

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE n° 89/2019 RG

Creditore Procedente

PURPLE SPV SRL

Debitore





TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 89/2019

promossa da

Purple Spv Srl

contro

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Il giorno 29 gennaio 2020, successivamente alla nomina del sottoscritto Dott. Agr. Michele Rismondo quale esperto nella esecuzione in iscrizione avvenuta in data 3 gennaio 2020, il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi affidava allo scrivente CTU l'incarico espresso nei quesiti di seguito riassunti:

*1) **Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente:** pignoramento riguardante l'intera proprietà del bene o una quota di esso; superficie, confini, dati catastali del bene pignorato; accessi; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, delle eventuali spese condominiali scadute, etc.; utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se il debitore esecutato è coniugato ed in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi.*

*2) **Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile:** acquisizione del certificato di destinazione urbanistica; estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o eventuale concessione/permesso in sanatoria; eventuali pratiche edilizie in corso; regolarità urbanistica del bene e presenza di abusi con accertamento dell'eventuale sanabilità; estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.*

*3) **Stato di possesso:** immobile libero o occupato da terzi; verifica dei dettagli dell'eventuale contratto di affitto o di locazione.*

*4) **Vincoli ed oneri giuridici:** esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale; domande giudiziali ed altre trascrizioni; vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità; diritti demaniali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; iscrizioni; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; difformità catastali.*

*5) **Stima dell'immobile.***

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima.



Si precisa che nell'udienza del 3 gennaio 2020 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, rilevato che nella documentazione prodotta ex art. 567 c.p.p. non vengono menzionati i beni immobili pignorati in danno di [REDACTED] e che gli stessi non sono riportati neanche nella nota di iscrizione ipotecaria depositata, ha escluso l'efficacia del pignoramento in relazione ai beni suddetti, limitando il lavoro dell'esperto estimatore ai beni pignorati di seguito indicati, censiti al catasto Terreni del Comune di Monsampolo del Tronto al Foglio 12, particelle 617,619, 620, 621, 622, 623, 624.

I beni sopraelencati risultano di proprietà esclusiva della [REDACTED]

Per mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC lo scrivente ha convocato il creditore, insieme al proprio legale, e il debitore per l'inizio delle operazioni peritali, invitandoli a presentarsi presso il bene pignorato, in territorio di Monsampolo del Tronto (AP), Frazione Stella, il giorno 27 febbraio 2020 alle ore 9:30.

Il pignoramento riguarda un terreno edificabile, della superficie totale di 7.240 mq, ricadente in area a destinazione residenziale, ai sensi del Piano Attuativo in Variante Urbanistica, sito nel comune di Monsampolo del Tronto, in Frazione Stella.

Data la natura e la posizione dei beni, considerando il mercato immobiliare ed i possibili acquirenti, nonché l'ammontare del debito, si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto di vendita costituito da n.7 lotti di terreno edificabile ricadente in area a destinazione residenziale ai sensi del piano attuativo in variante urbanistica, indentificati al foglio 12, particelle 617, 619, 620, 621, 622, 623, 624 del comune di Monsampolo del Tronto, sito in Frazione Stella.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento, siti nella Frazione di Stella del comune di Monsampolo del Tronto, Località Carpineto – Via Salaria, sono ubicati a circa 3 Km su strada dalla sede del Comune di Monsampolo del Tronto, a circa 0,5 Km dalla stazione ferroviaria "Monsampolo del Tronto" ed a circa 1,5 Km dall'uscita "Monsampolo" del raccordo autostradale "Ascoli Piceno – Porto d'Ascoli".

I beni risultano facilmente raggiungibili ed accessibili essendo localizzati nelle immediate vicinanze della Strada Statale Salaria (SS4).

