoni destinati ad allevamento per suini, l'analisi condotta nel mercato immobiliare locale e regionale non ha offerto elementi per consentire l'attribuzione di valori per via comparativa. Quindi data la specificità dei beni e la loro difficile collocazione nel mercato ha portato ad optare per una stima con il metodo del costo (Cost Approach). Tale metodo è infatti suggerito dai trattati di estimo oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (aziende agricole e industriali e annessi) che hanno quindi un mercato limitato per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente stima, dove non essendoci altre unità immobiliari nella vicinanza, non è possibile trovare immobili comparabile per adottare il metodo del confronto (Market Comparison Approach). Tale metodo mira a determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'immobile eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. la stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dati tra le imprese, prezzari regionali e prezzari sui costi minimi di costruzione.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deterioramento fisico, funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deterioramento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti può essere recuperato con interventi manutentivi, mentre per altri parti può non esservi la

giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne dell'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree d'insediamento, inquinamento, urbanizzazione ecc.

Quindi nel nostro caso abbiamo considerato i seguenti valori:

- area: trattandosi di area agricola i cui titoli di costruzione sono rilasciati solo ad imprenditori IAP (imprenditori agricoli a titolo principale) e solo pe immobili finalizzati alla diretta attività agricola abbiamo preso in riferimento la stessa stimautilizzata per i terreni con un valore di 1,00 €/mq per una superficie compelsissima di 31.120mq.

- costo costruzione: i dati reperiti dalle principali ditti costruttrici a livello nazionale confortati dalla banca dati del Centro Ricerche Produzioni Animali (CRPA) hanno fatto propendere per un costo di costruzione differente per le tre strutture in relazione fase di allevamento a cui sono destinati . Tutto ciò non tanto per la struttura portante, basamenti, tamponature e coperture ma nello specifico per gli impianti e per le attrezzature. Alla luce di tutto ciò abbiamo i seguenti costi di costruzione a nuovo riferiti al metro quadro di superficie coperta (studio CRPA tabella 2) con il relativo riparto percentuale del costo totale di costruzione nei due mappali opere edili e impianti e attrezzature (studio CRPA grafico 1) che si sintetizza in: capannone 2 (fecondazione/gestazione tipo SR2) 432 €/mq di SC con riparto percentuale 81/19; capannone 3 (parto/svezamento tipo SR9) 594 €/mq di SC con riparto percentuale 65/35; capannone 4 (ingrasso tipo SR15) 518 €/mq di SC con riparto percentuale 82/18.

- valore di deprezzamento: come si evince dalla documentazione urbanistica e dal sopralluogo la struttura con i relativi impianti e attrezzatura non è stata mai oggetto di manutenzione e di conseguenza la loro vetustà coincide con l'epoca di costruzione/collaudò (1980/1982). Nella sua determinazione dobbiamo comunque considerare:

- la mancata manutenzione ordinaria e il mancato adeguamento alle normative di benessere animale in campo veterinario ha portato alla perdita temporanea dei requisiti di svolgimento dell'attività di allevamento suinicolo come da verbale ASUR del 25/08/2018 per i capannoni n° 2 e 3.

- il capannone n° 2 nel 2006 ha avuto un aumento di cubatura come da regolare pratica edilizia ma che alla luce dello stato attuale di conservazione non si ritiene influire sulla variazione di deprezzamento dello stesso;

- il capannone n°4 (ingrasso) che oggi è l'unico funzionante per una capienza massima di 1.200 capi circa ha invece subito nel tempo vari interventi di manutenzione (sostituzione copertura, adeguamento impianti, manutenzione impianto distribuzione mangime e acqua, rifacimento mangiatoie in acciaio) e la più recente inizio ad inizio 2024 (vedesi verbale ASUR del 12/01/2024) per adeguamenti sulla biosicurezza ed altro.

