

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE n° 99/2020 RG

Creditore Procedente

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

(creditore)

doValue S.p.A.

(mandataria)

Debitore





TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 99/2020
promossa da
BCC NPLS 2018-2 S.R.L. – doValue S.p.A.
contro



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

All'udienza 29 Settembre 2022 il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa D'Ottavi nominava il sottoscritto Dott. Agr. Michele Rismondo quale CTU nella esecuzione in iscrizione e stabiliva il giorno del giuramento dello scrivente CTU in data 7 ottobre 2022 con affidamento dell'incarico espresso nei quesiti sotto riportati:

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 o altro diritto reale; 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 straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data di perizia; utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se il debitore esecutato è coniugato ed in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile faccia parte del patrimonio e/o se debba ritenersi parte della comunione dei beni.

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 o dichiarazione che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967; 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 ed a che titolo o dal debitore; verifica dei dettagli dell'eventuale contratto di affitto o di locazione.

4) Vincoli ed oneri giuridici: esistenza di vincoli ed oneri giuridici distinguendo quelli a carico dell'acquirente: 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; da quelli che verranno cancellati o regolarizzati: 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. Esponga i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima.

Per mezzo raccomandata A/R e PEC lo scrivente ha convocato il creditore procedente e il debitore, nonché i rispettivi legali, per l'inizio delle operazioni peritali e del rilievo fotografico, invitandoli a trovarsi presso il bene pignorato, in territorio di Maltignano (AP), per il giorno 14/11/2022 alle ore 15:30. Il sopralluogo ha avuto termine alle ore 17:17.

Si allega alla presente il verbale del suddetto sopralluogo.

Lo scrivente CTU provvede alla formazione di lotti separati in quanto, dal punto di vista tecnico estimativo e commerciale, risulta la miglior condizione possibile per la vendita.

La suddivisione in n. 08 lotti risulta essere la seguente:

- Lotto n.01: n.1 Opificio sito in Via Piano Selva (Maltignano), categoria F/3, identificato al fg.9 part.IIa 480; immobile sito in Via Faraone (Maltignano), categoria D/1 identificato al Fg. 9 part.IIa 403; corte sita in Via Faraone (Maltignano), categoria F/1 identificata al Fg. 9 part.IIa 378; terreni agricoli siti nel comune di Maltignano, identificati al Fg.9 part.IIa 254 e 256.
- Lotto n.02: n.1 Opificio sito in Via Piano Selva (Maltignano), categoria F/1, identificato al fg.9 part.IIa 482 intestato per la quota di 1/1 al debitore; categoria F/1 identificata al Fg. 9 part.IIa 481, area rurale indenticata al Fg.9 part.IIe 380- 248-249-250-251-252-253 e 255.
- Lotto n.03: Terreno agricolo sito nel comune di Maltignano, indenticato al Fg.8 part.IIe 263 – 301 – 447 - 449 intestate per la quota di 1/1 al debitore;
- Lotto n.04: Terreno edificabile sito nel comune di Maltignano, identificato al Fg.9 part.IIe 103 - 257 – 22 - 394 – 397 – 390 – 393 -396 intestate per la quota di 1/1 al debitore
- Lotto n.05: Opificio sito in Via Piano Selva (Maltignano), categoria D/1 identificato al Fg.9 part.IIa 379 sub 2 intestata per la quota di 1/1 al debitore
- Lotto n.06: Opificio sito in Via Piano Selva (Maltignano), categoria D/1 identificato al Fg.9 part.IIa 379 sub.3-4 intestata per la quota di 1/1 al debitore










- Lotto n.07: Immobile sito in Via Faraone (Maltignano), categoria A/3 identificato al Fg.8 part.IIa 126 – 299 - 300 e relativa corte intestata per la quota di 1/1 al debitore



	Foglio	Particella	Catasto
Lotto 1	9	480	F
	9	403	F
	9	254	T
	9	256	T
	9	378	T
Lotto 2	9	482	F
	9	481	T
	9	248	T
	9	249	T
	9	250	T
	9	251	T
	9	252	T
	9	253	T
Lotto 3	8	263	T
	8	301	T
	8	447	T
	8	449	T
Lotto 4	9	103	T
	9	257	T
	9	22	T
	9	390	T
	9	393	T
	9	394	T
	9	396	T
9	397	T	
Lotto 5	9	379 sub.	F
Lotto 6	9	379 sub.	F
Lotto 7	8	126	F
	8	299	T
	8	300	T



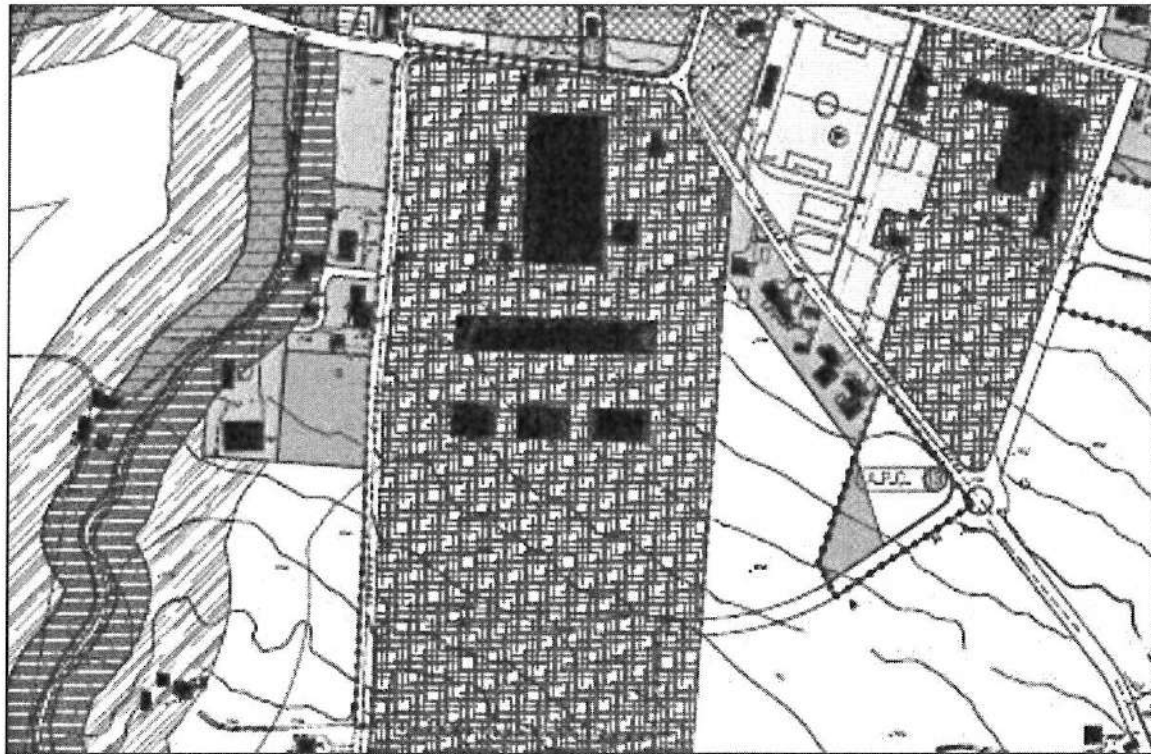
-  lotto_1
-  lotto_2
-  lotto_3
-  lotto_4
-  lotto_5_6
-  lotto_7



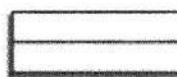


Analisi Piano Regolatore Generale comune di Maltignano

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono così identificati dal PRG:



ZONA DI ESPANSIONE INDUSTRIALE



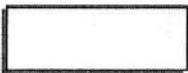
LIMITE DI CUI ALLA L.8 Agosto 1985, n.431



VERDE PRIVATO



PERIMETRO DI LOTTIZZAZIONE



AREE AGRICOLE



ZONA DI COMPLETAMENTO "B1"



LOTTO N.01

Opificio sito identificato al Fg 9 p.IIa 480

Immobile identificato al Fg. 9 part.IIa 403

Terreni identificati al Fg. 9 part.IIa 254-256-378

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

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un capannone industriale, attualmente allo stato grezzo, con relative pertinenze; sono inoltre comprese un'area comprensoriale di espansione e una cabina elettrica, siti nel comune di Maltignano (AP).

