

# **STUDIO TECNICO GIANNI**

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

## **TRIBUNALE DI FERMO**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 13/2023 della ditta

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Marzialetti Sara.

CURATORE: Dott. Sandroni Marco.

OGGETTO: Stima di un'area in Comune di Acquaviva Picena (AP), Via Copernico, zona industriale.



# **STUDIO TECNICO GIANNI**

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

## **TRIBUNALE DI FERMO**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 13/2023 della

GIUDICE DELEGATO: Dr.ssa Marzialetti Sara.

CURATORE: Dott. Sandroni Marco.

OGGETTO: Stima di un'area in Comune di Acquaviva Picena (AP), Via Copernico, zona industriale.

### **PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. GIUSTINO GIANNI, nato a Chieti il 23.02.62, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n° 444, è stato incaricato dal Dott. Sandroni Marco, Curatore della procedura in epigrafe di redigere la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

L'incarico è stato accettato in data 13.12.2023.

### **INQUADRAMENTO GENERALE**

Il terreno in questione è situato in Comune di Acquaviva Picena (AP), paese dell'entroterra collinare Marchigiano di circa 3600 abitanti, inserito nel territorio della Provincia di Ascoli Piceno dalla quale dista circa 38 km; l'area in esame è posta a circa 5 km dal centro abitato e circa 7-8 km dal casello autostradale (A14) di Grottammare; esso è posizionato ad Nord-Est rispetto al centro di Acquaviva Picena e si trova in Via Copernico, nella zona industriale.

Nelle figure sottostanti (Fig. 1 e Fig. 2) viene rappresentato (indicativamente) in colore blu l'area urbana, contraddistinta con il subalterno catastale sub 4.



Figura 1: Vista aerea da google-earth (SUB. 4)

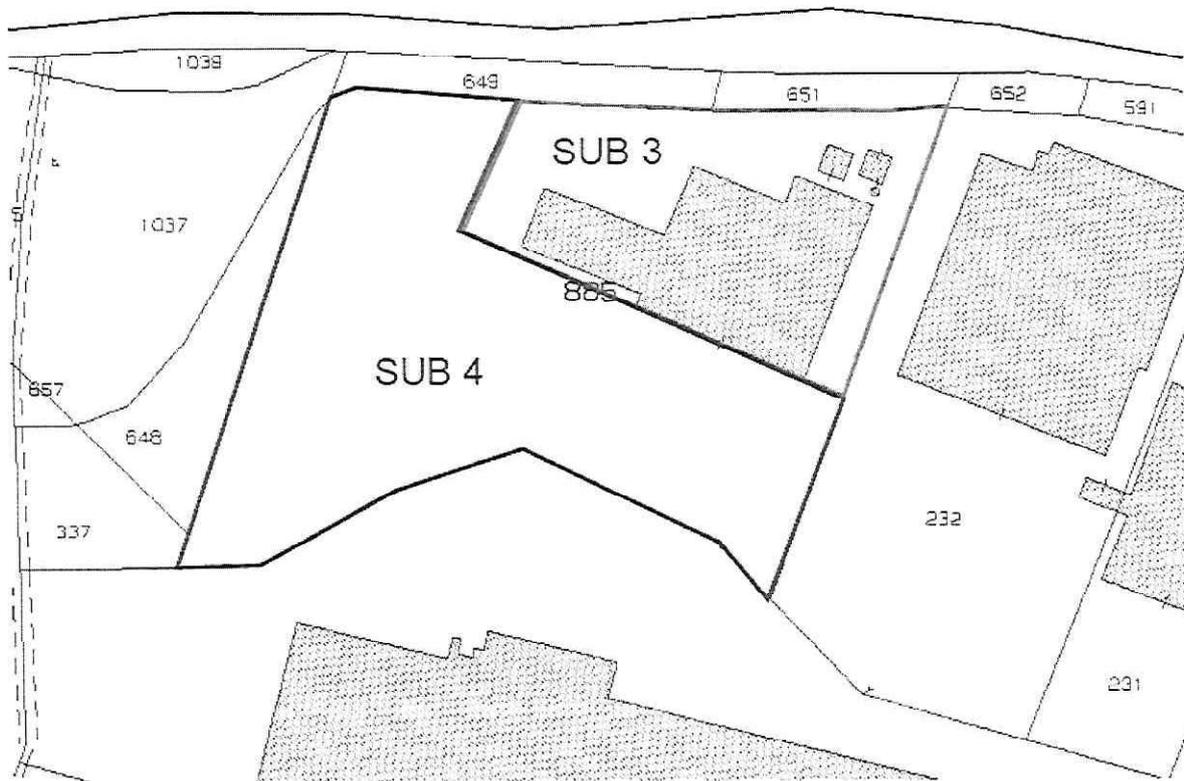


Figura 2: mappa catastale (SUB 4)

