

- b) Accessi  
L'accesso all'immobile avviene dalla corte comune a sua volta accessibile dalla Via Comunale per mezzo di due cancelli in ferro posti sulla recinzione;
- c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni  
Risultano parti comuni (si allega elaborato planimetrico con elenco dei subalterni).
- d) Oneri condominiali  
Non risulta costituito alcun condominio.
- e) Strumento urbanistico vigente  
Nel piano regolatore comunale, l'area dove insiste il fabbricato è classificata come "tessuto prevalentemente residenziale" pertanto la situazione riscontrata risponde alle destinazioni d'uso previste.
- f) Regime patrimoniale  
Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

➤ Situazione Edilizia – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile

A seguito di accurate indagini svolte in loco, necessarie a definire l'immobile nella sua effettiva consistenza e nelle sue condizioni generali, con la scorta della mappa catastale e degli elaborati progettuali depositati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto, risulta quanto segue:

- Titoli abilitativi

Il Comune di San Benedetto del Tronto ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi (**Allegato 3**):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 205 del 21/08/1987;
- Concessione Edilizia n. 323/94 del 06/10/1994 a sopraelevare ai sensi della Legge Regionale;

- Provvedimento di abitabilità/agibilità

Agli atti del Comune risulta presentata in data 26/01/2000 la domanda per ottenere il rilascio del certificato di agibilità (**Allegato 3**) e che la stessa è risultata incompleta. Con protocollo n. 3794/00 (rif. n. 7/2000) del 29/03/2004 la richiesta d'integrazione, a firma del responsabile del settore assetto del territorio del Comune di San Benedetto del Tronto, è risultata inevasa.

- Certificato di Destinazione Urbanistica

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni. Gli immobili in oggetto insistono in un lotto con destinazione individuata nel Piano Regolatore Generale di San Benedetto del Tronto in ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO art.30 (**Coordinate x=2429210.67 y=4754908.11**).



Stralcio del PRG Comune di San Benedetto del Tronto



➤ Stato di Possesso

Alla data del sopralluogo e dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento del sopralluogo effettuato, il bene risulta utilizzato saltuariamente dalla proprietà nel periodo estivo.

➤ Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti **non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**, in quanto:

- **Non risultano vincoli di tipo artistico, storico, di inalienabilità o indivisibilità**, l'edificio non è vincolato ai sensi delle L 1089/1939, L 1497/1939 L 431/1985; non è compreso in zona A (centro storico).
- **La zona interessata non è soggetta a regime vincolistico ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42**
- **Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, nè atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubature.**

- **Conformità edilizia:** Il sottoscritto ha provveduto a verificare la conformità dell'immobile oggetto di perizia rispetto all'ultimo precedente edilizio rilasciato e, confrontando lo stato approvato con quanto effettivamente rilevato sul posto, sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni per i locali: cucina – pranzo e camera matrimoniale. Nello specifico: nell'appartamento manca il divisorio tra la cucina e il pranzo. Nel vano della camera è stato realizzato un bagno con pareti in cartongesso, completo di impianti, sanitari e



rubinetteria, il tutto funzionante. Al piano seminterrato, oltre ai due fondaci previsti in progetto sono stati ricavati due ripostigli adibiti a centrale termica e servizi.

- **Conformità catastale:** Il sottoscritto ha provveduto inoltre a verificare la conformità del fabbricato rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura e, confrontandole con quanto effettivamente rilevato sul posto, sono state riscontrate le stesse difformità sopra riportate.

I costi per la regolarizzazione degli abusi edilizi sopra descritti comprendono sanzioni, diritti concessori e spese tecniche, qui di seguito descritte approssimativamente:

TABELLA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
1. sanzione sanatoria dell'intervento "MODIFICHE INTERNE" .....	€ 1.000,00
2. progettazione architettonica .....	€ 1.000,00
3. Asseverazione ai sensi dell'art. 9 comma 3 della D.G.R. n. 975 del 02/08/2021 Relazione Strutturale ai sensi della Legge Regionale 04/01/2018, n. 1.....	€ 600,00
<b>TOTALE COSTI = .....</b>	
<b>€ 2.600,00</b>	

TABELLA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
1. Redazione di variazione catastale: Docfa per Appartamento.....	€ 600,00
2. Redazione di variazione catastale: Docfa per Fondaci.....	€ 600,00
3. Diritti Catastali (€ 50,00 per DOCFA).....	€ 100,00
<b>TOTALE COSTI = .....</b>	
<b>€ 1.300,00</b>	

- Situazione Ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili LOTTO 1 – 2 – 3

Tramite la piattaforma tecnologica dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno è stata svolta un'ispezione ipotecaria sul nominativ..... presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ascoli Piceno (**Allegato 4**), da cui attualmente risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni (gravanti sui beni descritti al cap. 2):

- **Ispezione n. T29350**  
Cog me  
Luogo di Nascit  
Data di Nascita:

#### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/1978 - Registro Particolare 1893 Registro Generale 2335  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/1978 - Registro Particolare 1894 Registro Generale 2336  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/1988 - Registro Particolare 1259 Registro Generale 1785  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/85 del 06/02/1988  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Handwritten text, possibly a signature or date, located in the lower center of the page.

Immobili siti in SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/1999 - Registro Particolare 4811 Registro Generale 7385  
Pubblico ufficiale BARMANN FRANCESCO Repertorio 56298 del 30/09/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASTORANO(AP)

SOGGETTO ACQUIRENTE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/10/2001 - Registro Particolare 4616 Registro Generale 6806  
Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO Repertorio 130395 del 17/09/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASTORANO(AP)

SOGGETTO ACQUIRENTE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/09/2005 - Registro Particolare 5518 Registro Generale 9223  
Pubblico ufficiale GALEOTA VINCENZO Repertorio 109715 del 09/09/2005

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in CASTORANO(AP)

SOGGETTO DONATARIO

7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/06/2006 - Registro Particolare 4683 Registro Generale 7265

Pubblico ufficiale MACRI' ROBERTO Repertorio 6234 del 13/06/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1564 del 04/09/2006 (SCIOGLIMENTO PARZIALE)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/06/2007 - Registro Particolare 4076 Registro Generale 6852  
Pubblico ufficiale CAMPITELLI FRANCO Repertorio 28099/5717 del 25/05/2007

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in CASTORANO(AP)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 14/08/2008 - Registro Particolare 1561 Registro Generale 7102  
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 1034/2008 del 12/08/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1096 del 21/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 960 del 27/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 996 del 05/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 478 del 27/04/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DIVISIONE)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 25/08/2008 - Registro Particolare 1571 Registro Generale 7960  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1133 del 21/08/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1097 del 21/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 961 del 27/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 997 del 05/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 479 del 27/04/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DIVISIONE)

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/08/2008 - Registro Particolare 5256 Registro Generale 8062  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2/342 del 18/04/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in CASTORANO(AP)



12. ISCRIZIONE CONTRO del 28/08/2008 - Registro Particolare 1575 Registro Generale 8205  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 3912 del 26/08/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1098 del 21/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 962 del 27/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 998 del 05/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1109 del 09/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 480 del 27/04/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DIVISIONE)
6. Annotazione n. 509 del 19/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2008 - Registro Particolare 1696 Registro Generale 9151  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - SEZ. SAN BENEDETTO Repertorio 543/2008 del  
18/09/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1099 del 21/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 963 del 27/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 999 del 05/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1111 del 09/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 481 del 27/04/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DIVISIONE)
6. Annotazione n. 511 del 19/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2008 - Registro Particolare 1777 Registro Generale 9477  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE AP SEZIONE DISTACCATA DI SBT Repertorio 562 del 25/09/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1101 del 21/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 966 del 27/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1002 del 05/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1112 del 09/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 482 del 27/04/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DIVISIONE)
6. Annotazione n. 512 del 19/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2008 - Registro Particolare 1817 Registro Generale 9665  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO-S.BENEDETTO T. Repertorio 596/2008 del 10/10/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1102 del 21/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 967 del 27/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1003 del 05/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1113 del 09/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 483 del 27/04/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DIVISIONE)
6. Annotazione n. 513 del 19/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

16. ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2008 - Registro Particolare 1824 Registro Generale 9706  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3204 del 19/09/2008  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1103 del 21/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 968 del 27/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1004 del 05/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1114 del 09/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 484 del 27/04/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DIVISIONE)
6. Annotazione n. 514 del 19/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2008 - Registro Particolare 1830 Registro Generale 9749  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - SEZ. SAN BENEDETTO Repertorio 593/2008 del 09/10/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1104 del 21/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 969 del 27/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1005 del 05/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 485 del 27/04/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DIVISIONE)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2008 - Registro Particolare 1835 Registro Generale 9767  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ASCOLI PICENO S.D. S.BENEDETTO Repertorio 585 del 06/10/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1105 del 21/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 970 del 27/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1006 del 05/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1115 del 09/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 486 del 27/04/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DIVISIONE)
6. Annotazione n. 515 del 19/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

19. ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2009 - Registro Particolare 1087 Registro Generale 4956  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ASCOLI PICENO S.D. S.BENEDETTO Repertorio 273 del 08/04/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 487 del 27/04/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DIVISIONE)

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2011 - Registro Particolare 2289 Registro Generale 3663  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1727 del 30/11/2009

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE  
Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

21. ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2012 - Registro Particolare 155 Registro Generale 1405  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 714/2011 del 28/11/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 488 del 27/04/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DIVISIONE)

22. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/11/2019 - Registro Particolare 7128 Registro Generale 9539

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 621/2009 del 11/04/2018



ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE  
 Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2022 - Registro Particolare 1930 Registro Generale 2534  
 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 348 del 07/03/2022  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Immobili siti in CASTORANO(AP), SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

24. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/06/2023 - Registro Particolare 3953 Registro Generale 5266  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 621 del 11/04/2018  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
 Immobili siti in CASTORANO(AP)

**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI DI VENDITA LOTTO 1  
 Fabbricato Urbano con Corte e Terreni Agricoli**

Nella valutazione che segue, il termine di paragone sarà la **Superficie convenzionale o Superficie commerciale** calcolata attraverso dei coefficienti che riflettono la forma dell'immobile e le difficoltà oggettive.

Il fabbricato in questione, come detto, si suddivide essenzialmente in locali ad uso fondaci, rimessa e ripostigli del piano terra, Alloggio al primo, corte esterna di pertinenza al fabbricato e terreni agricoli.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad (**Allegato n. 5**) – Pianta Architettonica rilevata e quotata – emergono le seguenti superfici lorde dell'unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie.

Il tutto è così meglio evidenziato nel seguente quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile in oggetto, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita ( $S_b$ ); considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso.

PIANO	s.l.	C.p.	$S_b$
Piano Primo (Alloggio)	105,18 m <sup>2</sup>	1,00	105,18 m <sup>2</sup>
Piano Terra (Fondaci – rimessa – rip)	109,38 m <sup>2</sup>	1,00	109,38 m <sup>2</sup>
Balcone Ovest – Terrazza Nord			
Scala esterna	19,25 m <sup>2</sup>	0,50	9,63 m <sup>2</sup>
Portico piano terra e primo	5,56 m <sup>2</sup>	0,60	3,34 m <sup>2</sup>
Corte esterna part. 13	261,00 m <sup>2</sup>	0,20	52,20 m <sup>2</sup>
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE ( $S_b$ )			279,73 m <sup>2</sup>

- La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di consulenza, come si evince dalla tabella, è pari a 279,73 mq.



- Terreni agricoli coltivati (mappale 12 e 112) della consistenza complessiva di 9.570,00 m<sup>2</sup>
- Frustoli di terreno (mappali 17 e 18) della consistenza complessiva di 166,00 m<sup>2</sup>

➤ Stima dell'immobile LOTTO 1

Fabbricato Urbano con corte

Criteri e metodologie estimative.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dell'immobile sopra descritto, oltre che del mandato di stima richiesto dalla G.E., si considera opportuno procedere ad una formulazione del giudizio di stima attraverso il procedimento "comparativo diretto" che consiste nella comparazione tra il bene in oggetto e un insieme di immobili simili sia per ubicazione, che per destinazione d'uso e degrado. Tale valutazione apprezza il compendio immobiliare con le sue finiture ed impianti indipendentemente dai beni mobili in esso contenuti, siano essi un "peso" o un "comodo" per la proprietà. Ciò è possibile attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, ed attraverso contatti con operatori del settore da cui desumere e rilevare i valori di mercato unitari di immobili simili a quello in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

Si procede all'applicazione di tale procedimento di valutazione in quanto idoneo al fabbricato in questione, caratterizzato da uno scadente livello di finiture, comparabile nel mercato locale. In tal caso vengono anche stimate la corte esterna strettamente pertinenziale destinata a sosta di automezzi e giardino in grado di valorizzare il fabbricato che risulta, quindi, dotato di "comodi immobiliari".

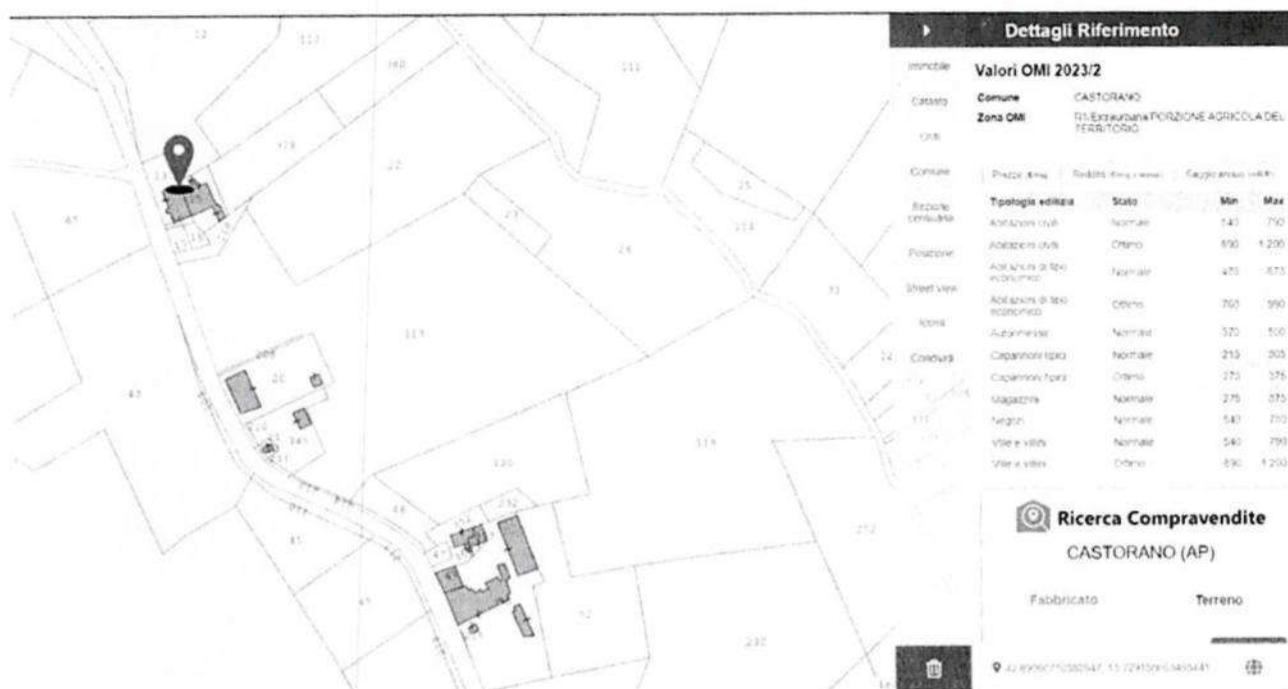
Ciò premesso si passa alle valutazioni appena delineate.