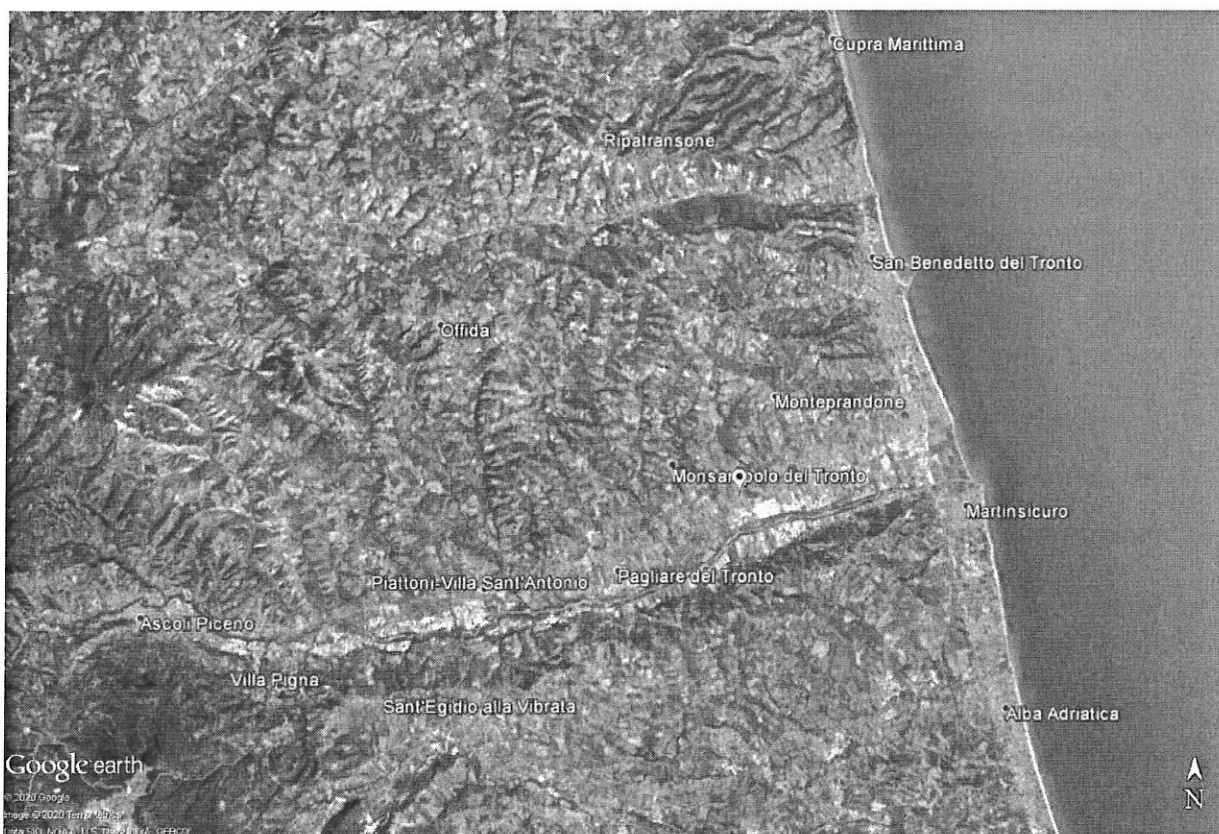


Fig. 1. Localizzazione del lotto

Il lotto di vendita risulta costituito da terreni compresi all'interno del Piano Attuativo in variante Urbanistica (descritto nella risposta al Quesito 2) finalizzato alla costruzione di edifici residenziali e commerciali, ricadenti in zona agricola.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Terreni del comune di Monsampolo del Tronto nel seguente modo:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha. are. ca	Reddito domenicale	Reddito agrario
12	617	-	SEMIN ARBOR	3	00.14.30	€ 5,54	€ 7,02
12	619	-	SEMIN ARBOR	3	00.09.10	€ 3,52	€ 4,46
12	620	-	SEMIN ARBOR	3	00.08.10	€ 3,14	€ 3,97
12	621	-	SEMIN ARBOR	3	00.09.40	€ 3,64	€ 4,61
12	622	-	SEMIN ARBOR	3	00.09.60	€ 3,72	€ 4,71
12	623	-	SEMIN ARBOR	3	00.12.40	€ 4,80	€ 6,08
12	624	-	SEMIN ARBOR	3	00.09.50	€ 3,68	€ 4,66



A seguito di indagine catastale effettuata in data 26/02/2020, gli immobili sopra descritti risultano intestati come segue:

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Il pignoramento riguarda i diritti di piena proprietà della società debitrice per gli immobili in oggetto.