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Attualmente al Catasto del Comune di Acquaviva Picena il terreno (o area urbana) è censito come segue:

### 1. Immobili siti nel Comune di ACQUAVIVA PICENA (Codice A047) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		6	885	4			F/1		4.495m <sup>2</sup>			VIA N. COPERNICO n. 67 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04-03-2011 Pratica n. AP0056953 in atti del 04-03-2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 10423.1/2011)	

Totale: m<sup>2</sup> 4.495

### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Anno del 15/11/2013 Pubblico ufficiale S ASCOLI PICENO in atti del 18/11/2013	Repertorio n. 038 - CANTIERE ENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3407.1/2013 Reparto PI di

## CONFINI

In base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi l'immobile confina: a Nord con Via Copernico, ad Est e Nord con opificio [redacted], ad Est con altro capannone produttivo appartenente a varie ditte, a Sud con [redacted], ad Ovest con strada del Comune di Acquaviva Picena, (s.e.&o.).

## SITUAZIONE URBANISTICA DI PIANO REGOLATORE

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Acquaviva Picena in data 07.02.2024 risulta quanto segue:

che il Mappale così catastalmente distinto:

- **Foglio 6, Particella n. 885**

ha la seguente destinazione urbanistica:

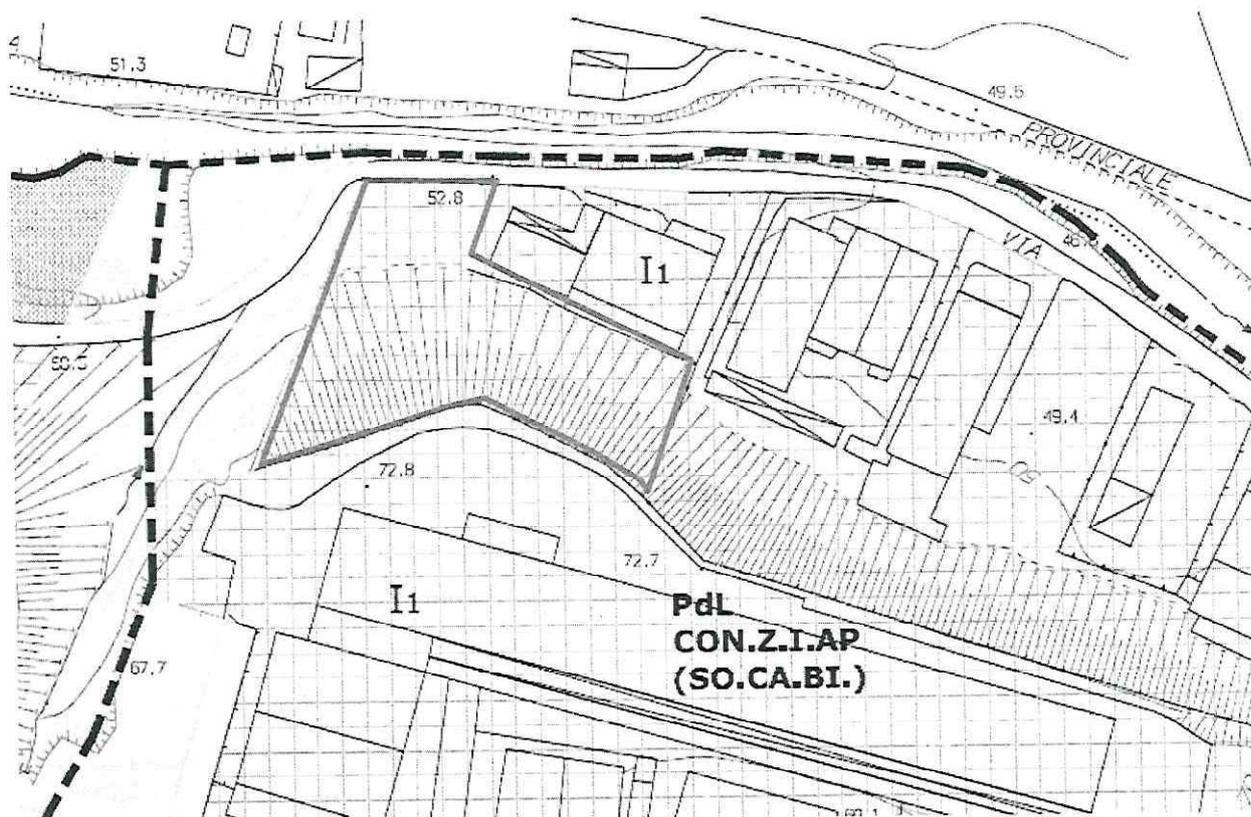
### STRUMENTO URBANISTICO - PIANO REGOLATORE GENERALE:

- **ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**  
(I.1 – Industriale e Artigianale di completamento) – ART. 35 delle N.T.A.
- **ZONE PER INFRASTRUTTURE STRADALI in minima parte**  
(Zona T1 – Strade esistenti da mantenere) ;

inoltre presenta, in parte, i seguenti:

### VINCOLI:

- **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. (fascia ml 150 da Torrente Albula) ;
- **Versanti** - Area di versante con pendenza superiore al 30% - Art. 30 N.T.A. del P.R.G. (B. – I vincoli del P.P.A.R.) e art. 31 delle N.T.A. del P.P.A.R. – In parte.

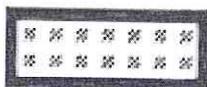
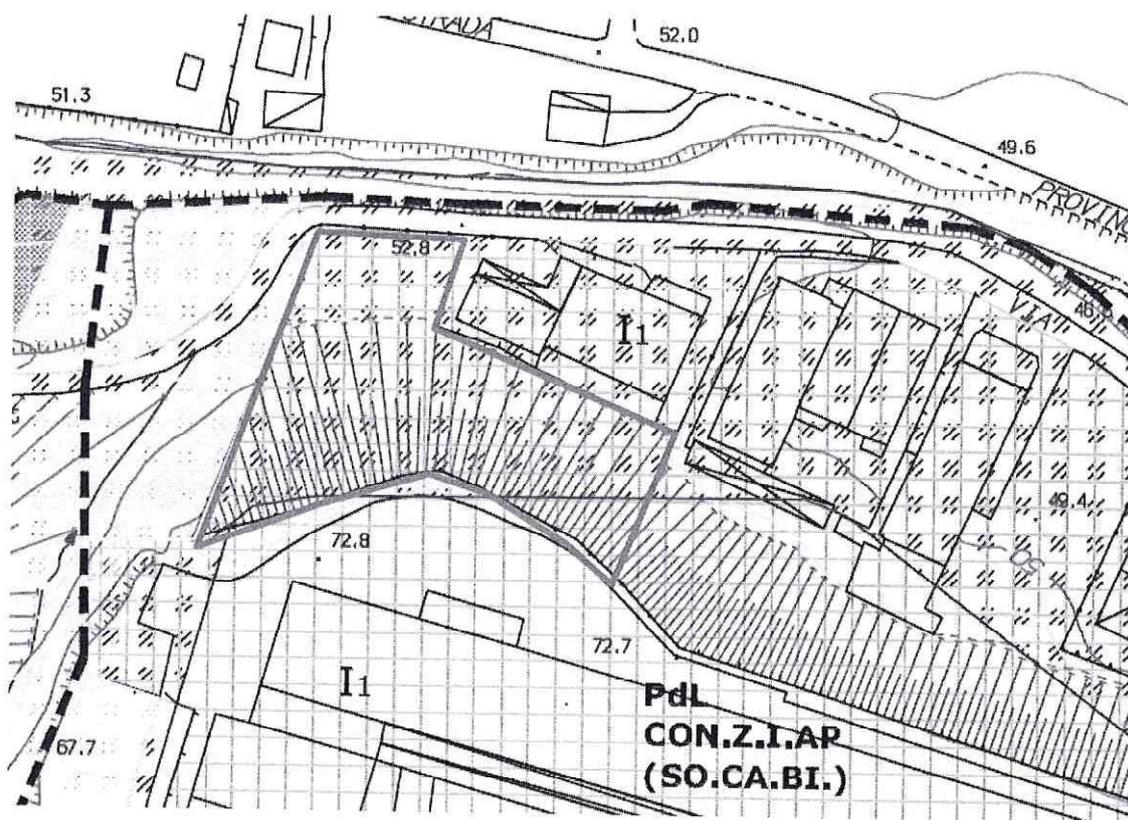