Tale stima del valore di mercato viene compiuta attraverso un confronto con beni simili (frequenti nella zona in cui è collocato l'edificio in questione) e caratterizzati da un normale stato di manutenzione: come evidenziato nella tabella allegata, nella quale sono riportati i singoli valori unitari suddivisi per destinazione d'uso, è stato possibile rilevare un andamento del mercato immobiliare locale in lieve e blando rialzo, i cui valori medi nel comparto residenziale sono così sintetizzati:

**IMMOBILE RESIDENZIALE DI MEDIA SUPERFICIE**

<b>Fonte</b>	<b>Prezzo Unit. Ord. (p<sub>o</sub>)</b>
Agenzia delle Entrate (Valori OMI) Osservatorio dei Valori Immobiliari – Fabbricato Urbano Stato Conservativo Normale	470,00 /670,00 €/m <sup>2</sup>
Indagini Personali - Agenzie Immobiliari del Territorio Fabbr. Urbano Stato Conservativo Normale	550,00 /750,00 €/m <sup>2</sup>
Imprese di Costruzioni – Riviste del Settore	650,00 /750,00 €/m <sup>2</sup>
MEDIA	640,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Prezzo unitario ordinario rilevato arrot.</b>	<b>640,00 €/m<sup>2</sup></b>





Il Prezzo rilevato tiene conto dei fattori di penalizzazione o di valorizzazione immobiliare qui di seguito sintetizzati con riferimento al mercato immobiliare locale:

**Elementi Favorevoli:**

- buona accessibilità viabilistica a ridosso della Strada Provinciale;
- vicinanza dal centro abitato del Comune di Castorano a meno di un km;
- dimensione dell'immobile;
- il Fabbricato, considerata la disposizione planimetrica e la presenza di due scale è predisposto per un'eventuale realizzazione di una bifamiliare;
- la corte da destinare a parcheggio o per la realizzazione di un giardino;

**Elementi Sfavorevoli:**

- collocazione in un territorio a vocazione agricola;
- nel piano regolatore generale del Comune di Castorano, il fabbricato urbano ricade nel "Limite ambito di tutela integrale degli edifici storici di maggior rilievo". Nella fase di presentazione del progetto di ristrutturazione del fabbricato è necessario il parere alla Soprintendenza dei beni culturali per l'approvazione del progetto.

Le valutazioni immobiliari qui sviluppate non contengono apprezzamenti o deprezzamenti aggiuntivi per la presenza di beni mobili.

Ciò premesso, nel rimandare alla tabella di calcolo allegata, ne consegue il seguente valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima, effettuata per comparazione diretta ed arrotondato.

Tale valutazione si riferisce allo stato di conservazione dell'immobile in cui attualmente si trova, considerati i fattori immobiliari favorevoli e sfavorevoli sopra elencati.

Altri aspetti influenzano la domanda quali la congiuntura economica del momento e una maggiore attenzione alla bioarchitettura, all'ecologia e al risparmio energetico. Anche gli eventi sismici che hanno colpito di recente il Centro Italia stanno condizionando in maniera determinante l'andamento del mercato immobiliare. Inoltre, i vari incentivi fiscali introdotti in Italia per la ristrutturazione energetica e sismica degli edifici, in particolar modo per i fabbricati ricadenti nei comuni del cratere



(Castorano è tra i Comuni colpiti dal sisma del 24 agosto 2016, del 26 e del 30 ottobre 2016), favoriscono un maggiore interesse all'acquisto degli immobili di questa tipologia per beneficiare delle agevolazioni sopracitate.

**Calcolo coefficiente correttivo del valore medio**

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà, dello stato di conservazione del fabbricato urbano in esame e della sua esposizione, sono stati determinati i seguenti coefficienti correttivi di merito ossia dei parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio per l'adeguamento dello stesso:

Caratteristiche	Manutenzione	Zona	Vetustà	Piano	Orientamento
Descrizione	Pessimo	Agricola Servita	(più di 50 anni)	Terra - 1°	Sud – Ovest – Nord
<b>Coefficiente</b>	0.80	0,95	0,70	1,00	0,98
<b>Caratteristiche</b>	Funzionalità	Esposizione	Rifiniture	Disponibilità	Rischio Sismico
Descrizione	Poco Funzionale	Su strada – corte	Pessimo	Libero	Secondo grado
<b>Coefficiente</b>	0,96	1,00	0,82	1,00	0.92

**COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE 0,377 arrotondato a 0,38**

Superficie Commerciale Lorda (mq) 279,73 x Valore unitario €/mq. 640,00 = € 179.027,20  
 € 179.027,20 x coefficiente correttivo 0,38 – **TOTALE VALORE Commerciale Euro 68.030,34**

- Valore di stima del Fabbricato Urbano con corte

Al valore commerciale di cui sopra vengono applicati le eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito riportato:

a) per l'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	(68.030,34 x 10%) =	<b>6.803,03 €</b>
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	Tale adattamento è già incluso nelle considerazioni svolte per lo stato d'uso e manutenzione (tabella a pagina 11)	<b>0</b>
c) per lo stato di possesso:	L'unità immobiliare non è occupata	<b>0</b>
d) per i vincoli e gli oneri:		
• non eliminabili dalla procedura		<b>0</b>
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	<b>500,00 €</b>
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, mentre fibre di amianto (canne fumarie, scarichi) sono presenti e richiede la bonifica e relativa pratica ASUR	<b>750,00 €</b>
f) per altri oneri e pesi (difformità urbanistica e catastale):		<b>0 €</b>







RELAZIONE DEL CTU

Ufficio del territorio di ASCOLI PICENO



Data 12/04/2016  
Ora 11:09:45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Del Pronunciamento Commissione Provinciale  
n.89 del 30/05/2013

Pubblicazione sul BUR  
n.59 del 27/06/2013

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE LITORANEE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO - PROVINCIA DI ASCOLI P. Comuni di ACQUAVIVA PICENA, CARASSAI CASTORANO, COLLI DEL TRONTO, COSSIGNANO, CUPRA MARITTIMA, GROTTAMMARE, MASSIGNANO, MONSAMPOLO DEL TRONTO, MONTEFIORE DELL'ASO, MONTEPRANDONE, OFFIDA, RIPATRANZONE, S. BENEDETTO DEL TRONTO, SPINETOLI				REGIONE AGRARIA N°: 6 MONTI SIBILLINI - PROVINCIA DI FERMO Comuni di MONTEFORTINO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. - 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. - 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO	37000,00							
VIGNETO	41200,00				12500,00			1-LA REG. 6 DERIVA DA PORZ. REG. 1 ORA POSTA IN PROV. DI FERMO; 0-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012; 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
VIVAIO E COLTURE FLOREALI	80400,00							

Listino Camera di Commercio

TERRENI	MIN	MAX
Edificabili resid.mc	20,00	40,00
Ind./Commerc.mq	nd	nd
Agricoli - mq	0,15	4,80

Determinazione del Valore medio "indiretto":  $3.5 + \frac{(0,15 + 4,80)}{2} = 2,99 \text{ €/mq}$

Terreni agricoli coltivati (mappale 12 e 112 della consistenza complessiva di 9.570,00 m2)  
-  $V_{comm} = \text{Superficie: } 9.570 \text{ m}^2 \times \text{€/mq } 2,99 = \underline{\underline{€ 28.614,30}}$

Metodo di tipo "diretto"

Dalla ricerca effettuata su beni simili compravenduti recentemente nella zona, si riportano gli estremi dell'atto e una sintetica descrizione dei beni oggetto di transazione:

- Atto di compravendita notaio Dott.ssa Calabrese in data 07 dicembre 2018;  
compravendita di un appezzamento di terreno agricolo in Comune di Castorano ubicato a confine della particella 112 oggetto di stima. È distinto al Catasto Terreni, al foglio 10 con il mappale 380 di superficie catastale pari a 1.290 m2. Il prezzo dichiarato in atto di 5.500,00 €, corrispondente ad un prezzo unitario di **4,26 €/m2**.