I beni sono pervenuti al debitore, nel ventennio preso in esame, come segue:

- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Calabrese Marianna di Ascoli Piceno in data 10/04/2014, Repertorio n. 8990/5836 trascritto ad Ascoli Piceno il 11/04/2014 al numero 1716 Registro Particolare e 2310 Registro Generale:

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Cappelli Nazzareno di Ascoli Piceno in data 14/06/2010, Repertorio n. 109803/28638 trascritto ad Ascoli Piceno il 14/06/2010 al numero 3094 Registro Particolare e 5036 Registro Generale:

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Campana Carlo di San Benedetto del Tronto in data 26/01/2009, Repertorio n. 38592/10936 trascritto ad Ascoli Piceno il 30/01/2009 al numero 530 Registro Particolare e 817 Registro Generale:

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Con atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Campana Carlo di San Benedetto del Tronto in data 07/11/2008, Repertorio n. 38289/10746 trascritto ad Ascoli Piceno il 14/11/2008 al numero 7042 Registro Particolare e 10663 Registro Generale:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Con atto di scissione parziale con trasferimento si S.R.L. a rogito del Notaio Campana Carlo di San Benedetto del Tronto in data 03/03/2006, Repertorio n. 33518 trascritto ad Ascoli Piceno il 31/03/2006 al numero 2459 Registro Particolare e 3659 Registro Generale:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Con atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Faenza Tommaso di San Benedetto del Tronto in data 26/02/1996, Repertorio n. 83250 trascritto ad Ascoli Piceno il 22/03/1996 al numero 1207 Registro Particolare e 1693 Registro Generale:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il lotto di vendita è localizzato nelle immediate vicinanze del centro abitato della frazione di Stella di Monsampolo del Tronto ed è inserito in una zona residenziale nella quale sono presenti fabbricati di recente costruzione. L'area è dotata di buona viabilità e risulta facilmente accessibile della Strada Statale Salaria (SS4).

Il lotto, con una superficie totale di 7.240,00 mq, è suddiviso in due porzioni di forma rettangolare, limitrofe ma non contigue, tra le quali sono presenti delle palazzine facenti parte della lottizzazione di cui al Piano Attuativo descritto nella risposta al Quesito 2. La porzione ad Est (p.lla 617) ha una superficie di 1.430 mq, mentre la porzione ad Ovest ha una superficie complessiva di 5.810 mq (p.lle 619, 620, 621, 622, 623, 624).

I terreni presentano giacitura collinare, con esposizione a Sud e pendenza media di circa il 10%; attualmente risultano coperti da vegetazione erbacea poliennale spontanea e nella porzione a Ovest sono stati realizzati degli sbancamenti per modificare e livellare il profilo del versante.

Nell'area sono visibili le opere di urbanizzazione primaria parzialmente realizzate (tombini, cassette per contatori, ecc.), nonché i lavori di sbancamento.

La porzione di terreno ad Est del lotto di vendita confina a Nord con la proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] ad Est con la proprietà [REDACTED] a Sud e Ovest con la strada di proprietà del Comune di Monsampolo del Tronto [REDACTED]

La porzione di terreno ad Ovest del lotto di vendita confina a Nord e a Sud con la proprietà della [REDACTED] ad Est con la proprietà del Comune di Monsampolo del Tronto, ovvero con la strada [REDACTED] e ad Ovest con la proprietà dei [REDACTED]



Fig. 2. Area oggetto di pignoramento: sovrapposizione tra catastale e immagine area