**(I) - ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**



**Zona I1** Industriale e artigianale di completamento - ZONA D di cui all'art. 2 D.M. 1444/68

Figura 3: Previsioni del P.R.G. (zona contornata in rosso)



## Vincoli permanenti corsi d'acqua

Figura 4: Tavola dei vincoli (zona contornata in rosso)

Per maggiori dettagli consultare il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

Di seguito si riporta un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) dell'Aprile 2022:

## Art. 28 – Interventi di nuova edificazione.

Gli interventi di nuova edificazione, nel Piano Regolatore Generale di Acquaviva Picena si articolano:

- a. interventi di completamento di edilizia residenziale in aree indicate nel precedente P. di F. con le sigle B1 e B2, tesi a realizzare le ultime quantità di volume residuo ancora sfruttabili all'interno dei singoli lotti secondo indici assegnati dal P.R.G. e tipologie edilizie libere;
- b. interventi di completamento di edilizia residenziale in lottizzazioni, già avviate, già convenzionate anche se con convenzione scaduta indicate nel precedente P. di F. con le sigle C1, C2 e C3 secondo indici già convenzionati e tipologie edilizie già approvate e convenzionate;
- c. interventi di realizzazione di edilizia residenziale in lottizzazione approvate ma non convenzionate e mai iniziate secondo indici e tipologie assegnati dal P.R.G.;
- d. interventi edificatori di edilizia residenziale indicati nei Progetti Norma con indici e tipologie indicati dai Progetti Norma stessi;
- e. interventi edificatori di edilizia residenziale indicati con la sigle Re e con indici e tipologie indicati nel Progetto Norma 3.A. (***PN3.A stralciato per disposizione dell'atto di Consiglio Provinciale n. 192 del 5.12.2000, punto n. 1)***);
- f. interventi edificatori di edilizia artigianale – industriale considerati di completamento e indicati con la sigla I1 per i quali valgono indici e tipologia definiti dal precedente P.d.F. o definiti dal Progetto Norma 3.M;
- g. interventi edificatori di edilizia artigianale – industriale considerati di nuova edificazione e indicati con la sigla I2 per i quali valgono indici e tipologie edilizie fissati dal P.R.G.;
- h. interventi edificatori di edilizia artigianale – industriale considerati di completamento di situazioni già esistenti e collocati in aree sparse del territorio comunale e indicati con la sigla I3 per i quali valgono indici e tipologie fissati dal P.R.G.,.

Per tutti gli interventi di cui ai precedenti punti può essere realizzato il seguente quadro riepilogativo degli **INDICI di edificazione**.

Edilizia di tipo I1 industriale – artigianale esistente di completamento	Edificazione non ancora completata in zona I1	Indice fondiario di 3,0 mc/mq
--	---	-------------------------------

## Capo V° - ZONE SERVIZI SPECIALI E STRUTTURE COMMERCIALI

### **Art. 53.2 – PARTI IN TRASFORMAZIONE: PROGETTI NORMA (Pn 3.L)**

**– Edilizia servizi speciali in zona industriale – artigianale. Proposto dalla ditta SO.CA.BI. s.r.l. – Osservazione n. 49.**

*Il presente Progetto Norma è integrato con le prescrizioni di cui al punto 22 dell'atto del Consiglio Provinciale n. 192 del 5.12.2000.*

*"Siano ricondotte alla precedente destinazione urbanistica prevista dal P. di F. vigente, le aree "Tc2 per attrezzature commerciali ubicate tra via Buonarroti e via L. Da Vinci e l'altra a nord di questa a monte di via L. da Vinci".*

*Lo stesso atto ha comunque approvato l'osservazione n. 49, pertanto il Progetto Norma elaborato ha valore solo per quanto riguarda la configurazione edilizia costruttiva ma non per quanto riguarda la funzione attribuita all'organismo proposto.*