- Atto di compravendita notaio Dott.ssa Calabrese in data 25 giugno 2015;  
compravendita di un appezzamento di terreno agricolo in Comune di Castorano ubicato a confine della particella 12 oggetto di stima. È distinto al Catasto Terreni, al foglio 10 con il mappale 379 di superficie catastale pari a 920 m2. Il prezzo dichiarato in atto di 2.500,00 €, corrispondente ad un prezzo unitario di **2,72 €/m2**.

- Atto di compravendita notaio Dottor Allevi in data 20 dicembre 2022;  
compravendita di un appezzamento di terreno in Comune di Castorano ubicato in linea d'aria, circa un chilometro. È distinto al Catasto Terreni, al foglio 11 con il mappale 47 di superficie catastale pari a 36.645 m2. Il prezzo dichiarato in atto di 79.000,00 €, corrispondente ad un prezzo unitario di **2,16 €/m2**.



- Atto di compravendita notaio Dott.ssa Calabrese in data 22 maggio 2017; compravendita di un appezzamento di terreno in Comune di Castorano ubicato in linea d'aria, circa un chilometro e mezzo. È distinto al Catasto Terreni, al foglio 12 con il mappale 98 di superficie catastale pari a 23.415 m2. Il prezzo dichiarato in atto di 47.000,00 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 2,01 €/m2.

**Determinazione del Valore medio "diretto":  $\frac{(4,26 + 2,72 + 2,16 + 2,01)}{4} = \text{€/mq } 2,79$**

Terreni agricoli coltivati (mappale 12 e 112 della consistenza complessiva di 9.570,00 m2)

-  $V_{\text{comm}} = \text{Superficie: } 9.570 \text{ m}^2 \times \text{€/mq } 2,79 = \text{Euro } 26.700,30$

**CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO:  $\frac{\text{€ } 28.614,30 + 26.700,30}{2} = \text{€ } 27.657,30$**

I Frustoli di terreno (mappali 17 e 18) della consistenza complessiva di 166,00 m2, situati in contiguità del fabbricato oggetto di perizia, sono equiparabili a corte/giardino e pertinenziali al fabbricato.

-  $V_{\text{comm}} = \text{Superficie: } 166 \text{ m}^2 \times \text{€/mq } 12,00 = \text{Euro } 1.992,00$

**-  $V_{\text{comm totale}} = \text{€ } 27.657,30 + 1.992 = \text{Euro } 29.649,30$**

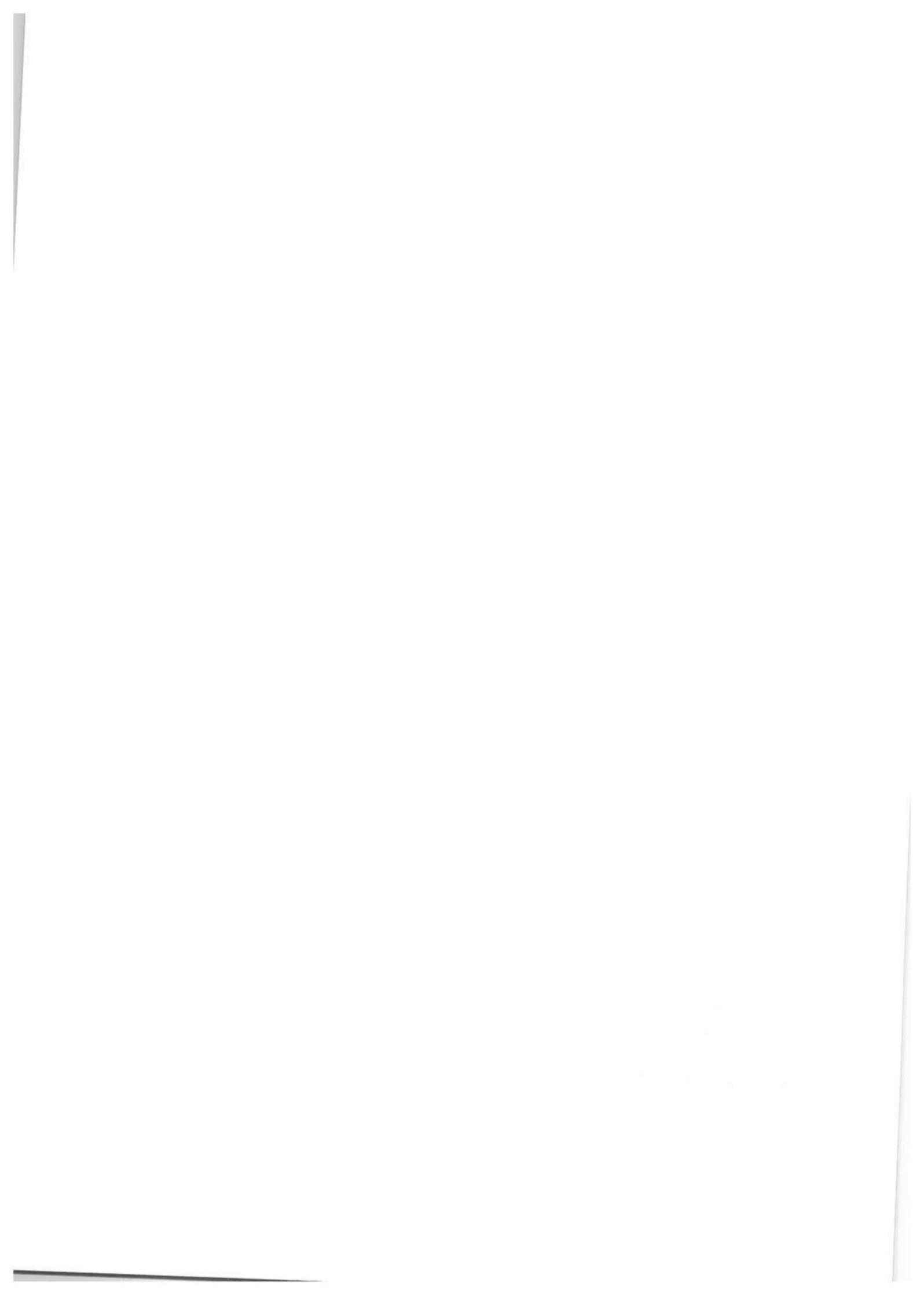
Al valore commerciale di cui sopra vengono applicati le eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito riportato:

b) per l'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	(29.649,30 x 10%) =	<b>2.964,93 €</b>
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	Tale adattamento è già incluso nelle considerazioni svolte per lo stato d'uso e manutenzione (tabella a pagina 11)	<b>0</b>
c) per lo stato di possesso:	L'unità immobiliare non è occupata	<b>0</b>
d) per i vincoli e gli oneri:		<b>0</b>
• non eliminabili dalla procedura		<b>0</b>
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	<b>500,00 €</b>
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, fibre di amianto o altre sostanze dannose, per cui non serve bonifica	<b>0 €</b>
f) per altri oneri e pesi (difformità urbanistica):		<b>0 €</b>