Fig. 3. Area oggetto di pignoramento: immagine area



QUESITO 2) Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile

Nel certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) rilasciato in data 05/03/2020 dal Comune di Monsampolo del Tronto, integrato attraverso chiarimenti urbanistici (Prot. 8548 del 23/09/2020), l'intera area oggetto di pignoramento distinta al catasto al foglio n.12 mappali n. 617,619,620,621,622,623,624 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO

- PRG in adeguamento al PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 20/10/2011 e successive varianti approvate con Delibere C.C. n.8 del 27/03/2013 de n17 del 18/06/2013
- P.E.E.P. variante approvata con D.C. n.34 del 18/06/1992
- P.P.C.S. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.45 del 26/09/1997
- P.T.C. Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione delle valli del Tronto, Aso e Tesino – Agglomerato di Monsampolo e Montepiccolo.
- Variante generale di Prasi in adeguamento al PPAR e rapporto ambientale per VAS – approvata con Delibera Consiglio Generale Piceno Consind n. 14 del 28/06/2018

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno è compreso nel PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE URBANISTICA presentato dalla ditta [REDACTED] finalizzato alla costruzione di edifici residenziali e commerciali, ricadenti in zona agricola approvato con Delibera Comunale n. 14 del 27/04/2001 convenzionato con atto notaio Carlo Campana del 09/06/2004 rep. 28771, racc. n. 6808, modificato per suddivisioni e stralci e prorogato nel termine di ultimazione dei lavori fino al 07/06/2028 (D.C.C n. 18 del 04/06/220418, convenzionato con atto notaio Carlo Camagna del 07/06/2018 rep 47946 racc n16189).

Nello specifico il terreno ricade nel settore nord della lottizzazione C.F.M., area a destinazione residenziale:

- part. 617 corrisponde al lotto n.24
- part. 619 corrisponde al lotto n.20
- part. 620 corrisponde al lotto n.21
- part. 621 corrisponde al lotto n.18
- part. 622 corrisponde al lotto n.19
- part. 623 corrisponde al lotto n.16
- part. 624 corrisponde al lotto n.17



La zona ricade in area di presumibile interesse archeologico (art. 42.2 N.T.A).

C) PRESCRIZIONI

Piano attuativo in variante urbanistica presentato dalla ditta [REDACTED] finalizzato dalla costruzione di edifici residenziale e commerciali, ricadenti in zona agricola.

Nel settore Nord è prevista la realizzazione di un villaggio residenziale per un totale di mq 37.130 di superficie da destinare a n.28 lotti edificabili oltre ad aree verdi e parcheggi. La massima volumetria realizzabile è di mc 48.263 con altezza massima degli edifici pari a m 8.5. Come evidenziato nella comunicazione del Comune di Monsampolo del Tronto (prot. 8548 del 23/09/2020) si riportano le superfici ed i volumi derivanti dalla variante di lottizzazione [REDACTED] di cui al P.C. n.5 del 11/09/2018, come da tabella esplicativa:

LOTTO N. (lottizzazione [REDACTED])	PART.	SUPERFICIE variante P.C. n. 5/2018 (mq)	VOLUME variante P.C. n. 5/2018 (mc)
24	617	1430,00	1955,00
20	619	910,00	2237,60
21	620	810,00	
18	621	940,00	2587,20
19	622	960,00	
16	623	1240,00	1695,30
17	624	950,00	1298,80

Si precisa che la lottizzazione si sviluppa su un ampio comparto in parte residenziale e in parte commerciale direzionale posto a monte e a valle della Strada Statale Salaria originariamente di proprietà [REDACTED] e ditte da questa derivate. Con la convenzione originaria la ditta [REDACTED] si è impegnata a realizzare le opere di standard ed extra-standard relative a tutto il comparto. Con la variante alla lottizzazione, P.C. n.5 del 11/09/2018 sono state apportate lievi variazioni alle previste opere di urbanizzazione ed è stato ridefinito l'assetto attuale dei lotti (superfici e volumetrie) fermo restando il volume complessivo massimo e le superfici standard già definiti.