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

L'immobile è catastalmente individuato nel modo seguente:

- Catasto Fabbricati del comune di Maltignano

LOTTO 1							
Foglio	Particella	Categoria catastale	vani	mq stimati	sub.	Classe	Rendita catastale (euro)
9	480	F/3	---	1000	---	---	---
9	403	D/1	---	---	1-2-3	---	108- 112

- Catasto Terreno del comune di Maltignano

LOTTO 1							
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
9	254	SEMIN ARBOR classe 2			20	0,08 €	0,10 €
9	256	SEMIN ARBOR classe 2		2	50	1,03 €	1,23 €
9	378	F/1- area urbana		71	30		

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



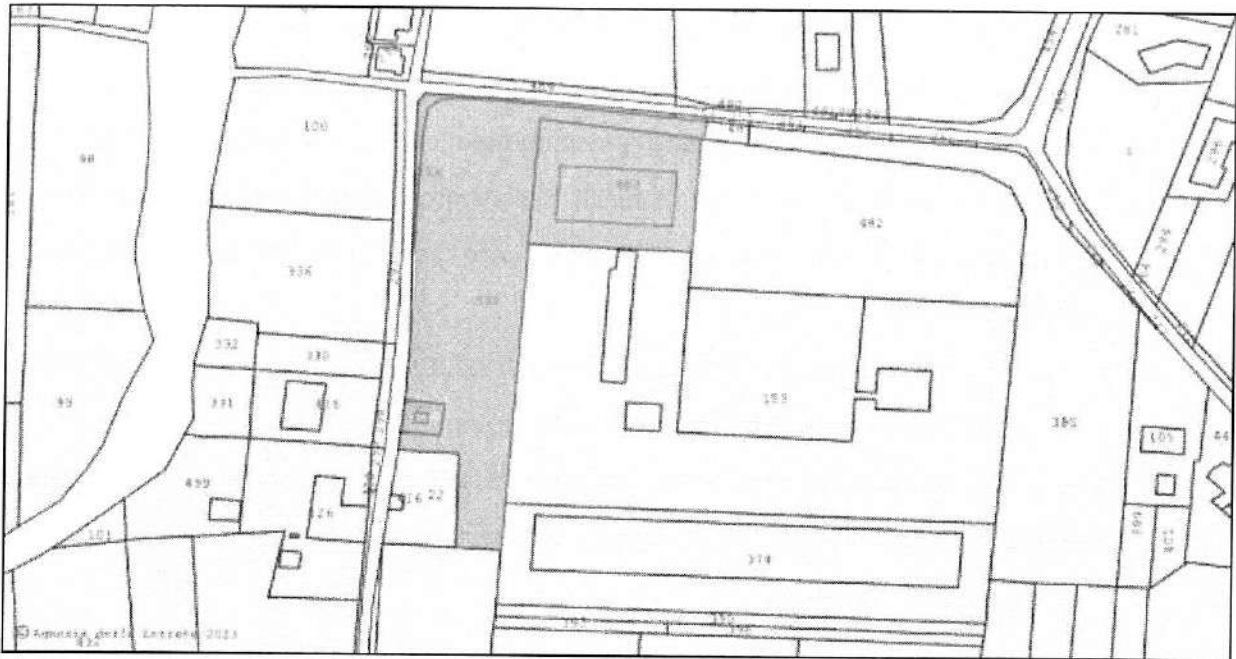


Figura 1: Localizzazione su mappa catastale Lotto 1 (Fig. 9 part.lla 254-256-378-403-480)

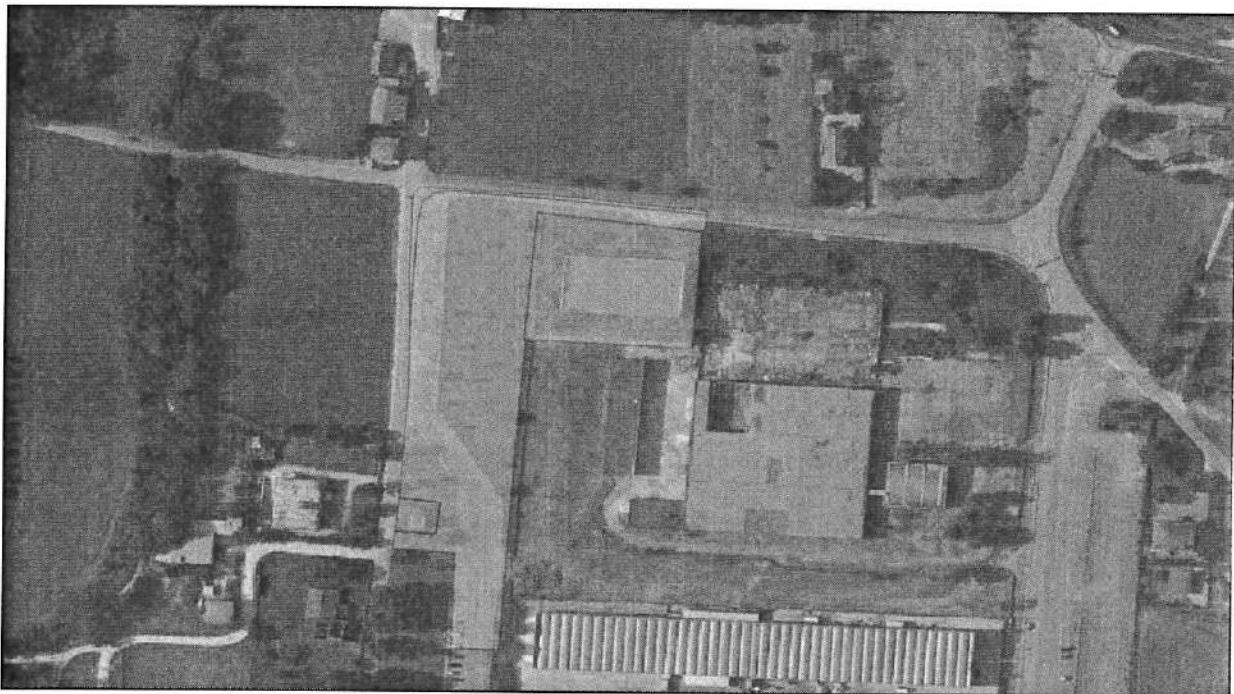


Figura 2: Localizzazione su ortofoto Lotto 1 (Fig. 9 part.lla 254-256-378-403-480)

Il lotto ha una superficie totale di 10.685 mq di cui 1000 sono riconducibili all'opificio industriale sopra catastalmente individuato, mentre le restanti sono zone di completamento.

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





Sull'area insiste un immobile con destinazione industriale non ancora ultimato ed in abbandono (categoria catastale F/3) identificato al Fg.9 part. 480. Il fabbricato è monoplanare, realizzato con struttura portante mista in cemento armato precompresso e gettato, tamponature esterne prefabbricate e muratura con strutture a travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati. Non risultano presenti gli infissi. Sotto l'aspetto impiantistico non è dotato di impianto di illuminazione.

L'immobile, in seguito al sopralluogo effettuato in data 14/11/2022, si presenta in buono stato di conservazione; le strutture sopra riportate nel loro complesso appaiono in uno stato di conservazione e manutenzione discreto, non si notano infatti problemi di natura strutturale quali fessurazioni, crepe, o cedimenti fondali, che possono presagire pericoli di cedimenti e/o crolli; ad opera ultimata risulta utilizzabile.