**PRESUPPOSTI DEL PROGETTO:** il progetto prevede di realizzare una struttura adibita a Servizi Speciali e localizzata presso l'area industriale di Acquaviva Picena. Con delibera di giunta municipale n. 173 del 18 luglio 1992 la Ditta SO.CA.BI. s.r.l. risultava aggiudicataria delle vendite mediante Trattativa Privata delle aree (foglio n. 6 N.C.T. particelle n. 335 e 18 del Comune di Acquaviva Picena per complessivi 3820 mq) ove è proposto il Progetto Norma. La ditta ha presentato osservazione (la n. 49) al P.R.G. lamentando una non perfetta aderenza tra la destinazione d'uso individuata nello strumento urbanistico (zona I.3 – Artigianale di completamento con una specifica tipologia di intervento sul lotto indicata con Tc – Attrezzature commerciali) e quanto indicato negli atti di gara di vendita e conseguente approvazione di "prototipo da realizzare" nonché di quanto specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 40 del 25 settembre 1992. Pur non verificando una sostanziale differenza tra le due destinazioni d'uso e una collimazione per quanto attiene le possibilità edificatorie, la ditta ha proposto, nella perfetta linea del P.R.G. un Progetto Norma che possa nello stesso tempo risolvere la problematica non facendo incorrere l'Amministrazione in problemi di contenzioso.

**IL PROGETTO:** il progetto prevede di realizzare un organismo edilizio di Servizi Speciali, compresi pertanto quelli commerciali, intendendosi con ciò quanto riportato in diversi documenti dell'iter di alienazione delle suddette aree, in particolare quanto previsto al punto 9) della deliberazione n. 38 del Consiglio Comunale del 13 luglio 1991 (Modalità di alienazione aree fabbricabili adibite a servizi speciali in zona industriale Conziap, via L. da Vinci. Approvazione prototipo di immobile edificabile).

Il progetto prevede di assecondare il lotto disponibile con un sistema di aggregazione di immobili congiunti con vani scala. Il sistema edilizio pensato si impone al lotto prefigurando degli sbancamenti e ricavando la costruzione all'interno dello sbancamento stesso. Il sistema edilizio è completato da parcheggi, verde, percorsi e spazi pedonali, nonché spazi riservati per impianti tecnologici.

**DESTINAZIONI D'USO:** la delibera n. 38 del Consiglio Comunale del 13 luglio 1991 (Modalità di alienazione di aree fabbricabili adibite a servizi speciali in zona industriale Conziap, via L. da Vinci. Approvazione prototipo di immobile edificabile) "... la destinazione del fabbricato è individuabile nella categoria industriale – commerciale a servizio del terziario anche di tipo specialistico, del quaternario, ricomprendente ogni e qualsiasi attività connessa e di supporto ai settori primario e secondario della produzione con ciò intendendo la polifunzionalità del centro realizzando verso l'aspetto commerciale dei servizi artigianale ed industriale anche a tecnologia avanzata e specialistica ed attività di supporto e di integrazione ...".

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** "intervento edilizio diretto".

**LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI:**

- **Organizzazione e distribuzione:** si parte dalla indicazione del P.R.G., senza contraddirne i contenuti, sviluppando l'organismo in una serie di strutture che possono crescere nel tempo secondo le necessità. Le strutture edilizie pensate e definite nel Progetto Norma che segue

sono completate da parcheggi, verde, percorsi e spazi pedonali, nonché spazi riservati per impianti tecnologici.