La convenzione urbanistica con atto notaio Carlo Campagna del 07.06.2016 rep. 47.946, racc. n. 16.189 ha prorogato i termini di ultimazione OO.UU del 2028, recependo alcuni adeguamenti e tra questi la suddivisione in stralci funzionali nell'attuazione delle opere di urbanizzazione.

I lotti edificali sono compresi all'interno degli stralci funzionali ma le opere di urbanizzazione relative a tali stralci sono da realizzare o completare su aree esterne ai lotti stessi su particelle già individuate nel frazionamento catastale, nello specifico:

- i lotti da 16 a 21 (particelle 623,624,621, 622, 619,620) ricadono nel terzo stralcio funzionale;
- il lotto 24 (particella 617) ricade nell'ottavo stralcio funzionale.



Il Comune di Monsampolo del Tronto ha collaudato e preso in proprietà solo le opere relative al primo stralcio funzionale.

Le opere di urbanizzazione degli altri stralci sono a carico del lottizzante società [REDACTED] che ha prodotto nuove polizze a garanzia della realizzazione delle stesse.

I proprietari dei lotti potranno richiedere permessi di costruire solo previa realizzazione delle principali opere di urbanizzazione relative allo stralcio di riferimento.

Dalla ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano precedenti edilizi.

QUESITO 3) Stato di possesso

Da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, non sono emersi contratti di locazione/comodato registrati intestati alla [REDACTED] ed aventi ad oggetto gli immobili sopradescritti.

QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici

Attraverso una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare - ed incentrata sui beni oggetto di esecuzione e sulla parte debitrice, nonché tramite verifiche presso il Comune di Castel di Lama, è emerso quanto segue:

- Elenco di trascrizioni di vincoli ed oneri di natura condominiale: nessuna.
- Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno.
- Elenco di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: la zona ricade in area di presumibile interesse archeologico (art. 42.2 N.T.A.), come da C.D.U.
- Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

R. Part.	R. Gen.	Data	A favore di	Natura	Contro	Note
5410	7418	12/10/2012	[REDACTED]	Riserva di cubatura ex art. 2643 n.2 bis c.c.	[REDACTED]	-
1717	2311	11/04/2014	[REDACTED]	Trascrizione ai sensi dell'art. 2643 n.2 bis c.c.	[REDACTED]	-

In riferimento alla trascrizione Reg. Part. 1717 del 11/04/2014, si precisa che come riportato nel documento contenente i chiarimenti urbanistici prodotto dal Comune di Monsampolo del Tronto il



23/09/2020 nella variante di lottizzazione, P.C. n.5 del 11/09/2018 sono stati aggiornate le superfici dei lotti [REDACTED] e ridistribuiti i volumi massimi consentiti. Il volume residuo del lotto n.14 di mc 818,30 è stato, nella citata variante, ridistribuito ai lotti 23 (non oggetto di pignoramento), 16, 17, e 24, fermo restando il volume massimo complessivo dell'intera lottizzazione pari a mc 48.269,00. Si evidenzia, altresì, che tale vendita di diritti edificatori è stata contestuale e contemporanea all'atto di vendita del terreno, anch'esso datato 10/04/2014, avente lo stesso numero di repertorio e trascritto il 11/04/2014 al Registro Particolare 1716 e Registro Generale 2310.

Si fa inoltre presente che entrambe le trascrizioni non sono state riportate nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale sottoscritta dal Notaio Rolando Laura in data 25/09/2019

- Elenco altre trascrizioni:

R. Part.	R. Gen.	Data	A favore di	Natura	Contro	Note
3162	4301	28/05/2019	Comune di Monsampolo del Tronto	Convenzione edilizia	[REDACTED]	-

Si precisa che la suddetta trascrizione non è indicata nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale sottoscritta dal Notaio Rolando Laura in data 25/09/2019.