La pavimentazione è assente; risultano presenti rifiuti di vario genere, tra i quali materiali ferrosi, plastici e di edilizia.

Lo stabilimento è di forma rettangolare di lati ml 40,00 x 25,00 con una superficie coperta di mq 1.000,00.

L'intera area esterna non occupata dalla costruzione rappresenta un'area di stoccaggio e di manovra. Ha una superficie di circa mq 2.100 e risulta invasa da vegetazione arbustiva con mediocre stato di conservazione.

L'accesso avviene da uno sbarramento, rientrante rispetto alla strada, e risulta recintato da un cordolo basso in cemento armato; il piazzale a servizio del capannone presenta pavimentazione in asfalto in discreto stato di conservazione.

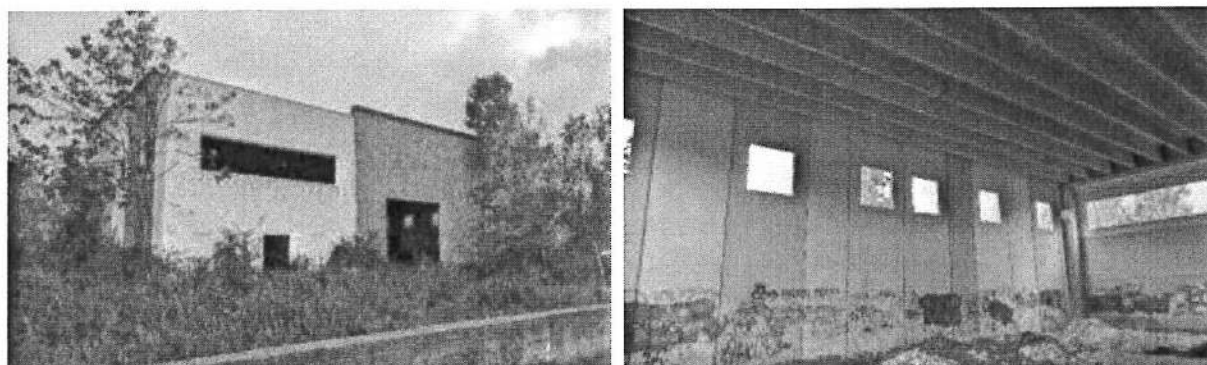


Figura 3: Foto da sopralluogo Immobile non ultimato





L'immobile identificato al fg.9 part. 403 risulta essere una cabina elettrica ed insiste sull'area destinata al piano di [REDACTED]; come confermato dalle trascrizioni del 13/10/2006 - generale n. generale 11369 - 11370 -11371 risulta gravante di una servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica a carico di Enel distribuzione.

L'immobile ospita la cabina di trasformazione; si sviluppa con una superficie di circa mq 30,00, con struttura in cemento armato e scala esterna. Il piano terra conta un'altezza di 3,40 m mentre il primo piano di 3,75m. La superficie esterna è di circa 200 mq. La stessa parte concedente ha costituito a favore dell'Enel distribuzione una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del personale Enel e/o incaricati, a carico dell'immobile predetto e d'ogni sua pertinenza, per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina necessario all'esercizio, alla sorveglianza, alla manutenzione ed alla riparazione della cabina elettrica predetta. Tale accesso avviene attraverso la particella 403 sub.1 del fg.9 del catasto fabbricati del comune di Maltignano.



Figura 4: foto da operazioni peritali - cabina elettrica

La superficie rimanente per un totale di 0,7400 Ha, in seguito alle indagini svolte e alla verifica dello stato dei luoghi durante le operazioni peritali, ha la seguente destinazione d'uso:

Foglio	Particella	Destinazione d'uso	Superficie		
			ha	are	ca
9	254	Nuova Lottizzazione "Zona industriale Maltignano" - zona di espansione industriale, artigianale e commerciale*			20
9	256			2	50
9	378			71	30
TOTALE				74	00

* Convenzione urbanistica repertorio n.69804





L'area risulta attraversata da una strada di lottizzazione parallela a Via Faraone che permette l'accesso ai capannoni industriali presenti nella zona e dai relativi parcheggi.

Secondo quanto stabilito dalla convenzione numero repertorio 69804, con il comune di Maltignano le particelle 254 – 256 del Fg.9 hanno la seguente destinazione:

- *Strade complete di marciapiedi*

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

L'intero appezzamento confina, a nord con Via Vibrata; a sud con il lotto 4 oggetto di esecuzione immobiliare, ad Est con Via Faraone; ad Ovest con il lotto 2 e la proprietà di [REDACTED] (fig. 9 part. 153).

Da PRG il lotto 1 ricade in "Zona di espansione industriale D2" art. 77 NTA.

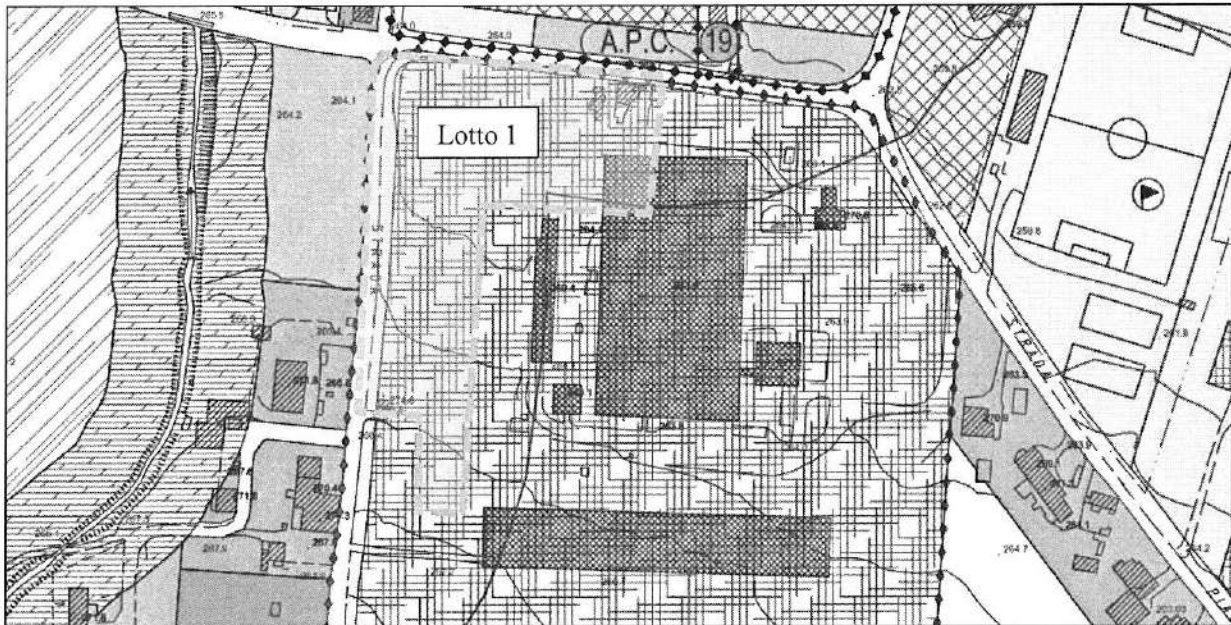


Figura 5: Localizzazione su PRG Lotto 1

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



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

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





- *al foglio di mappa n.9, particelle 254 – 256*

hanno la seguente destinazione urbanistica:

- ricadono all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.);
- ricadono all'interno "Limite di cui alla legge dell'8 del agosto 1985 n.431" (Art. 38 N.T.A.);
- *al foglio di mappa n.9, particelle 378*

ha la seguente destinazione urbanistica:

- ricade all'interno della "Zona di espansione industriale" (Art. 77 NTA) e le stesse all'interno del progetto di lottizzazione [REDACTED] ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione;
- ricade all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.);
- *al foglio di mappa n.9, particelle 403*
- ricade all'interno "Limite di cui alla legge dell'8 del agosto 1985 n.431" (Art. 38 N.T.A.);
- ricade all'interno della "Zona di espansione industriale" (Art. 77 NTA) e le stesse all'interno del progetto di lottizzazione [REDACTED] ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione;
- *al foglio di mappa n.9, particelle 480*
- ricade all'interno della "Zona di espansione industriale" (Art. 77 NTA) e le stesse all'interno del progetto di lottizzazione [REDACTED] ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione; Per la medesima area risultano rilasciati i permessi di costruire n.9/2003 prot.2094/2003, n.11/2010 prot.7574/2005 e n.16/2008 prot.8296/2008 con i quali sono stati accorpati/frazionati i lotti della lottizzazione già approvata (DCC n.36 del 15/11/2002);

QUESITO 3) Stato di possesso

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



**QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici**

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

Elenco delle iscrizioni ipotecarie (in allegato alla presente):

R. Part.	Tipologia e Data	Pubblico ufficiale	Specie e Descrizione	Note
3325	Trascrizione del 30/06/2008	D'Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 5501
6882	Trascrizione del 16/12/2009	D'Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 10932
6552	Trascrizione del 14/12/2020	Uff. giudiziario tribunale Ascoli Piceno	ATTO CAUTELARE o ESECUTIVO – verbale di pignoramento immobili	Registro generale 8903
704	Iscrizione del 17/06/2022	Barmann Francesco	IPOTECA IN RINNOVAZIONE – apertura credito	Registro generale 5581
7280	Trascrizione del 13/10/2006	Barmann Francesco	ATTO TRA VIVI – costituzione di diritti reali a titolo oneroso	Registro generale 11369
7281	Trascrizione del 13/10/2006	Barmann Francesco	ATTO TRA VIVI – costituzione di diritti reali a titolo oneroso	Registro generale 11370
7282	Trascrizione del 13/10/2006	Barmann Francesco	ATTO TRA VIVI – costituzione di diritti reali a titolo oneroso	Registro generale 11371

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

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno

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

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

QUESITO 5) Stima dell'immobile

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



Il valore degli immobili risulta prevalentemente condizionato dalle caratteristiche intrinseche (ubicazione, esposizione, consistenza, conformazione, stato d'uso, vetustà ed ampiezza del manufatto) quali: - anno di costruzione e tipologia costruttiva; - livello estetico e qualità architettonica; - conformazione e destinazione d'uso; - superficie utile; - stato di manutenzione e grado di finitura.

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

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

numero	Sito	Località	Data	Caratteristiche	Mq stimati	Prezzo	Valore unitario	Link
1	Idealista	Sant'Egidio	9 mesi fa	Capannone in vendita senza infissi	700	350.000,00 €	500,00 €	https://www.idealista.it/immobile/24711935
2	Stimatrix	Maltignano	8/3/2018	Opificio vicino a quelli oggetti di pignoramento	1.000	350.000,00 €	350,00 €	

A partire dai comparabili, il valore **medio riscontrato dall'indagine è di 425 euro/mq.**

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

- 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;
- negli annunci di vendita presi in considerazione sono riportati prezzi richiesti, che pertanto potrebbero essere soggetti a ribassi in seguito a trattative private tra le parti;
- la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione di mercato (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza di vizi occulti);



- l'immobile in questione si presenta in discreto stato di conservazione, non risultano presenti gli infissi né sistemi di impiantistica; la corte esterna risulta invasa da vegetazione spontanea; l'immobile risulta incompleto e non prontamente utilizzabile;
- l'area presenta una buona connessione con la viabilità ed è compresa in un Piano di lottizzazione finalizzato alla costruzione di edifici commerciali, con convenzione numero repertorio 69804, delibera comunale n.18 del 27 maggio 2002 e attualmente scaduta.

Pertanto, sulla base delle ricerche effettuate, tenuto conto dei fattori sopra elencati che influenzano il valore venale dell'immobile, considerato che il comparabile n.2 riporta un prezzo realmente scambiato sul mercato per un fabbricato agibile in località Maltignano e il comparabile n.1 tratta di un fabbricato grezzo in località Sant'Egidio, ponendo l'attenzione sull'andamento del mercato immobiliare e altre nozioni tecnico economiche assunte, si attribuisce il seguente valore unitario:

- **Opificio industriale: 280 euro/mq**

Immobile	Superficie Tot. opificio (mq)	Valore unitario opificio (euro/mq)	Valore stimato (euro)
Lotto 1 Fg.9 part.480 (opificio)	1.000	280,00 €	280.000,00 €
fg.9 part.403 - 254-256-378	7.400	0,00 €	
TOTALE EURO			280.000,00 €

In definitiva, il più probabile valore a base d'asta del LOTTO N.1 è quindi pari ad € 280.000,00

Valore totale = € 280.000,00
(duecentoottantamila/00)



LOTTO N.02

Terreni identificati al Fg. 9 part. I.le 380-248-249-250-251-252-253-255-481-482

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

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un terreno edificabile e da un'area di espansione industriale siti nel comune di Maltignano (AP).

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

L'immobile è catastalmente individuato nel modo seguente:

- Catasto Terreni e Fabbricati del comune di Maltignano

LOTTO 2							
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
9	380	F/1	---	80	79	---	---
9	248	SEMINATIVO	---		30	0,12	0,15
9	249	SEMIN ARBOR classe 2	---	---	45	0,19	0,22
9	250	SEMIN ARBOR classe 2	---	1	30	0,54	0,64
9	251	SEMIN ARBOR classe 2	---	---	60	0,25	0,29
9	252	SEMIN ARBOR classe 2	---	---	59	0,24	0,29
9	253	SEMIN ARBOR classe 2	---	---	35	0,14	0,17
9	255	AREA RURALE	---	---	30	---	---
9	481	F/1	---	1	30	---	---
9	482	F/1	---	72	00	---	---
TOTALE			1	57	98		

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



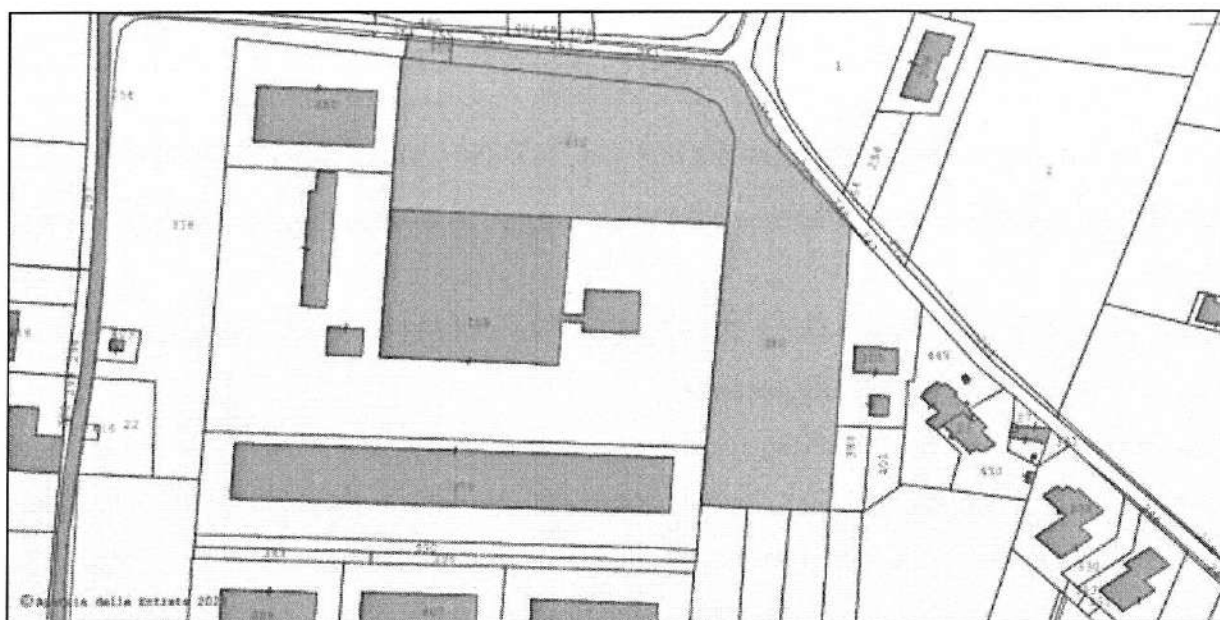


Figura 6: Localizzazione su ortofoto Lotto 2 (Fg. 9 part.IIa 380-248-249-250-251-252-253-255-481-482) scala 1:1000