- **I materiali:** materiali previsti sono quelli tradizionali locali e legati alle tecniche costruttive moderne. La struttura portante in c.a. i tamponamenti in blocchetti (o tamponamenti similari), rivestimento in intonaco esterno e/o mattoni. E' ammessa anche la realizzazione di parti in c.a. a faccia vista così come la realizzazione di ampie vetrate che saranno disposte secondo la più confacente distribuzione funzionale dell'organismo. Sarà il progetto esecutivo a definirne le caratteristiche precise in modo omogeneo e comunque in continuità con quanto esistente. Altre finiture come infissi potranno essere realizzati in materiali moderni quali acciaio o P.V.C. o tradizionali quali legno (anche in questo caso le diverse parti dovranno essere trattate in modo omogeneo).
- **Parti esterne:** l'edificazione sarà articolata con un sistema di sistemazioni a verde e finiture tese a dare qualità all'insediamento. Le parti verdi saranno piantumate secondo diverse tipologie di piante autoctone, con divieto di utilizzo di piante esotiche o estranee all'ambiente locale, mentre sono consentite pavimentazioni esterne del tipo betonelle, cotto, mattonati o lastre prefabbricate. E' consentito inoltre l'inserimento all'interno del verde di "parchi gioco" e attrezzature ricreative per bambini.
- **Parcheggi:** è fatto obbligo il rispetto del rapporto di parcheggi necessari per la struttura insediativa, è possibile realizzare detti parcheggi al coperto o in interrato a condizione che siano rispettate tutte le normative antincendio e di sicurezza vigenti.

#### DATI GENERALI DI RIFERIMENTO

Tipo di aree	Superfici in mq	Volume in mc	Indici	Dimensioni
Superficie disponibile	3.820	-----	-----	-----
Superficie copribile	1.910	-----	50%	-----
Indice di edificabilità fondiaria	11.460	-----	3mc/mq	
Altezza massima	-----	-----	-----	11 ml
Distanza dai confini	-----	-----	-----	5 ml
Distanza da via L. da Vinci	-----	-----	-----	7,50 ml
Distanza dai fabbricati	-----	-----	-----	10 ml
Spazi parcheggio previsti	-----	-----	1mq / 20mc	-----

#### CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Il terreno (catastalmente censito al Catasto Fabbricati come "area urbana") ha una superficie catastale di mq 4495.

Si presenta in gran parte con giacitura in forte pendenza, mentre la zona pianeggiante e comodamente fruibile ha un'estensione di circa mq 500.

Il cancello d'ingresso è posizionato in corrispondenza dell'area di pertinenza di un opificio limitrofo, appartenente ad altra ditta; quindi l'accesso all'area in oggetto avviene attraversando una proprietà altrui

contornata da un'unica recinzione. Nel caso in cui si volesse aprire un nuovo accesso autonomo, si dovrà presentare una pratica edilizia ad hoc in Comune.

#### SITUAZIONE IPOTECARIA

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati per una più completa lettura.

**TRASCR. 5433 del 05.11.1999**

##### Decreto di trasferimento.

Fav. \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_  
c/o \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_

Decreto di trasferimento del Tribunale di Fermo del 07.10.1999, rep. 615.

-Terreno ad Acquaviva Picena, distinto al Catasto Terreni col Foglio 6, Partic.310-17-254.

**ISCR. 1562 del 29.06.2004**

##### Ipoteca Volontaria.

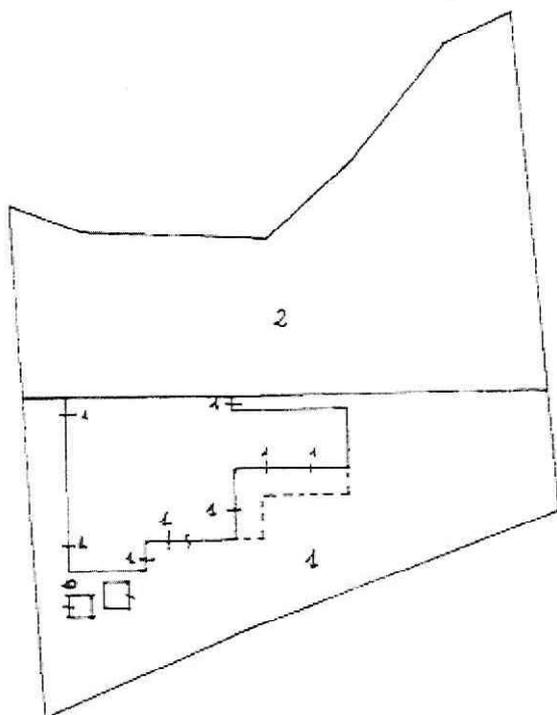
Fav. \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_  
c/o \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_

Debitore non datore d'ipoteca: \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_

Atto Not. \_\_\_\_\_ del 24.06.2004, rep. 13237.

-Omesso altro immobile.

-Area urbana ad Acquaviva Picena, distinta al Catasto Fabbricati col Foglio 6, Partic. 885/2.