**Il Valore commerciale dei Terreni Agricoli oggetto del pignoramento è il seguente:**

$V_{\text{comm}}: (29.649,30 - 2.964,93 - 500,00) = 26.184,37 \text{ euro,}$

**Valore di piena proprietà 1/1 arrotondato 26.000,00 € (ventiseimilaeuro/00)**



**LOTTO N.1**

**Valore di piena proprietà 1/1 Fabbricato Urbano con Corte € 60.000,00**

**Valore di piena proprietà 1/1 Terreni Agricoli € 26.000,00**

**VALORE TOTALE DI STIMA 86.000,00 EURO**

**4. DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà 1/1 di un Fabbricato Urbano parzialmente inagibile, sito in località San Silvestro del Comune di Castorano, censito in catasto urbano come unità collabente, sviluppantesi al piano primo con una porzione al piano terra, e magazzino locali di deposito al piano terra con annessa corte della superficie catastale di m<sup>2</sup> 261. il Fabbricato risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castorano al foglio 10 particella 13 subalterno 1, Categoria C/2 Piano Terra, m<sup>2</sup> 72; foglio 10 particella 13 subalterno 3, Categoria F/2 Piano T- 1°; Fondo Agricolo sito in Castorano, Contrada San Silvestro, della superficie catastale di m<sup>2</sup> 9.736 censito nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 10 mappali 12 - 112 - 17 - 18

• **Valore di stima:**

**86.000,00 € (ottantaseimilaeuro/00)**

\*\*\*\*\*

**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI DI VENDITA LOTTO 2  
Rimessa Agricola con Corte e Terreni Agricoli**

Nella valutazione che segue, il termine di paragone sarà la **Superficie convenzionale o Superficie commerciale** calcolata attraverso dei coefficienti che riflettono la forma dell'immobile e le difficoltà oggettive.

Il fabbricato in questione, come detto, si suddivide essenzialmente in locali ad uso magazzino, rimessa agricola piano terra, corte esterna di pertinenza al fabbricato e terreni agricoli.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad (**Allegato n. 5**) – Pianta Architettonica rilevata e quotata – emergono le seguenti superfici lorde dell'unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie.

Il tutto è così meglio evidenziato nel seguente quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile in oggetto, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb); considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso.



PIANO	s.l.	C.p.	S <sub>b</sub>
Piano Terra (rimessa agricola)	42,66 m <sup>2</sup>	1,00	42,66 m <sup>2</sup>
Corte esterna part. 13	647,00 m <sup>2</sup>	0,05	32,35 m <sup>2</sup>
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (S <sub>b</sub> )			75,01 m <sup>2</sup>

- La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di consulenza, come si evince dalla tabella è pari a 75,01 m<sup>2</sup>

- Terreni agricoli coltivati (Foglio 10 particella 23 – 119 – 120 – 252 – 267 – 290) della consistenza complessiva di 28.335 m<sup>2</sup>)

➤ Stima dell'immobile LOTTO 2

Rimessa Agricola con corte

Criteria e metodologie estimative.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)

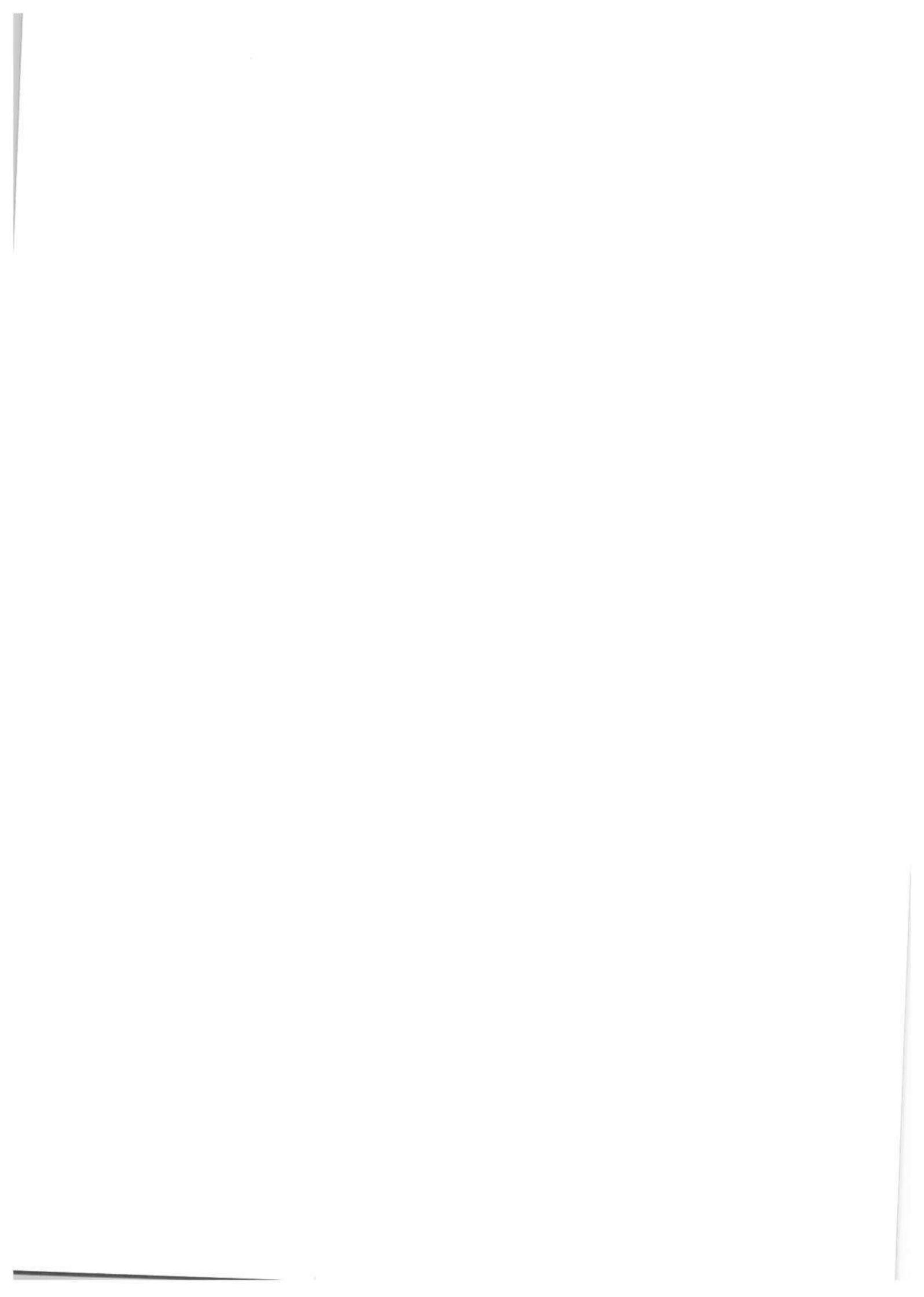
In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dell'immobile sopra descritto, oltre che del mandato di stima richiesto dalla G.E., si considera opportuno procedere ad una formulazione del giudizio di stima attraverso il procedimento "comparativo diretto" che consiste nella comparazione tra il bene in oggetto e un insieme di immobili similari sia per ubicazione, che per destinazione d'uso e degrado. Tale valutazione apprezza il compendio immobiliare con le sue finiture ed impianti indipendentemente dai beni mobili in esso contenuti, siano essi un "peso" o un "comodo" per la proprietà. Ciò è possibile attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, ed attraverso contatti con operatori del settore da cui desumere e rilevare i valori di mercato unitari di immobili similari a quello in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

Si procede all'applicazione di tale procedimento di valutazione in quanto idoneo al fabbricato in questione, caratterizzato da un buon livello di finiture, e pertanto facilmente comparabile nel mercato locale. In tal caso vengono anche stimate la corte esterna strettamente pertinenziale destinata a sosta di automezzi a orto in grado di valorizzare il fabbricato che risulta, quindi, dotato di "comodi immobiliari".