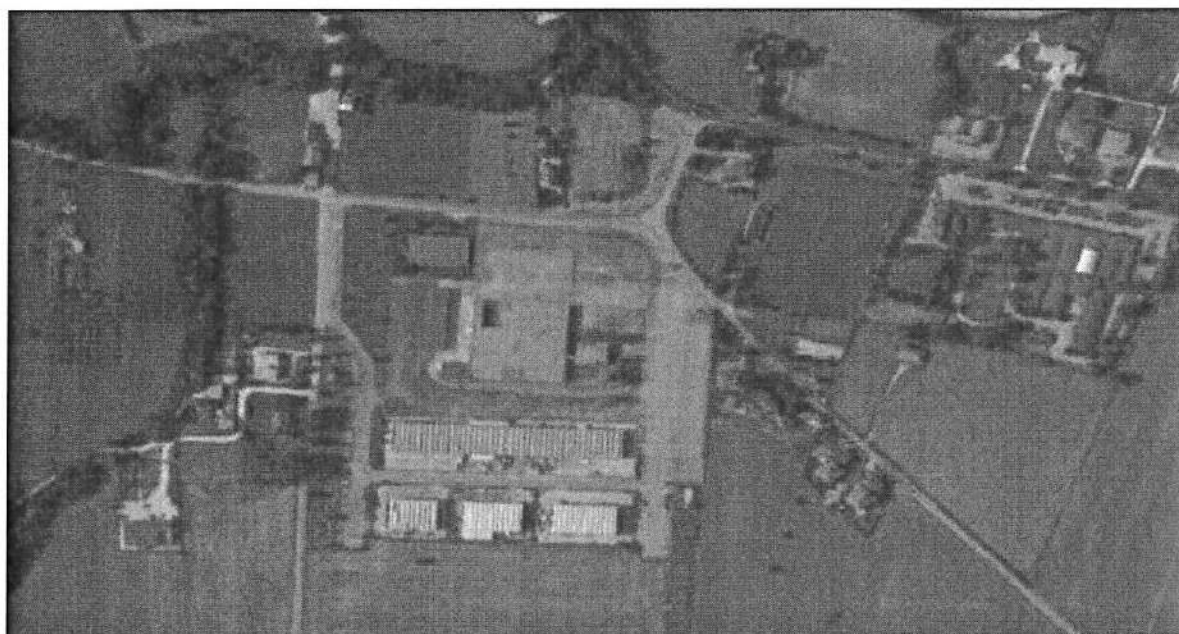


Figura 7: Localizzazione su ortofoto Lotto 2 (Fg. 9 part.IIa 380-248-249-250-251-252-253-255-481-482) scala 1:2000

Il lotto ha una superficie totale di 15798 mq di cui 8598,00 sono riconducibili a bordi strada, marciapiedi e parcheggi previsti dal piano di lottizzazione.

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

L'immobile identificato al Fg.9 part. 482 risulta essere classificato come F/1, ovvero un'area urbana con una spiccata valenza urbanistica. La zona risulta recintata ed in un pessimo stato di





conservazione con la presenza di vegetazione erbacea ed arbustiva pioniera come conseguenza di abbandono. Risulta presente una pavimentazione cementificata residua di attività pregresse per una superficie complessiva di circa 3120 mq e rifiuti di vario genere, tra i quali materiali ferrosi, plastici e di edilizia.



Figura 8: Individuazione zone con pavimentazione in cemento (giallo) e perimetro del Lotto 2 (rosso)



Figura 9: Foto operazioni peritali Lotto 2

Secondo quanto stabilito dalla convenzione numero repertorio 69804 , con il comune di Maltignano le particelle 248 - 249 - 250- 251- 252- 253- 255 - 380 – 481 del Fg.9 hanno la seguente destinazione e sono così riepilogate:

- *Destinazione: strade complete di marciapiedi*





Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
9	248	Nuova Lottizzazione "Zona industriale Maltignano" - zona di espansione industriale, artigianale e commerciale*	---		30	0,12	0,15
9	249		---	---	45	0,19	0,22
9	250		---	1	30	0,54	0,64
9	251		---	---	60	0,25	0,29
9	252		---	---	59	0,24	0,29
9	253		---	---	35	0,14	0,17
9	255		---	---	30	---	---

* Convenzione urbanistica repertorio n.69804



Figura 10: Foto da operazioni peritali Lotto 2

L'area risulta attraversata da una strada di lottizzazione parallela a Via Vibrata e Via Piano Selva che permette l'accesso ai capannoni industriali presenti nella zona e dai relativi parcheggi.

L'intero lotto confina, a nord con la strada pubblica Via Vibrata; a sud con la proprietà [REDACTED] (fg. 9 p.lla 153); ad Est con l'area di nuova espansione industriale, ad Ovest con porzione della proprietà di [REDACTED] (ap) (fg. 9 p.lla 153) e la part.480 oggetto di esecuzione immobiliare.

Da PRG il lotto 2 ricade in "Zona di espansione industriale D2" art. 77 NTA.



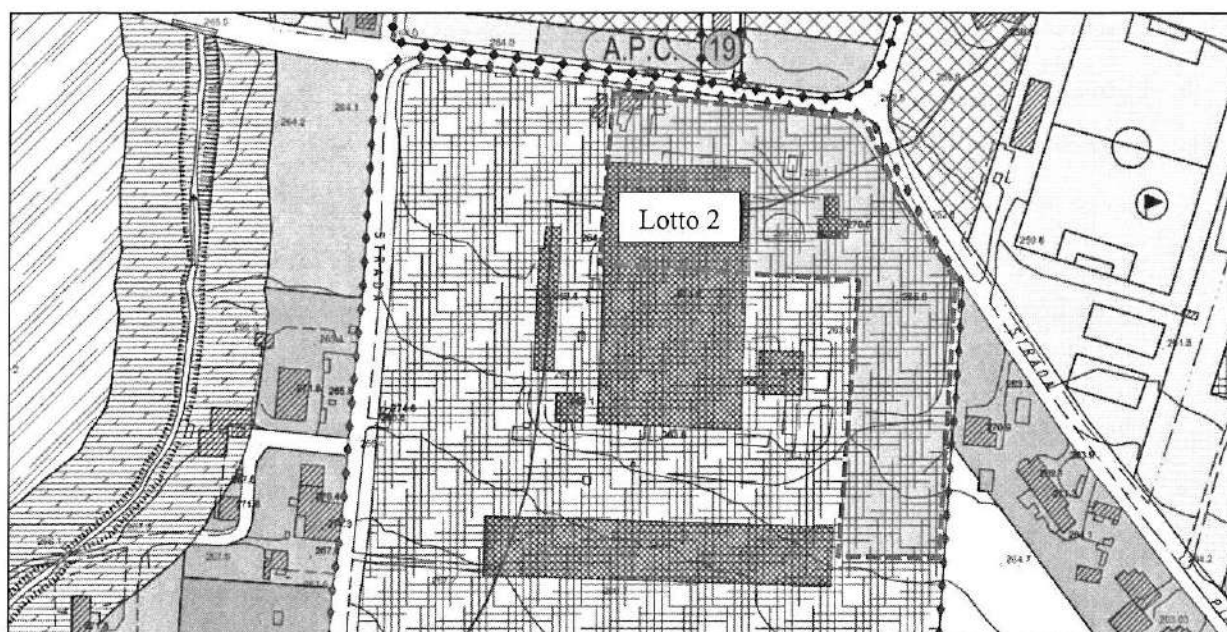


Figura 11: Localizzazione su PRG Lotto 2

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



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

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

- al foglio di mappa n.9, particelle 248 – 249 – 250- 251 – 252 – 253 – 255

hanno la seguente destinazione urbanistica:

fg.9 part.lla 250 porzione ricade all’interno della “Zona di completamento B1” (Art.58 N.T.A.);