TRASCR. 32 del 07.01.2010

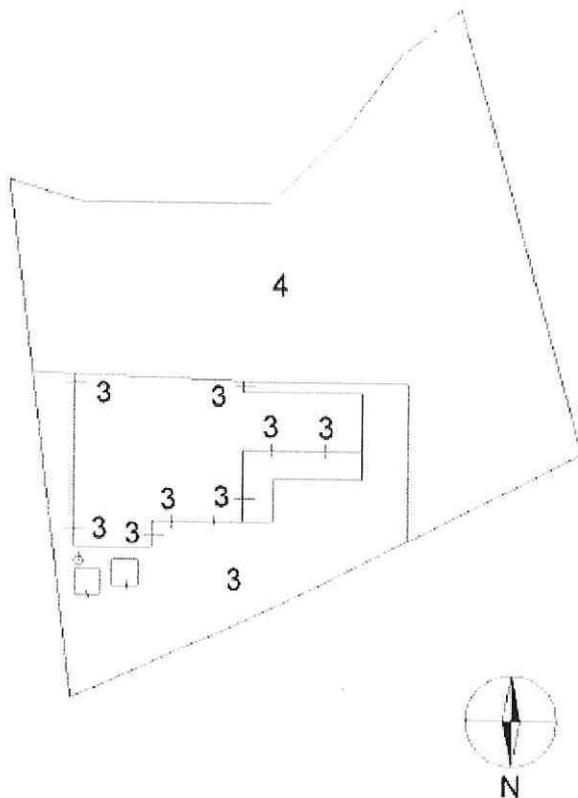
Compravendita.

Fav. . con sede ad ;

c/o con sede a

Atto Noi del 30.12.2009, rep. 28844/9469.

-Area urbana ad Acquaviva Picena, distinta al Catasto Fabbricati col Foglio 6, Partic. 885/4.



**ISCR. 6 del 07.01.2010**

Ipoteca Volontaria.

Fav. \_\_\_\_\_

con sede \_\_\_\_\_

c/o \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_

Atto N \_\_\_\_\_ del 30.12.2009, rep. 28846/9470.

-Area urbana ad Acquaviva Picena, distinta al Catasto Fabbricati col Foglio 6, Partic. 885/4.

**ISCR. 597 del 07.06.2013**

Ipoteca Giudiziale per € 18.000,00 di cui € 10.758,00 per capitale.

Fav. \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) ;

c/o \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_

Derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto presso il Tribunale di Ascoli Piceno – S. Benedetto del Tronto del 15.03.2012, rep. 901.

-Area urbana ad Acquaviva Picena, distinta al Catasto Fabbricati col Foglio 6, Partic. 885/4.

**TRASCR. 5407 del 18.11.2013**

Acquisto.

Fav. \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ ;

c/o \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_

Atto Not. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del 15.11.2013, rep. 638/384.

-Area urbana di mq 4495 ad Acquaviva Picena, distinta al Catasto Fabbricati col Foglio 6, Partic. 885/4.

**ANNOTAZIONE 1244 del 04.12.2013**

Cancellazione totale (iscrizione di riferimento n° 1562 del 29.06.2004).

Fav. \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ ;

c/o \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_

Atto Not. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del 15.11.2013, rep. 636/382.

**ANNOTAZIONE 1245 del 04.12.2013**

Cancellazione totale (iscrizione di riferimento n° 6 del 07.01.2010).

Fav. \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ ;

c/o \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_

Atto Not. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del 15.11.2013, rep. 637/383.

**ANNOTAZIONE 1273 del 13.12.2013**

Cancellazione totale (iscrizione di riferimento n° 597 del 07.06.2013).

Fav. \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ ;

c/o \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_

Atto Not. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ del 19.11.2013, rep. 644/387.

ISCR. 549 del 30.05.2016

Ipoteca.

ANNOTAZIONE 649 del 13.07.2017

Cancellazione totale.

ISCR. 608 del 11.07.2023

Ipoteca Giudiziale per € 70.000,00 di cui € 36.000,00 per capitale.

Fav. \_\_\_\_\_ con sede ad \_\_\_\_\_

c/o \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_

Derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto presso il Tribunale di Ascoli Piceno del 03.07.2023, rep. 348.