- Convenzioni matrimoniali: nessuna.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie:

R. Part.	R. Gen.	Data	A favore di	Natura	Contro	Note
1564	7375	07/09/2010	Banca delle Marche S.P.A.	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito	[REDACTED]	Documenti correlati: Annotazione n.818 del 25/05/2011 (restrizione di beni) Annotazione n.819 del 25/05/2011 (Riduzione di somma) Annotazione n. 1120 del 23/10/2013 (atto modificativo delle condizioni di mutuo)

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti:

R. Part.	R. Gen.	Data	A favore di	Natura	Contro	Note
5158	7028	02/09/2019	PURPLE SPV SRL	Verbale di Pignoramento immobili	[REDACTED]	-

- Elenco delle difformità catastali: nessuna.



QUESITO 5) Stima dell'immobile

Come precedentemente esposto nel capitolo relativo alla situazione edilizio-urbanistica, il terreno è compreso in un Piano Attuativo in Variante Urbanistica presentato dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] finalizzato alla costruzione di edifici residenziali e commerciali, ricadenti in zona agricola, approvato con Delibera Comunale n.14 del 27/07/2004, modificato e prorogato nel termine di ultimazione dei lavori fino al 07/06/2028; pertanto si ritiene opportuno procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'area in riferimento alla sua potenziale edificabilità.

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

Per la scelta degli elementi di confronto sono stati presi in considerazione i seguenti fattori:

- è stata considerata la destinazione residenziale del terreno;
- è stato analizzato il mercato immobiliare della zona, con ricerca di atti di compravendita ed analisi di annunci di vendita per una migliore individuazione del valore di mercato;
- la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione di mercato.

In particolare, dal momento che l'area oggetto di pignoramento è stata compravenduta di recente è stato preso in considerazione tale atto, avente le seguenti caratteristiche:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Calabrese Marianna di Ascoli Piceno in data 10/04/2014, Repertorio n. 8990/5836 avente ad oggetto:
 - a) appezzamento di terreno: trascritto ad Ascoli Piceno il 11/04/2014 al numero 1716 Registro Particolare e 2310 Registro Generale;
 - b) diritti edificatori: trascritto ad Ascoli Piceno il 11/04/2014 al numero 1717 Registro Particolare e 2311 Registro Generale;
- identificazione catastale, destinazione urbanistica e superficie:
 - a) appezzamento di terreno:



- Comune di Monsampolo del Tronto, Fg. 12, p.lle 617,619, 620, 621, 622, 623, 624;
 - Destinazione residenziale (lotti di edilizia residenziale 16-17-18-19-20-21-24);
 - Superficie: 7.240 mq;
 - Valore unitario calcolato: € 135,36/mq;
- b) diritti edificatori:
- Comune di Monsampolo del Tronto, Fg. 12, p.lle 617,619, 620, 621, 622, 623, 624, 675, 677, 679, 681;
 - Volume: 818,30 mc;
 - Superficie: 7.406 mq;
- Prezzo di vendita: a corpo 1.000.000 € (un milione/00), di cui 20.000 € per il diritto edificatorio

Inoltre, sono stati valutati anche annunci di vendita riferiti ad aree edificabili site in prossimità della stessa ed aventi destinazione residenziale, di seguito riportati:

- Perizia di stima (anno 2019) per vendita all'asta (anno 2020), nell'ambito di un'esecuzione immobiliare, di area edificabile in base al piano attuativo in variante urbanistica, sita nel comune di Monsampolo del Tronto, Fg 11, p.lle 1058 e 1059:
 - Superficie: 3.447,00 mq
 - Valore unitario: € 155,00/mq
 - Valore stimato: € 534.285,00
 - Volume edificabile: 7.077,00 mc
 - Valore unitario calcolato: € 75,50/mc
- Perizia di stima (anno 2019) per vendita all'asta (anno 2020), nell'ambito di un'esecuzione immobiliare, in base al piano attuativo in variante urbanistica, sita nel comune di Monsampolo del Tronto, Fg 11, p.lle 877, 878, 880, 881, 882, 883, 886, 887, 890:
 - Superficie: 4.319,00 mq
 - Valore unitario: € 155,00/mq
 - Valore stimato: € 669.445,00
 - Volume edificabile: 10.615,00 mc
 - Valore unitario calcolato: € 63,07/mc