- ricadono all’interno “Limite di cui alla legge dell’8 del agosto 1985 n.431” (Art. 38 N.T.A.);

- al foglio di mappa n.9, particelle 380

ha la seguente destinazione urbanistica:

- ricade all’interno della “ industriale” (Art. Zona di espansione 77 NTA) e le stesse all’interno del progetto di lottizzazione [redacted] ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione;





- ricadono all'interno "Limite di cui alla legge dell'8 del agosto 1985 n.431" (Art.38 N.T.A.);
- *al foglio di mappa n.9, particelle 481*

ha la seguente destinazione urbanistica:

- ricade all'interno "Limite di cui alla legge dell'8 del agosto 1985 n.431" (Art. 38 N.T.A.);
- ricade all'interno della " industriale" (Art. Zona di espansione 77 NTA) e le stesse all'interno del progetto di lottizzazione [REDACTED] ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione;
- *al foglio di mappa n.9, particelle 482*

ha la seguente destinazione urbanistica:

- ricade all'interno della " industriale" (Art. Zona di espansione 77 NTA) e le stesse all'interno del progetto di lottizzazione [REDACTED] ricadono anche approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann, apposita convenzione; Per la medesima area risultano rilasciati i permessi di costruire n.9/2003 prot.2094/2003, n.11/2010 prot.7574/2005 e n.16/2008 prot.8296/2008 con i quali sono stati accorpati/frazionati i lotti della lottizzazione già approvata (DCC n.36 del 15/11/2002);

QUESITO 3) Stato di possesso

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

QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici

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

Elenco delle iscrizioni ipotecarie (in allegato alla presente):

R. Part.	Tipologia e Data	Pubblico ufficiale	Specie e Descrizione	Note
3810	Trascrizione del 05/07/2002	Barmann Francesco	ATTO TRA VIVI - Compravendita	Registro generale 5524
987	Iscrizione del 05/07/2002	Barmann Francesco	IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di credito	Registro generale 5525
1359	Trascrizione del 06/03/2003	Barmann Francesco	ATTO TRA VIVI – Convenzione edilizia	Registro generale 2058





6882	Trascrizione del 16/12/2009	D'Andrea Maria Elisa	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 10932
6552	Trascrizione del 14/12/2020	Uff. giudiziario tribunale Ascoli Piceno	ATTO CAUTELARE o ESECUTIVO – verbale di pignoramento immobili	Registro generale 8903
704	Iscrizione del 17/06/2022	Barmann Francesco	IPOTECA IN RINNOVAZIONE – apertura credito	Registro generale 5581
677	Trascrizione del 27/01/1990	Deciani Giovanni	ATTO TRA VIVI – Fusione di società per incorporazione	Registro generale 799

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

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno

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

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

QUESITO 5) Stima dell'immobile

Come precedentemente esposto nel capitolo relativo alla situazione edilizio-urbanistica, il terreno è compreso in un Piano di lottizzazione [REDACTED] approvato con deliberazione del C.C. n.36 del 15/11/2002, per il quale è stata stipulata, in data 03/03/2003, con atto rep.69804 del notaio Francesco Barmann apposita convenzione, che prevede la cessione al comune di Maltignano delle aree oggetto di urbanizzazione primaria. La cessione delle suddette superfici non è stata ad oggi effettuata, motivo per il quale le stesse risultano di proprietà del creditore e pertanto inserite nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene opportuno procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'area in riferimento alla sua potenzialità edificatoria.

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 quadro di superficie) 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.

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

Numero	Sito	Località	Data	Caratteristiche	Mq stimati	Prezzo	Valore unitario	Link
1	Stimatrix	Bonifica Caselle	6/3/2019	Terreno edificabile -notaio: dott.ssa	4.365	150.000,00 €	34,36 €	
2	Stimatrix	Bonifica Caselle	3/6/2021	Terreno edificabile -notaio: dott.ssa	440	14.000,00 €	31,82 €	
3	Casa.it	Maltignano	07/12/2022	Terreno edificabile	4520	407.000,00 €	90,04 €	https://www.casa.it/immobili/3957

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

- *terreno edificabile con destinazione industriale: 52,08 euro/mq*

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

- negli annunci di vendita presi in considerazione sono riportati prezzi richiesti, che pertanto potrebbero essere soggetti a ribassi in seguito a trattative private tra le parti;
- la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione di mercato (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza di vizi occulti);
- l'area si presenta in discreto stato di conservazione; la corte esterna risulta invasa da vegetazione spontanea;
- l'immobile presenta una buona connessione con la viabilità;





- l'immobile identificato al Fg.9 part. 482 risulta essere classificato come F/1, ovvero un'area urbana con una spiccata valenza urbanistica;
- la presenza di una precedente pavimentazione cementificata per una superficie complessiva di circa 3120 mq e rifiuti di vario genere, tra i quali materiali ferrosi, plastici e di edilizia, impone un'opera di bonifica preventiva;
- l'area è compresa in un Piano di lottizzazione finalizzato alla costruzione di edifici commerciali, con convenzione n. 69804 , delibera comunale n.18 del 27 maggio 2002 con scadenza decennale.

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 il seguente valore unitario (**valore minimo riscontrato dalle indagini**):

- **Terreno edificabile: 31 euro/mq**

Immobile	Superficie Tot. Area edificabile (mq)	Valore unitario area edificabile (euro/mq)	Valore stimato (euro)
Lotto 2 - area edificabile	7.200	31,00 €	223.200,00 €
Superfici accessorie	8.598	0,00 €	
TOTALE EURO			223.200,00 €

In definitiva, il più probabile valore a base d'asta del LOTTO N.2 è quindi pari ad € 223.200,00

Valore totale = € 223.200,00
(duecentoventitremiladuecento/00)



**LOTTO N.03****Terreni identificati al Fg. 8 part.IIe 263 – 301 – 447 - 449****QUESITO 1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**

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

L'immobile è catastalmente individuato nel modo seguente:

- Catasto Terreni del comune di Maltignano

LOTTO 3							
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
8	263	SEMIN ARBOR classe 2		25	50	10,54	12,51
8	301	SEMIN ARBOR classe 2		3	20	1,32	1,57
8	447	SEMIN ARBOR classe 2	1	43	10	59,12	70,21
8	449	SEMINATIVO classe 2		24	90	10,29	12,86
TOTALE			1	96	70		

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





Figura 12: Localizzazione su ortofoto Lotto 3 (Fig. 8 part. l. 263 - 301 - 447 - 449) scala 1:1000



Figura 13: Localizzazione su ortofoto Lotto 3 (Fig. 8 part. l. 263 - 301 - 447 - 449) scala 1:2000

Il lotto ha una superficie complessiva di 19.670 mq ed è collocato nella zona industriale di Maltignano; ha una conformazione regolare; la giacitura è rappresentata da una lieve pendenza in direzione Sud.





Il lotto si presenta prevalentemente in buono stato di conservazione con segni lievi di abbandono dell'attività agricola. Da indagine su ortofoto storiche, l'attività agricola si è protratta fino al 2019; il lotto risulta incolto da circa 4 anni.