-Area urbana ad Acquaviva Picena, distinta al Catasto Fabbricati col Foglio 6, Partic. 885/4.

TRASCR. 483 del 24.01.2024

Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale ex art. 49 CCII.

Fav. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

c/o \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_

Atto del Tribunale di Fermo del 27.10.2023, rep. 21.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Quanto alla verifica se l'immobile sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene in oggetto sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, lo scrivente tecnico non ha le notizie ed i dati necessari e/o utili a indicare se l'immobile sia gravato da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

**CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. La stima deve basarsi, oltreché sul principio dell'attualità, anche sulla permanenza delle condizioni ordinarie attuali (parametri di stima).

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata non sono avvenute in epoca recente delle compravendite di terreni con destinazione simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo non comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato del terreno.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici certi e/o recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

**A)** caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni;

**B) caratteristiche intrinseche:**

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva.

**CONFORMAZIONE E PECULIARITÀ DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA**

La stima viene eseguita facendo riferimento alle seguenti caratteristiche peculiari:

-Ubicazione in una frazione del capoluogo di Comune adatta alla destinazione d'uso, ben servita dal punto di vista infrastrutturale e dotata di tutti i servizi essenziali, anche se il luogo non è particolarmente agevole per la circolazione dei mezzi pesanti;

-Destinazione d'uso;

-Fruibilità per gran parte scomoda a causa della forte pendenza che occupa una porzione consistente del terreno;

-Appetibilità scarsa.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite sia presso gli operatori settoriali che per conoscenza personale, il sottoscritto ritiene di poter formulare nel modo che segue il più probabile valore commerciale del bene in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

**ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Il mercato immobiliare di Acquaviva Picena, con riferimento alla tipologia di immobile in oggetto ed alla congiuntura del momento, non risulta particolarmente attivo.

#### STIMA

Considerato che allo stato attuale non sarebbe ipotizzabile per questo terreno la suscettività ad essere comodamente, ma soprattutto economicamente edificato per i motivi sopra narrati e tenuto conto della mancanza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter attribuire un valore unitario pari ad €/mq 30,00 per la parte pianeggiante ed €/mq 10,00 per la parte scoscesa.

Ne consegue che il valore di mercato, riferito alla superficie catastale (mq 4495 totali), risulta essere:

mq 500 x € 30,00/mq =	€ 15.000,00
mq 3995 x € 10,00/mq =	€ 39.950,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 54.950,00</b>

Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad € 55.000,00 (cinquacinquemila/00)

#### CONSIDERAZIONI FINALI

La presente perizia di stima è stata redatta sulla base delle informazioni reperite dal sottoscritto per mezzo di sopralluoghi, visure catastali, atti amministrativi ricevuti e di ricerche di mercato sviluppate nell'area di riferimento.

La valutazione del bene è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico dell'immobile (es. inquinanti, resti archeologici, condotte, ecc.).

#### RIEPILOGO

Diritti di piena proprietà su terreno di mq 4495 catastali (di cui mq 500 circa comodamente utilizzabili) sito in Comune di Acquaviva Picena (AP), Via Copernico, zona industriale.

Il cancello d'ingresso (civico 37) è posizionato in corrispondenza dell'area di pertinenza di un opificio limitrofo appartenente ad altra ditta; pertanto l'accesso all'area in oggetto avviene attraversando una proprietà altrui contornata da un'unica recinzione.

Al **Catasto Fabbricati** è distinto come segue:

-Foglio 6, Particella 885/4, categ. F/1 (area urbana), mq 4495, senza redditi.

**CONFINI** in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi: a Nord con Via Copernico, ad Est e Nord con \_\_\_\_\_ di li

\_\_\_\_\_ ad Est con altro capannone produttivo appartenente a varie ditte, a Sud con \_\_\_\_\_ ad Ovest col Comune di Acquaviva Picena, (s.e.&o.).

Per i dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

Prezzo base: € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).

Fermo, 13.09.2024

Il C.T.U.  
*Gianni Geom. Giustino*



**ALLEGATI:**

- 1) Visure catastali (NCEU e NCT);
- 2) Elaborati planimetrici (anni 2001 e 2007);
- 3) Estratto di mappa Catasto Terreni;

- 4) Visure ipotecarie;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Certificato di destinazione urbanistica.