Ciò premesso si passa alle valutazioni appena delineate.

Tale stima del valore di mercato viene compiuta attraverso un confronto con beni similari (frequenti nella zona in cui è collocato l'edificio in questione) e caratterizzati da un mediocre stato di manutenzione: come evidenziato nella tabella allegata, nella quale sono riportati i singoli valori unitari suddivisi per destinazione d'uso, è stato possibile rilevare un andamento del mercato immobiliare locale in lieve e blando rialzo, i cui valori medi nel comparto residenziale sono così sintetizzati:

RIMESSA AGRICOLA DI MODESTA SUPERFICIE











• non eliminabili dalla procedura		0
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	250,00 €
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, mentre fibre di amianto (canne fumarie, scarichi) sono presenti e richiede la bonifica e relativa pratica ASUR	0
f) per altri oneri e pesi (difformità urbanistica e catastale):		0 €

**Il Valore commerciale del Fabbricato oggetto del pignoramento  $V_{comm}$ : 14.872,02 euro,  
Valore arrotondato € 15.000,00 (quindicimilaeuro/00)**

**Valore di piena proprietà 1/3 € 5.000**

#### Stima Terreni Agricoli

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per la valutazione dei beni oggetto di stima è stata effettuata l'analisi dell'andamento del mercato con riferimento al segmento in cui ricadono i beni. È da evidenziare che, quando le indagini sono finalizzate alla valutazione di fabbricati, di norma le indagini possono essere limitate ad un arco temporale di sei mesi/un anno, generalmente sufficiente a reperire un numero adeguato di dati attendibili. Per i terreni, invece, la quantità di transazioni è generalmente più limitata pertanto, al fine di reperire un congruo numero di elementi attendibili ai fini della presente stima, le indagini sono state estese anche ad anni precedenti, prendendo a riferimento, preferibilmente, terreni ubicati nel Comune di Castorano e aventi destinazione urbanistica analoga a quella dei beni in valutazione.

#### **Scelta del criterio di stima**

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si basi sulla comparazione; lo scopo può essere raggiunto scegliendo la più idonea tra le diverse metodologie disponibili, che, sostanzialmente, possono essere ricondotte a due tipi: diretto e indiretto. Le metodologie di tipo "diretto" sono basate sul confronto del bene con altri similari di cui siano noti i rispettivi valori. Le metodologie di tipo "indiretto" generalmente si utilizzano quando mancano le condizioni per un approccio "diretto" e sono attuate mediante procedimenti analitici che consentono di giungere indirettamente alla determinazione del valore cercato. Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, tenuto conto dell'ampliamento temporale di cui si è riferito, è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima.

La stima si esegue nel presupposto che i beni in esame siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, salvo quanto espressamente riferito nella presente relazione. Inoltre, si ritiene che è impensabile che i futuri strumenti urbanistici potranno mutare l'attuale destinazione.

#### **Indagini di mercato**

L'indagine di mercato si è orientata verso tipologie di terreni raffrontabili a quelli in trattazione e ubicati in Comune di Castorano, in particolare, è stata attuata esaminando atti di compravendita registrati (indagini dirette) e listini immobiliari - valori agricoli medi (indagini indirette).



Metodo di tipo "indiretto"

Si riportano i dati rilevati dal "Listino dei valori agricoli medi della Provincia di Ascoli Piceno – rilevazione anno 2012 – Agenzia delle Entrate Tali quotazioni sono riferite all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, pertanto nel caso siano presenti fondi singolari, il valore potrebbe discostarsi da quelli rilevati.

Per quanto di interesse per la presente **valutazione** si riportano i seguenti valori:



Ufficio del territorio di ASCOLI PICENO

Data 12/04/2016  
Ora 11:09:45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Doti Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.80 del 30/05/2013

n.50 del 27/06/2013

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE LITORANEE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO - PROVINCIA DI ASCOLI P					REGIONE AGRARIA N°: 6 MONTI SIBILLINI - PROVINCIA DI FERMO			
Comuni di: ACQUAVIVA PICENA, CARASSAL CASTORANO, COLLI DEL TRONTO, COSSIGNANO, CUPRA MARITTIMA, GROTTAMMARE, MASSIGNANO, MONSAMPOLO DEL TRONTO, MONTEFIORE DELL'ASO, MONTEPRANDONE, OFFIDA, RIPATRANZONE, S. BENEDETTO DEL TRONTO, SPINETOLI					Comuni di: MONTEFORTINO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO	35000,00							
VIGNETO	41200,00				12500,00			1-LA REG. 6 DERIVA DA PORZ. REG. 1 ORA POSTA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
VIVAIO E COLTURE FLOREALI	50400,00							

Listino Camera di Commercio

TERRENI	MIN	MAX
Edificabili resid.mc	20,00	40,00
Ind./Commerc.mq	nd	nd
Agricoli - mq	0,15	4,80

Determinazione del Valore medio "indiretto":  $3.5 + \frac{(0,15 + 4,80)}{2} = 2,99 \text{ €/mq}$

Terreni agricoli coltivati (mappale 23 – 119 – 120 – 252 – 267 – 290) della consistenza complessiva di 28.335 m2)

-  $V_{\text{comm}} = \text{Superficie: } 28.335 \text{ m}^2 \times \text{€/mq } 2,99 = \underline{\underline{€ 84.721,65}}$

Metodo di tipo "diretto"

Dalla ricerca effettuata su beni simili compravenduti recentemente nella zona, si riportano gli estremi dell'atto e una sintetica descrizione dei beni oggetto di transazione:

- Atto di compravendita notaio Dott.ssa Calabrese in data 07 dicembre 2018; compravendita di un appezzamento di terreno agricolo in Comune di Castorano ubicato a confine della particella 112 oggetto di stima. È distinto al Catasto Terreni, al foglio 10 con il mappale 380 di superficie catastale pari a 1.290 m2. Il prezzo dichiarato in atto di 5.500,00 €, corrispondente ad un prezzo unitario di **4,26 €/m2**.

- Atto di compravendita notaio Dott.ssa Calabrese in data 25 giugno 2015;

Codice di Procedura Esecutiva Immobiliare n° 33/22 R.G.E. Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409



compravendita di un appezzamento di terreno agricolo in Comune di Castorano ubicato a confine della particella 12 oggetto di stima. È distinto al Catasto Terreni, al foglio 10 con il mappale 379 di superficie catastale pari a 920 m2. Il prezzo dichiarato in atto di 2.500,00 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 2,72 €/m2.

- Atto di compravendita notaio Dottor Allevi in data 20 dicembre 2022;  
compravendita di un appezzamento di terreno in Comune di Castorano ubicato in linea d'aria, circa un chilometro. È distinto al Catasto Terreni, al foglio 11 con il mappale 47 di superficie catastale pari a 36.645 m2. Il prezzo dichiarato in atto di 79.000,00 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 2,16 €/m2.

- Atto di compravendita notaio Dott.ssa Calabrese in data 22 maggio 2017;  
compravendita di un appezzamento di terreno in Comune di Castorano ubicato in linea d'aria, circa un chilometro e mezzo. È distinto al Catasto Terreni, al foglio 12 con il mappale 98 di superficie catastale pari a 23.415 m2. Il prezzo dichiarato in atto di 47.000,00 €, corrispondente ad un prezzo unitario di 2,01 €/m2.