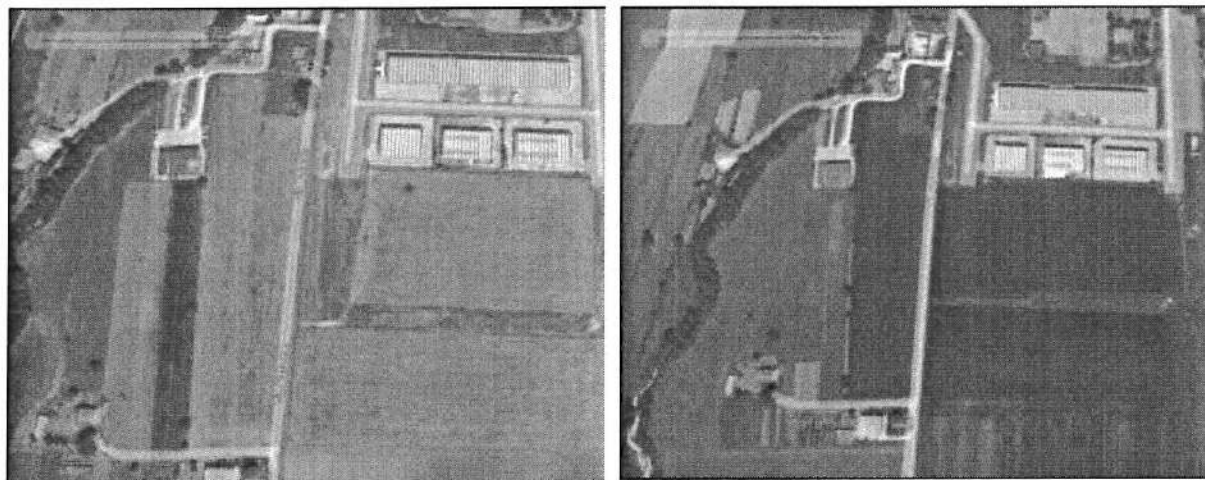


Figura 14: ortofoto storica giugno 2015 (a destra), luglio 2017 (a sinistra)

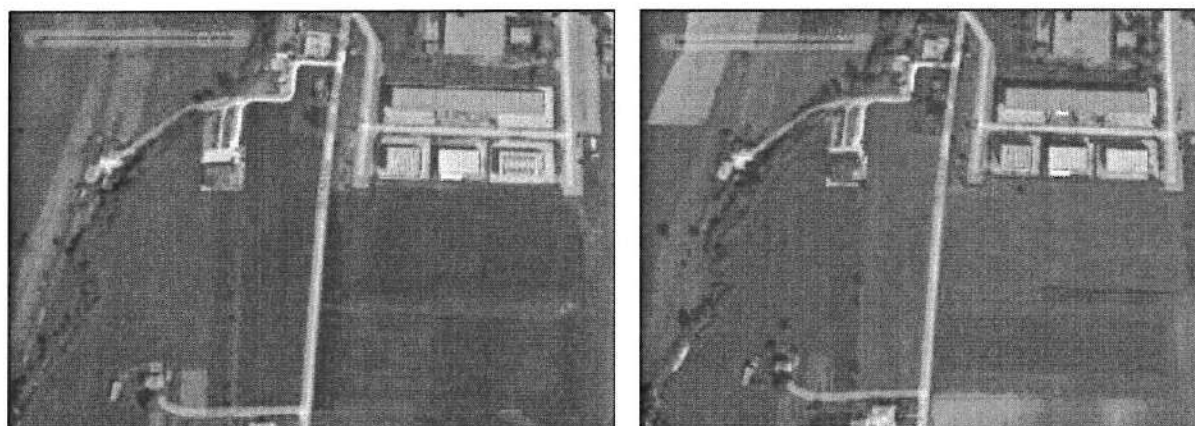


Figura 15: ortofoto storica luglio 2019 (a destra); luglio 2020 (a sinistra)

Il terreno presenta vocazionalità agricola in quanto ben collegato con la viabilità, e facilmente meccanizzabile grazie alla sua conformazione regolare e alla ridotta presenza di tare; le capezzagne sono regolari.

Sul terreno insistono dei pali per il passaggio di cavi telefonici ed elettrici (3 linee aeree). Porzione della linea telefonica risulta per un breve tratto interrata; dalle ispezioni ipotecarie non risultano servitù in essere.



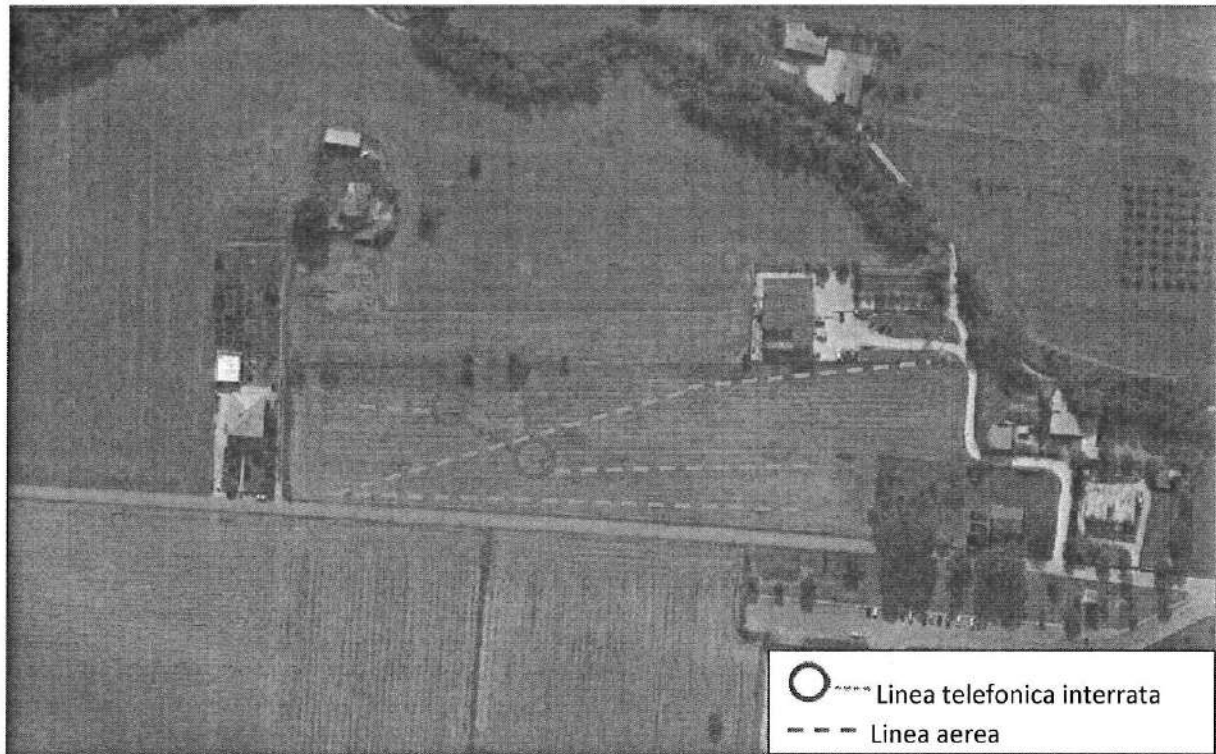


Figura 16: Inquadramento linea telefonica interrata da foto aerea



Figura 17: Focus linea telefonica ed elettrodotto

Il lato Nord confina con le proprietà oggetto di pignoramento (fg. 8 p.lla 126); a sud con le proprietà [redacted] (fg. 8 p.lle 450-448); ad Est con Via Faraone; ad Ovest con le proprietà [redacted] (fg. 8 p.lla 548) e con la proprietà iscritta al catasto fabbricati [redacted] (fg. 8 p.lla 432).





Da PRG porzione del lotto 3 ricade in "Zona agricola" art. 56 NTA e in "Verde privato" art. 70 NTA.

