



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)
Cell: 320 8323579 e-mail: ch.citeroni@gmail.com

TRIBUNALE di ASCOLI PICENO

Esecuzione immobiliare N. 82/2021

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Simona D'Ottavi

RELAZIONE DI STIMA

Fascicolo "Lotto A"

Attore: _
Convenuto:

Relazione di Stima

Pag. 1





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI
Via Piemonte, 19 - 63074- San Benedetto del Tronto (AP)
Cell: 320 8323579 e-mail: ch.citeroni@gmail.com

PREMESSA	3
CAP 1 - DESCRIZIONE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	4
1.1 - IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.2 - FORMAZIONE DI LOTTI	5
CAP 2 - "LOTTO A" IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	6
2.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
2.3.1 - DESCRIZIONE GENERALE	6
2.3.2 - DESCRIZIONE DEI TERRENI	6
CAP 3 - "LOTTO A" SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE	8
3.1 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	8
CAP 4 - "LOTTO A" STATO DI POSSESSO	8
CAP 5 - "LOTTO A" VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
CAP 6 - "LOTTO A" STIMA DELL'IMMOBILE	9
6.1 - CRITERI DI STIMA	9
6.2 - STIMA DELL'IMMOBILE	9
6.3 - VALORE DI STIMA	10
ALLEGATI	10





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)
Cell: 320 8323579 e-mail: ch.citeroni@gmail.com

Premessa

Il sottoscritto Geom. Christian Citeroni residente a San Benedetto del Tronto (AP) in via Piemonte n° 19, iscritto Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno al n° 1222 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, con PEC del 11/01/2024 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

1. Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.
2. Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile.
3. Stato di possesso.
4. Vincoli ed oneri giuridici.
5. Stima dell'immobile

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 19 Aprile 2024
In data 15/02/2024 è stato effettuato un primo sopralluogo, in presenza dell'esecutato come da verbale allegato. (All. 1)

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare in oggetto che, come richiesto, sarà valutata nel suo complesso.





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI
Via Piemonte, 19 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)
Cell: 320 8323579 e-mail: ch.citeroni@gmail.com

Cap.1 – DESCRIZIONE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

1.1 – Immobili oggetto del pignoramento e identificazione catastale

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati:

LOTTO A

- foglio 10 particella 137 Terreno qualità seminativo, sup. 12610 mq di classe 3;
- foglio 10 particella 71 Terreno qualità seminativo, sup. 290 mq di classe 3;
- foglio 10 particella 72 Terreno qualità seminativo, sup. 4955 mq di classe 3 e vigneto, sup. 3025mq di classe 1;
- foglio 10 particella 85 Terreno qualità seminativo, sup. 4820 mq di classe 2;
- foglio 17 particella 13 Terreno qualità seminativo, sup. 2310 mq di classe 2 e uliveto, sup. 20mq di classe 2;
- foglio 17 particella 14 Terreno qualità seminativo, sup. 4790 mq di classe 2 cc

LOTTO B

- foglio 10 particella 223 Terreno con fabbricato collabente F2;
- foglio 10 particella 222 sub 2 Fabbricato cat. C6, classe 2, cons. 62 mq Rendita €89,66, (
- foglio 10 particella 222 sub 3 Fabbricato cat. A7, classe 2, cons. 8,0 vani Rendita €433,82;
- foglio 10 particella 222 sub 4 Fabbricato cat. F3;
- foglio 10 particella 222 sub 5 Fabbricato cat. F3;
- foglio 10 particella 221 Terreno qualità seminativo sup. 4600 mq di classe 3, (





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI
Via Piemonte, 19 - 63074- San Benedetto del Tronto (AP)
Cell: 320 8323579 e-mail: ch.citeroni@gmail.com

1.2 – Formazione di lotti

Visto lo stato dei luoghi, la struttura e la conformazione della proprietà oggetto di stima, si decide di formare due lotti distinti.

Il primo lotto comprenderà i terreni censiti al Fg. 10 particelle 137, 71, 72, 85 e foglio 17 particelle 13 e 14, mentre il secondo lotto, comprenderà le unità immobiliari e i terreni circostanti e pertinenti ad essi.





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)
Cell: 320 8323579 e-mail: ch.citeroni@gmail.com

Cap.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

2.3 – Descrizione degli immobili ricadenti nel LOTTO A

2.3.1 – Descrizione generale

Gli immobili da valutare, si trovano nel comune di Appignano del Tronto, (AP) a circa 3 km dal centro del medesimo comune, in una zona prettamente a destinazione agricola, lungo la strada provinciale 15 che collega agevolmente i paesi limitrofi, come Offida, Castignano e Castel di Lama.