**Determinazione del Valore medio "diretto":**  $(4,26 + 2,72 + 2,16 + 2,01) = \text{€/mq } 2,79$

Terreni agricoli coltivati (mappale 23 - 119 - 120 - 252 - 267 - 290) della consistenza complessiva di 28.335 m2)

-  $V_{\text{comm}} = \text{Superficie: } 28.335 \text{ m}^2 \times \text{€/mq } 2,79 = \text{Euro } 79.054,65$

**CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO:**  $\text{€ } \frac{84.721,65 + 79.054,65}{2} = \text{€ } 81.888,15$

Al valore commerciale di cui sopra vengono applicati le eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito riportato:

b) per l'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	$(81.888,15 \times 10\%) =$	<b>8.188,82 €</b>
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	Tale adattamento è già incluso nelle considerazioni svolte per lo stato d'uso e manutenzione (tabella a pagina 11)	<b>0</b>
c) per lo stato di possesso:	L'unità immobiliare non è occupata	<b>0</b>
d) per i vincoli e gli oneri:		<b>0</b>
• non eliminabili dalla procedura		<b>0</b>
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	<b>1000,00 €</b>
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, fibre di amianto o altre sostanze dannose, per cui non serve bonifica	<b>0 €</b>
f) per altri oneri e pesi (difformità urbanistica):		<b>0 €</b>

**Il Valore commerciale dei Terreni Agricoli oggetto del pignoramento è il seguente:**

$V_{\text{comm}}: (81.888,15 - 8.182,82 - 1.000,00) = 72.699,33 \text{ euro}$

**Valore di piena proprietà 1/1 arrotondato 73.000,00 € (settantatremilaeuro/00)**



**LOTTO N.2**

**Valore di piena proprietà Fabbricato Urbano con Corte € 15.000,00**

**Valore calcolato in quota € 5.000,00**

**Valore di piena proprietà Terreni Agricoli € 73.000,00**

**Valore TOTALE DI STIMA 88.000,00 EURO**

**4. DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà 1/3 di una rimessa agricola con annessa corte della superficie catastale di m<sup>2</sup> 647, sita in località San Silvestro del Comune di Castorano, censita nel Catasto Fabbricati del Comune predetto al foglio 10 particella 345, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 37 m<sup>2</sup>;  
Diritti di piena proprietà 1/1 su Fondo Agricolo sito in Castorano, Contrada San Silvestro, della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 28.335, censito nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 10 mappali 23 – 119 – 120 – 252 – 267 – 290).

• **Valore di stima:**

**88.000,00 € (ottantottomilaeuro/00)**

\*\*\*\*\*

**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI DI VENDITA LOTTO 3**  
**Appartamento al piano primo con locali di sgombero C.T. e Wc al piano S1**

Nella valutazione che segue, il termine di paragone sarà la **Superficie convenzionale o Superficie commerciale** calcolata attraverso dei coefficienti che riflettono la forma dell'immobile e le difficoltà oggettive.

Il fabbricato in questione, come detto, si suddivide essenzialmente in locali ad uso fondaci, rimessa e ripostigli del piano terra, Alloggio al primo, corte esterna di pertinenza al fabbricato e terreni agricoli.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad (**Allegato n. 5**) – Pianta Architettonica rilevata e quotata – emergono le seguenti superfici lorde dell'unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie.

Il tutto é così meglio evidenziato nel seguente quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile in oggetto, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb); considerando pari



all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso.

PIANO	s.l.	C.p.	S <sub>b</sub>
Piano Primo (Appartamento)	93,50 m <sup>2</sup>	1,00	93,50 m <sup>2</sup>
Piano Terra (locali di sgombero - Ct - Wc)	93,50 m <sup>2</sup>	0,60	56,10 m <sup>2</sup>
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (S <sub>b</sub> )			149,60 m <sup>2</sup>

- La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di consulenza, come si evince dalla tabella è pari a 149,60 mq.

### ➤ Stima dell'immobile LOTTO 3

#### Appartamento con locali di sgombero

Criteria e metodologie estimative.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dell'immobile sopra descritto, oltre che del mandato di stima richiesto dalla G.E., si considera opportuno procedere ad una formulazione del giudizio di stima attraverso il procedimento "comparativo diretto" che consiste nella comparazione tra il bene in oggetto e un insieme di immobili similari sia per ubicazione, che per destinazione d'uso e degrado. Tale valutazione apprezza il compendio immobiliare con le sue finiture ed impianti indipendentemente dai beni mobili in esso contenuti, siano essi un "peso" o un "comodo" per la proprietà. Ciò è possibile attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, ed attraverso contatti con operatori del settore da cui desumere e rilevare i valori di mercato unitari di immobili similari a quello in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

Si procede all'applicazione di tale procedimento di valutazione in quanto idoneo al fabbricato in questione, caratterizzato da un mediocre livello di finiture, e pertanto facilmente comparabile nel mercato locale. In tal caso vengono anche stimati i locali di sgombero con Ripostiglio e C.T. strettamente pertinenziale destinati a magazzino in grado di valorizzare l'appartamento che risulta, quindi, dotato di "comodi immobiliari".

Ciò premesso si passa alle valutazioni appena delineate.

Tale stima del valore di mercato viene compiuta attraverso un confronto con beni similari (frequenti nella zona in cui è collocato l'edificio in questione) e caratterizzati da un mediocre stato di manutenzione: come evidenziato nella tabella allegata, nella quale sono riportati i singoli valori



unitari suddivisi per destinazione d'uso, è stato possibile rilevare un andamento del mercato immobiliare locale in lieve e blando rialzo, i cui valori medi nel comparto residenziale sono così sintetizzati:

**IMMOBILE RESIDENZIALE DI MEDIA SUPERFICIE**

FONTE	PREZZO UNIT. ORD. (p <sub>0</sub> )
Agenzia delle Entrate (Valori OMI) Osservatorio dei Valori Immobiliari – Appartamento Tipo Economico - Stato Conservativo Normale	1.350,00 /1.800,00 €/m <sup>2</sup>
Indagini Personali - Agenzie Immobiliari del Territorio – Immobile Stato Conservativo Normale	1.600,00 /2.100,00 €/m <sup>2</sup>
Imprese di Costruzioni – Riviste del Settore	1.600,00 /2.200,00 €/m <sup>2</sup>
MEDIA	1.775,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Prezzo unitario ordinario rilevato arrot.</b>	<b>1.775,00 €/m<sup>2</sup></b>



Il Prezzo rilevato tiene conto dei fattori di penalizzazione o di valorizzazione immobiliare qui di seguito sintetizzati con riferimento al mercato immobiliare locale:

**Elementi Favorevoli:**

- buona accessibilità viabilistica nelle vicinanze del lungomare e dalla sopraelevata-superstrada;
- vicinanza alla zona centrale di San Benedetto del Tronto (circa un km);
- dimensione dell'appartamento;
- il fabbricato è costituito di solo tre unità abitative con beni comuni (terrazza/lastrico e una piccola corte su tutti i lati del fabbricato);



**Elementi Sfavorevoli:**

- altezza del piano seminterrato (H= 2,12) che non consente un cambio di destinazione d'uso dei locali;
- la presenza della ferrovia a poche decine di metri dall'appartamento oggetto di stima.

Le valutazioni immobiliari qui sviluppate non contengono apprezzamenti o deprezzamenti aggiuntivi per la presenza di beni mobili.

Ciò premesso, nel rimandare alla tabella di calcolo allegata, ne consegue il seguente valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima. Tale valutazione si riferisce allo stato di conservazione dell'immobile in cui attualmente si trova, considerati i fattori immobiliari favorevoli e sfavorevoli sopra elencati.

Altri aspetti influenzano la domanda quali la congiuntura economica del momento, una maggiore attenzione alla bioarchitettura, all'ecologia e al risparmio energetico. Anche gli eventi sismici che hanno colpito di recente il Centro Italia stanno condizionando in maniera determinante l'andamento del mercato immobiliare. Inoltre, i vari incentivi fiscali introdotti in Italia per la ristrutturazione energetica e sismica degli edifici, forniscono agli interessati di beneficiare di questa agevolazione fiscale.