Inoltre, per la quantificazione definitiva del valore economico dell'area pignorata, sono stati considerati i seguenti fattori estrinseci ed intrinseci:



- il terreno è compreso in un Piano Attuativo in Variante Urbanistica finalizzato alla costruzione di edifici residenziali e commerciali, ricadenti in zona agricola, prorogato nel termine di ultimazione dei lavori fino al 07/06/2028;
- il terreno ricade nel settore nord della lottizzazione, a monte della Strada Salaria: area a destinazione residenziale;
- la zona è facilmente raggiungibile in quanto limitrofa alla strada Salaria
- in lotti ricadono nel terzo stralcio funzionale (p.lle 623, 624, 621, 622, 619, 620) e nell'ottavo stralcio funzionale (p.la 617);
- le opere di urbanizzazione relative a tale stralcio sono da realizzare o completare su aree esterne al lotto stesso, su particelle già individuate (si precisa che il Comune di Monsampolo del Tronto ha collaudato e preso in proprietà solo le opere relative al primo stralcio funzionale);
- le opere di urbanizzazione sono a carico del lottizzante, [REDACTED] che ha prodotto nuove polizze a garanzia della realizzazione delle stesse;
- buona qualità edilizia della zona, con presenza di fabbricati di edificazione recente;
- presenza in zona dei servizi base alla popolazione (generi alimentari, farmacie, mezzi pubblici, etc);

Pertanto, sulla base delle ricerche effettuate, tenuto conto dei fattori sopra elencati, dell'andamento del mercato immobiliare e di altre nozioni tecnico economiche assunte, si attribuisce un valore unitario pari ad € 90,00/mc di volume realizzabile.

Il valore di mercato del terreno edificabile risulta calcolato come segue:

Particella	n. lotto (lottizzazione [REDACTED])	Superficie (mq)	Volume (mc)	Valore unitario (€/mc)	Valore totale (€/mc)
617	24	1.430,00	1.955,00	90,00	175.950,00
619	20	910,00	2.337,60	90,00	210.384,00
620	21	810,00			
621	18	940,00	2.587,20	90,00	232.848,00
622	19	960,00			
623	16	1.240,00	1.695,30	90,00	152.577,00
624	17	950,00	1.298,80	90,00	116.892,00
Totale		7.240,00	9.873,90	90,00	888.651,00

Si precisa che il valore delle opere di urbanizzazione parzialmente realizzate non viene quantificato in quanto l'incidenza dello stesso sul valore unitario, e quindi sul valore totale dell'area, risulta trascurabile.



Il valore sopra determinato vengono considerati i seguenti adeguamenti e le necessarie correzioni:

- a) abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute: 10%;
- b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: 0%;
- c) per lo stato di possesso: 0%;
- d) per vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente: 0%
- e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: 2%
- f) per altri oneri o pesi: 0%

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra esposto fine effettuata una decurtazione pari al 12%:

$$€ 888.651,00 - 12\% = - € 782.012,88$$

In definitiva, il più probabile valore a base d'asta dell'immobile è quindi pari ad € 782.012,88 (da arrotondare)

Valore totale = € 782.013,00
(settecentoottandaduemilatredici/00)



Si allegano:

1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Certificato di destinazione urbanistica e chiarimenti urbanistici;
5. Elaborati tecnici: planovolumetrico e proposta stralci funzionali;
6. Risposta dell' Agenzia dell' Entrate;
7. Ispezione ipotecaria per immobile;
8. Elaborato cartografico con identificazione del lotto;
9. Convocazione sopralluogo e ricevute delle raccomandate per inizio operazioni peritali nonché delle PEC ai rispettivi Legali;
10. Copia verbale inizio operazioni peritali;
11. Descrizione riepilogativa per bando d' asta;
12. Attestazione invio della perizia al debitore nonché al creditore ed ai rispettivi legali.

Tanto dovevo riferire per l'incarico affidatomi.

In fede, San Benedetto del Tronto, lì 13/10/2020

Il C.T.U.

Dott. Agr. Michele Rismondo