SUPERFICIE AREA MQ 31.120 X 1,00 MQ

VALORE € 31.120 (A)

SUPERFCIE COMMERCIALE n° 2 2.111 MQ X 432 €/MQ
COSTO DI COSTRUZIONE € 911.952

SUPERFICIE COMMERCIALE n°3 1.905 MQ X 594 €/MQ
COSTO DI COSTRUZIONE € 1.131.570

SUPERFICIE COMMERCIALE n° 4 1.380 MQ X 518 €/MQ
COSTO DI COSTRUZIONE € 714.840

INCIDENZE STRUTTURA 2

STRUTTURE: INCIDENZA SUL COSTO 81% - VETUSTA' 42 ANNI - VITA UTILE 48 ANNI
€ 738.681

IMPIANTI: INCIDENZA SUL COSTO 19% - VETUSTA' 42 ANNI - VITA UTILE 45 ANNI
€ 173.271

STRUTTURE 738.681 X /1- (42/48) **92.335 (B)**
IMPIANTI 173.271 X /1- (42/44) **7.876 (C)**

INCIDENZE STRUTTURA 3

STRUTTURE: INCIDENZA SUL COSTO 65% - VETUSTA' 42 ANNI - VITA UTILE 48 ANNI
€ 735.520

IMPIANTI: INCIDENZA SUL COSTO 35% - VETUSTA' 42 ANNI - VITA UTILE 44 ANNI
€ 396.050

STRUTTURE 735.520 X /1- (42/48) **91.940 (B1)**
IMPIANTI 396.050 X /1- (42/44) **18.002 (C1)**

INCIDENZE STRUTTURA 4

STRUTTURE: INCIDENZA SUL COSTO 82% - VETUSTA' 42 ANNI - VITA UTILE 60 ANNI
€ 586.169

IMPIANTI: INCIDENZA SUL COSTO 18% - VETUSTA' 15 ANNI - VITA UTILE 30 ANNI
€ 128.671

STRUTTURE 586.169 X /1- (42/60) **175.851 (B2)**
IMPIANTI 128.671 X /1- (10/20) **64.355 (C2)**

ONERI URBANIZZAZIONE: 5% DEL COSTO DI COSTRUZIONE 2.758.362 X 5% **€ 137.918 (D)**

COSTI TECNICI E UTILE DEL PROMOTORE : NON APPLICABILI POICHE' TRATTANDOSI DI STRUTTURE PARTICOLARI E COMMISSIONATE CHIAVI IN MANO SONO GIA' RICOMPRESI NEI COSTI DI COSTRUZIONE

VALORE DELL'IMMOBILE A+ B + C + B1 +C1+ B2 +C2+E+F : € 31.120 + € 92.335 + € 7.876 + € 91.940 + € 18.002 + € 175.851+ 64.355 +137.918 **€ 619.397 (A)**

Tale valore va aggiunto del valore degli accessori al momento funzionali al servizio dell'attivit  e stimati secondo il "prezzario di massima per la determinazione delle rendite catastali delle unit  immobiliari a destinazione speciale e particolare dell'Agenzia delle Entrate"

- LAGONI IN TERRA BATTUTA E ARGILLA COMPRESIVI DI POZZETTI, LINEE COLLEGAMENTO E POMPA PER MC 8000 CIRCA X 3 €/MC **€ 24.000**

- RIMESSE ATTREZZI PER CIRCA 60 MQ X 150 €/MQ **€ 9.000**

- N° 5 SILOS UTILIZZABILI IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE COMPLETI DI COLLEGAMENTI AGLI IMPIANTI AUTOMATIZZATI DI ALIMENTAZIONE E ABBEVERAGGIO DEL CAPANNONE n° 4 :

- DUE DA 100 QLI E UNO DA 80 QLI REALIZZATI IN VETRO-RESINA COMPLETI DI SCALETTA, PROTEZIONE E COPERCHIO CON APERTURA DA TERRA **€ 500**

- DUE IN FERRO DA 100 QLI . € 800

TOTALE VALORE ACCESSORI € 34.300 (B)