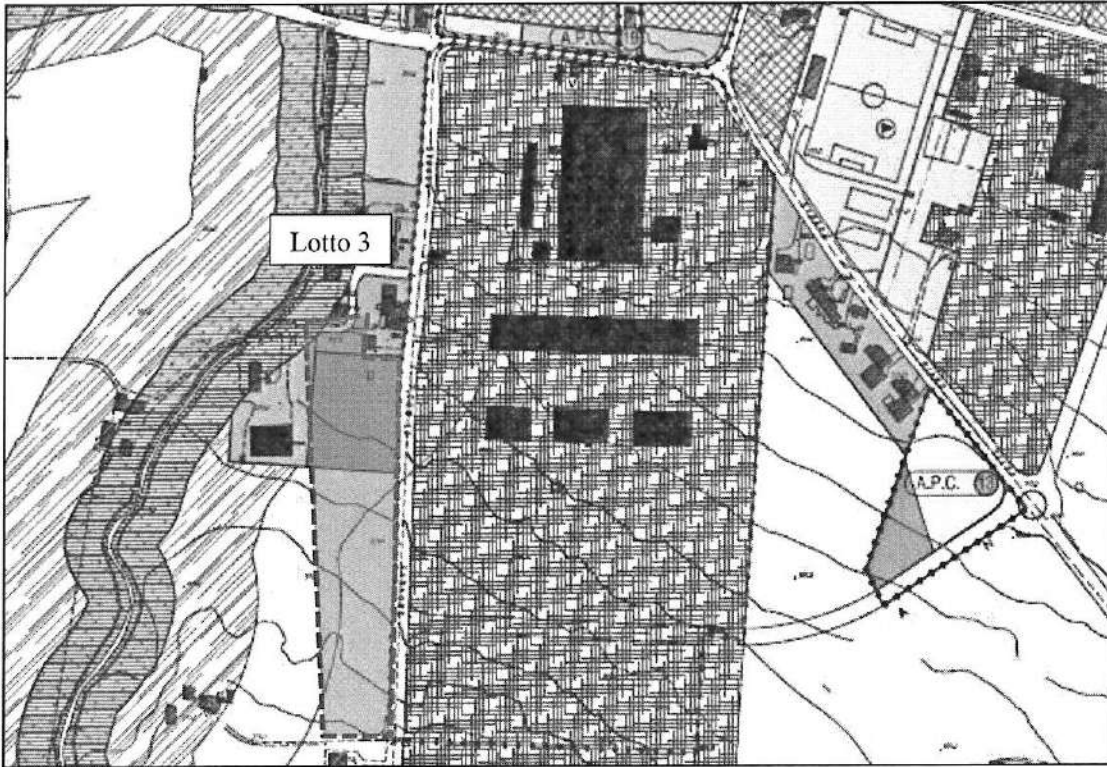


Figura 18: Localizzazione su PRG Lotto 3



Figura 19: Localizzazione zona "Verde privato" su ortofoto





La superficie destinata a verde privato occupa un totale di circa 5000 mq su un'area complessiva di 19670 mq.

Tale zona, nel rispetto integrale del verde esistente, tramite intervento edilizio diretto, è idonea alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto, aperte anche al pubblico senza alcuna realizzazione di volumi ad eccezione di modesti accessori strettamente necessari all'attività sportiva svolta: servizi igienici e spogliatoi aventi una superficie coperta pari ad 1/20 dell'area e con un massimo di 120 mq.

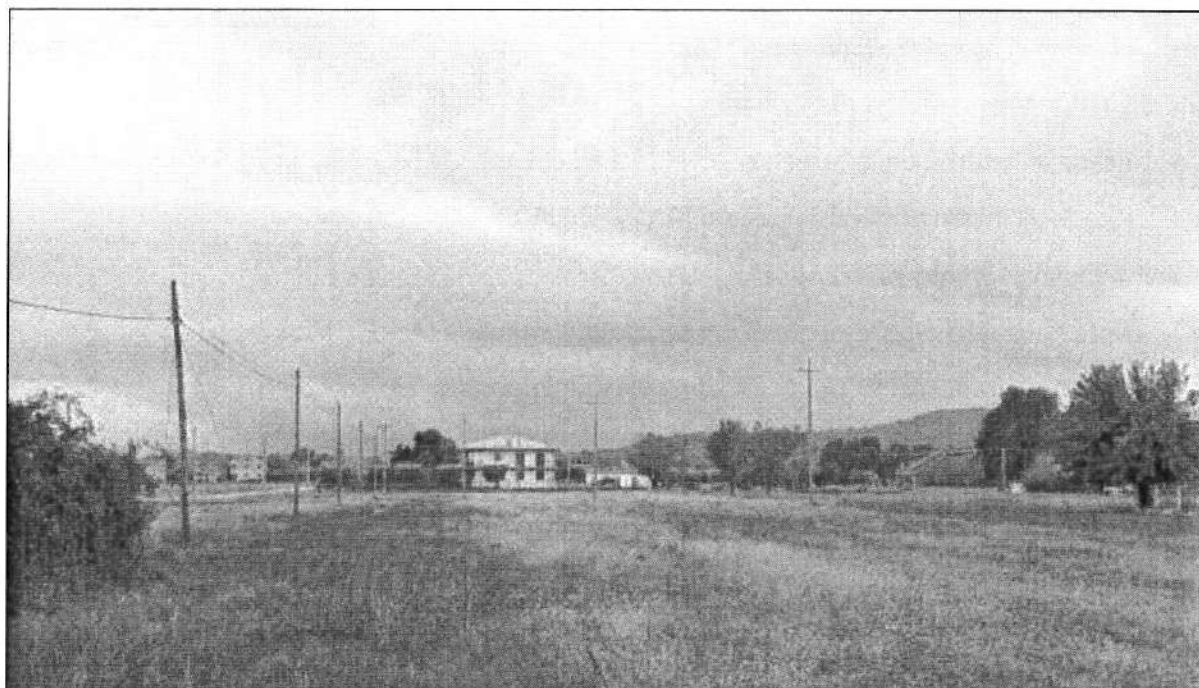


Figura 20: Foto operazioni peritali Lotto 3

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



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

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

- *al foglio di mappa n.9, particelle 263*

hanno la seguente destinazione urbanistica:





- ricadono all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.);
- fg.9 part.IIa 250 porzione ricade all'interno della "Zona di completamento B1" (Art.58 N.T.A.);
- ricade all'interno delle "aree agricole" (Art.56 N.T.A.);
- ricade all'interno del verde privato (Art.70 N.T.A.)
- ricade all'interno della zona di completamento produttiva (Art. 76 N.T.A.)
- ricade all'interno "Limite di cui alla legge dell'8 del agosto 1985 n.431" (Art. 38 N.T.A.);
- ricade nell'ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua (Art.28 N.T.A.);
- *al foglio di mappa n.9, particelle 301*

ha la seguente destinazione urbanistica:

- ricade all'interno delle "aree agricole" (Art.56 N.T.A.);
- Ricade all'interno del verde privato (Art.70 N.T.A.)
- *al foglio di mappa n.9, particelle 447*
- ricade all'interno delle opere di urbanizzazione primaria (Art.12 N.T.A.);
- porzione ricade all'interno della "Zona di completamento B1" (Art.58 N.T.A.);
- ricade all'interno delle "aree agricole" (Art.56 N.T.A.);
- Ricade all'interno del verde privato (Art.70 N.T.A.)
- ricade all'interno "Limite di cui alla legge dell'8 del agosto 1985 n.431" (Art. 38 N.T.A.);
- *al foglio di mappa n.9, particelle 449*
- ricade all'interno delle "aree agricole" (Art.56 N.T.A.);

QUESITO 3) Stato di possesso

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

QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici

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

Elenco delle iscrizioni ipotecarie (in allegato alla presente):