**Calcolo coefficiente correttivo del valore medio**

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà, dello stato di conservazione del fabbricato urbano in esame e della sua esposizione, sono stati determinati i seguenti coefficienti correttivi di merito ossia dei parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio per l'adeguamento dello stesso:

Caratteristiche	Manutenzione	Zona	Vetustà	Piano	Orientamento
Descrizione	Mediocre	Semicentrale	circa 50 anni – e 30 dalla ristrutturazione	S1 - 1°	Sud – Ovest – Nord – Est
<b>Coefficiente</b>	0,98	0,96	0,80	1,00	1,00
<b>Caratteristiche</b>	Funzionalità	Esposizione	Rifiniture	Disponibilità	Rischio Sismico
Descrizione	Funzionale	Su strada – corte	Mediocre	Libero	Secondo grado
<b>Coefficiente</b>	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95

**COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE 0,679 arrotondato a 0,68**

Superficie Commerciale Lorda (mq) 149,60 x Valore unitario €/mq. 1.775,00 = € 265.540,00  
 € 265.540,00 x coefficiente correttivo 0,68 – **TOTALE VALORE Commerciale Euro 180.567,20**

- Stima analitica per capitalizzazione dei redditi "Metodo Indiretto"

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. La valutazione dell'immobile è formulata basandosi sulla redditività mensile (canoni di locazione) di beni analoghi a quello in oggetto, decurtato di tasse e costi di manutenzione.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi,



un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del 3,5%. I valori locativi medi da attribuirsi per tutti i mesi dell'anno sono riportati come segue:

FONTE	PREZZO UNIT. ORD. (p <sub>o</sub> )
Agenzia delle Entrate (Valori OMI) Osservatorio dei Valori Immobiliari	5,20 / 7,0 €/m <sup>2</sup>
Indagini Personali - Agenzie Immobiliari del Territorio	5,40 / 7,20 €/m <sup>2</sup>
Imprese di Costruzioni – Riviste del Settore	5,60 / 7,40 €/m <sup>2</sup>
MEDIA	6,30 €/m <sup>2</sup>
<b>prezzo unitario ordinario rilevato arrot.</b>	<b>6,30 €/m<sup>2</sup></b>

Valori OMI 2023/2	
Immobile	Comune S BENEDETTO DEL TRONTO
Catasto	Zona OMI C1/Semicentrale/FASCIA TERRITORIALE TRA LA S.S.16 E L'ASSE FERROVIARIO
OMI	
Comune	Prezzo (€/mq)    Reddito (€/mq x mese)    Saggio annuo (i-RP)
Sezione censuaria	<b>Tipologia edilizia    Stato    Min    Max</b>
Posizione	Abitazioni civili    Normale    5,0    6,2
Street view	Abitazioni civili    Ottimo    7,7    11,6
Icona	Abitazioni di tipo economico    Normale    5,2    7,0
Condividi	Abitazioni di tipo economico    Ottimo    6,4    9,9
	Autorimesse    Normale    3,6    5,1
	Box    Normale    4,4    6,1
	Negozi    Normale    9,9    13,4
	Posti auto coperti    Normale    3,3    4,6
	Posti auto scoperti    Normale    2,6    3,6
	Uffici    Normale    7,2    9,7
	Uffici    Ottimo    9,1    13,8
	Ville e villini    Normale    6,0    8,2
	Ville e villini    Ottimo    7,7    11,6

Appartamento al Piano primo con locali al Piano S1 (superficie utile netta) mq 125,00 x € 6,30/mq – mese = € 787,50. Considerata la domanda e l'offerta nonché il rischio d'investimento si desume quanto segue:

Canone mensile anticipato € 787,50

CANONE ANNUO posticipato di € 787,50 x 12 = € 9.450,00

**SPESE**

manutenzione straord. - assicurazione e responsabilita' civile - quota sfritto e insolvibilita' - varie imposte, tasse.

sommano spese al 35% del canome annuo= € 3.307,50

beneficio fondiario B.F. = € 9.450,00 - € 3.307,50 = € 6.142,50

**Totale Valore = Bf/r = € 6.142,50 / 0,035 = Euro 175.500,00**

Riepilogando i due criteri estimativi adottati, ed eseguendo la media aritmetica dei valori, si ottiene:  
 $V_{comm} = (180.567,20 + 175.500,00) / 2 = 178.033,60$  euro



- Valore di stima del Appartamento con locali di sgombero, C.T. e Wc

Al valore commerciale di cui sopra vengono applicati le eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito riportato:

a) per l'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	(178.033,60 x 10%) =	<b>17.803,36 €</b>
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	Tale adattamento è già incluso nelle considerazioni svolte per lo stato d'uso e manutenzione (tabella a pagina 11)	<b>0</b>
c) per lo stato di possesso:	L'unità immobiliare non è occupata	<b>0</b>
d) per i vincoli e gli oneri:		<b>0</b>
• non eliminabili dalla procedura		<b>0</b>
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	<b>1.000,00 €</b>
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, o fibre di	<b>0 €</b>
f) per altri oneri e pesi (difformità urbanistica e catastale):	come tabelle a pagina 33	<b>3.900,00 €</b>

**Il Valore commerciale del Fabbricato oggetto del pignoramento è il seguente:**

**V<sub>comm</sub>: (178.033,60 – 17.803,36 – 1.000,00 – 3.900,00) = 155.330,24 euro**

**Valore di piena proprietà 1/1 arrotondato € 155.000,00 (centocinquantamilaeuro/00)**

<p><b>LOTTO N. 3</b></p> <p><b>Valore di piena proprietà 1/1 Appartamento al Piano 1°</b></p> <p><b>Locali di sgombero – C.T. e Wc al Piano S1</b></p> <p><b><u>Valore TOTALE DI STIMA 155.000,00 EURO</u></b></p>
--

#### 4. DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà 1/1 di un Appartamento di tipo economico sito al Piano primo e locali di sgombero con C.T. e Wc al piano seminterrato in San Benedetto del Tronto alla via Gabriele Voltattorni n. 25. L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 16 particella 723 subalterno 1, Categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, Piano T– 1°;

- **Valore di stima:**

**155.000,00 € (centocinquantacinquemilaeuro/00)**



### PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI

Ai fini della vendita, si ritiene che un'eventuale unico lotto finirebbe per rendere di fatto meno remunerativo tutto il compendio immobiliare e pertanto si consiglia la formazione di tre lotti.

I risultati economicamente più vantaggiosi si otterrebbero dalla vendita separata tra gli immobili siti nel Comune di Castorano, tutti ubicati in zona agricola, e l'immobile del Comune di San Benedetto del Tronto (**LOTTO 3**) ubicato in zona semicentrale e residenziale.

Anche la divisione del compendio immobiliare sito nel Comune di Castorano (Lotto 1 e Lotto 2) potrebbe essere più vantaggiosa. Si ritiene che il fabbricato urbano (**LOTTO 1**) con annesso fondo agricolo, particolarmente idoneo per scopi abitativi. La rimessa agricola (**LOTTO 2**), integrata con il fondo agricolo, è accorpata ad esso offre una superficie più ampia destinabile all'attività agricola.

## 5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

Il presente elaborato peritale si compone di 57 pagine, viene depositato telematicamente, trasmesso al debitore, ai comproprietari e ai creditori.

Con osservanza.

San Benedetto del Tronto, li 2 maggio 2024

**IL CTU**  
Geom. Aurelio Cerasa

### **ALLEGATI:**

- Allegato 1: Comunicazioni e varie;
- Allegato 2: Documentazione fotografica;
- Allegato 3: Titoli Abilitativi Autorizzazioni;
- Allegato 4: Ispezione Ipotecaria Visura e Mappa Catastale;
- Allegato 5: Planimetrie Prospetti – Informazioni Varie;
- CD contenente la relazione.