2.3.2 – Descrizione dei terreni

L'esecutato è unico proprietario del LOTTO A.

Il lotto A comprende n. 6 particelle censite al Catasto Terreni, per una superficie totale di 32.820 mq.

I terreni non sono recintati e sono prettamente a destinazione seminativo, mentre su una piccola porzione di terreno vi sono piantumati degli ulivi, che in alcune zone fungono da tracciamento per le linee di confine.

I terreni sono caratterizzati da una lieve pendenza naturale; quelli ricadenti nel foglio 10 hanno esposizione nord, mentre quelli ricadenti nel foglio 17 hanno esposizione sud.

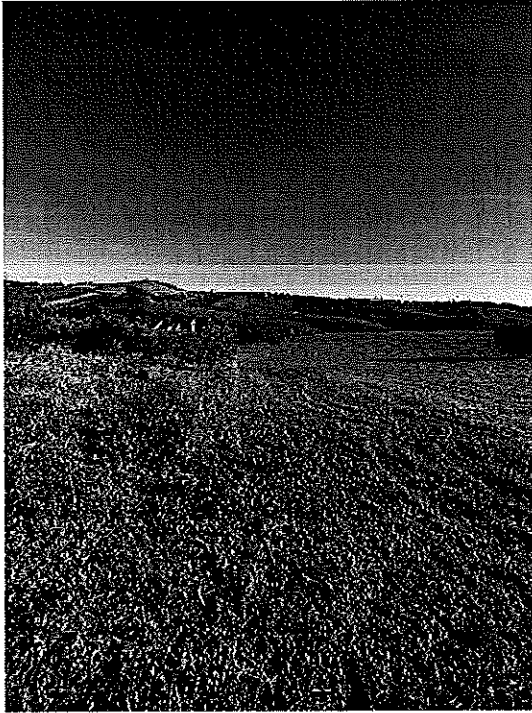
L'accesso è garantito dalla strada Contrada Valle San Martino, che funge da spartiacque tra il foglio 10 e 17.

I terreni rientrano in zona AGRICOLA del PRG comunale (VEDI CAPITOLO 2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA DELL'IMMOBILE).





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)
Cell: 320 8323579 e-mail: ch.citeroni@gmail.com



Vista terreni del LOTTO A





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)
Cell: 320 8323579 e-mail: ch.citeroni@gmail.com

Cap 3 "LOTTO A" SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

3.1 – Certificato di destinazione urbanistica

Vedi all. 2

Cap 4 – Stato di possesso

I terreni del LOTTO A risultano liberi.

Cap 5 – Vincoli ed oneri giuridici

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale.

Non risultano

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non risultano presenti domande giudiziali e sequestri

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

Non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non risultano

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

Iscrizioni e trascrizioni

Vedi All. 3





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI
Via Piemonte, 19 -63074- San Benedetto del Tronto (AP)
Cell: 320 8323579 e-mail: ch.citeroni@gmail.com

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

Vedi All. 3

Difformità catastali:

Non risultano

Cap 6 – Stima dell'immobile **LOTTO A**

6.1 – Criteri di stima

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, servizio di Pubblicità Immobiliare di Appignano del tronto, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato " Market Comparison Approach" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, ha prodotto un numero di dati utili all'applicazione del metodo stesso.

6.2 – Stima dei terreni

COMPRAVENDITE DI TERRENI AGRICOLI SIMILI

COMPARABILI	DATA	SUPERFICIE	PREZZO D'ACQUISTO	VALORE AL MQ
1	31/07/2023	18.310,00 mq	23.000,00 mq	1,26 €/mq
2	29/08/2018	6.125,00 mq	10.000,00 mq	1,63 €/mq

DETERMINA VALORE DI MERCATO AL MQ

Considerando che il lotto A oggetto della presente perizia ha caratteristiche che più si avvicinano al comparabile n. 2 per tipologia di destinazione e facilità di accesso ai fondi, in quanto prospicienti a strade provinciali e o comunali, si considera un prezzo al mq di € 1,50 :

SUPERFICIE	PREZZO AL MQ
32.820,00 mq	1,50 €/mq





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI
Via Piemonte, 19 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP)
Cell: 320 8323579 e-mail: ch.citeroni@gmail.com

6.3 – Valore di stima LOTTO A

32.820,00 mq x € 1,50 €/mq = 49.230,00 €

In cifra tonda **€ 50.000,00 (cinquantamila/00)**

Allegati:

1. Verbale del sopralluogo;
2. Certificato di destinazione urbanistica
3. Iscrizioni e trascrizioni;

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte e di n.6 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Castel di Lama, li 15/03/2024

Il C.T.U.

Geom. Christian Citeroni