TOTALE VALORE (A+B): € 619.397 + € 34.300 = 653.697

Riguardo alle minime differenze dimensionali si può far riferimento al nuovo art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 denominato "Tolleranze costruttive".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **653.697,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DEPREZZAMENTO PER STATO MANUTENTIVO PRECARIO	-65.369,70
RIMOZIONE CISTERNA SILOS IN FERRO COMPLETAMENTE AMMALORATO E PERICOLOSO	-10.000,00
RECINZIONE LAGONI	-7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 571.327,30

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 571.327,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La particolarità del bene da stimare ha imposto un criterio di stima differenziato:

per i terreni si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato effettuando accurata ricerca di recenti vendite per beni appartenenti al medesimo segmento di mercato e/o beni simili posti in offerta, al fine dell'utilizzo del metodo estimativo denominato " Market Comparison Approach", procedimento di stima che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni immobili simili per caratteristiche tecniche. Si è presa in considerazione la Banca Dati Immobiliari del Collegio dei Geometri e dei Notai con il Tribunale di Ascoli. La ricerca è stata comunque integrata con i dati dell' Agenzia delle Entrate.

per gli opifici insistenti sulla particella 142 e 104 adibiti direttamente (capannoni) e indirettamente (ex fabbricato rurale) attività zootecnica nella fattispecie suinicola, si è ricorsi al metodo del costo "Cost Approach" che mira a determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo ed il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato allo stato attuale con aggiustamenti con stima a corpo per i vari annessi.

In linea generale tale metodo è consigliato:

per la valutazione di aziende complesse o speciali (agricole e industriali) che hanno quindi un mercato limitato;

per immobili situati in zone con assenza di unità immobiliari nelle vicinanze ed anche ad ampio raggio di azione (come nel nostro caso) dove non è possibile adottare il metodo del confronto.

per l'opificio insistente sulla particella 144 (cabina elettrica) e per altri accessori particolari a servizio di immobili a destinazione speciale/particolare (D) si è ricorsi alla stima a corpo facendo riferimento

al prezzario dell'Agenzia delle Entrate utilizzato per il calcolo delle rendite di queste particolari categorie.

Il tutto dettagliatamente descritto nelle sezioni valutazioni

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. ed il loro corretto funzionamento limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. Per gli immobili realizzati precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, la quale prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto (eternit) è fuori legge, si segnala che con il mero sopralluogo visivo, non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati per la realizzazione degli edifici possano ancora contenere fibre di elementi in amianto

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

Si precisa che le licenze e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio del registro di ASCOLI PICENO - FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio tecnico di COMUNE DI FORCE , osservatori del mercato immobiliare OMI, PORTALE DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ASCOLI PICENO E NOTAI DI ASCOLI PICENO, AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: REGIONE MARCHE, CENTRO RICERCHE PRODUZIONI ANIMALI, ASSOCIAZIONE ALLEVATORI, COLLEGIO DEGLI INGEGNERI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	910,00	0,00	637,00	637,00
B	terreno agricolo	2.680,00	0,00	1.876,00	1.876,00
C	terreno agricolo	340,00	0,00	238,00	238,00
D	terreno agricolo	3.630,00	0,00	3.630,00	3.630,00
E	terreno agricolo	2.360,00	0,00	2.360,00	2.360,00
F	terreno agricolo	210,00	0,00	147,00	147,00
G	terreno agricolo	22.346,00	0,00	22.346,00	22.346,00
H	opificio	0,00	0,00	4.500,00	4.500,00
I	opificio	372,00	26,25	81.990,00	81.990,00
J	opificio	0,00	0,00	571.327,30	571.327,30
				689.051,30 €	689.051,30 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione:

€ 13.781,03

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 149.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 526.270,27
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 78.940,54
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 4.000,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 329,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 443.000,00

data 04/06/2024

il tecnico incaricato
Massimo Urriani