



---

12 Ottobre 2023

**TRIBUNALE di SPOLETO**  
UFFICIO FALLIMENTARE


Fallimento:  (n.25/2022).

Giudice Delegato: dott.ssa .

Curatore: Avv. .

**Oggetto: RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA.**

Premesso

- che il sottoscritto, Valentino Mariani iscritto all'albo dei geometri della provincia di Perugia al n. , è stato nominato coadiutore del Curatore Fallimentare;
- che l'incarico affidatogli consiste nell'effettuare, in primo luogo, la valutazione dei beni immobili e alla verifica del corretto "modus operandi" in relazione alle pratiche connesse alle opere di miglioramento sismico dei fabbricati, realizzate con finanziamenti pubblici.


**Attività Professionali.**

La presente relazione attiene alla valutazione di un appezzamento di terreno posto nella provincia di Ascoli Piceno in comune di Arquata del Tronto.

**In data 12 ottobre 2023** si procedeva, tramite visura catastale, all'identificazione del bene necessaria a verificare la classificazione culturale, la consistenza e le rendite catastali;

---





---

In data **18 maggio 2023**, acquisita con protocollo comunale 4840, ho inoltrato un'istanza al settore Tecnico del Comune di Arquata del Tronto per la richiesta di un certificato di destinazione urbanistica la fine di conoscere, la classificazione che lo strumento urbanistico comunale prevede per la rata di terreno in parola;

In data **22 maggio 2023**, con protocollo comunale n. 4992 il Settore Tecnico Comunale rilasciava la Certificazione attestante la Destinazione Urbanistica del Terreno con le previsioni dettate dallo Strumento Urbanistico Comunale (P.R.G.).

### **Descrizione Generale.**

Il terreno è situato in una zona periferica esterna al capoluogo comunale in un ambito territoriale di carattere montano, scarsamente abitato, accessibile e confinante con una strada di facile percorrenza.


Si trova proprio sul confine tra il comune di Arquata del Tronto (Ascoli Piceno) e quello di Norcia (Perugia);


L'appezzamento è caratterizzato da una giacitura di modesto declivio e in leggera pendenza.

Dal punto di vista produttivo risulta incolto e privo di alberature .

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE.**

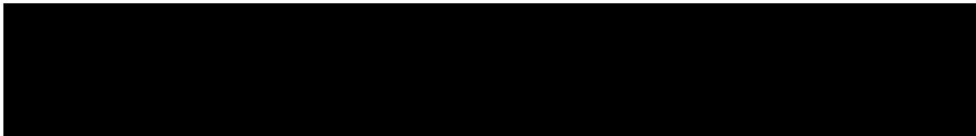
A seguito degli accertamenti catastali effettuati si evince che la rata di terreno è intestata alla ditta :

 nato a Norcia il **21 Marzo 1960** titolare di diritti di piena proprietà;

Il bene è pervenuto al soggetto intestato a seguito delle dichiarazioni di successione di 

L'appezzamento è censito al Catasto dei Terreni del comune di ARQUATA del TRONTO al foglio 38, con la particella 76 – Pascolo, della superficie catastale di are 43 e ca. 00, (mq.4.300), R.D. € 1,59 e R.A. € 1,56;

---





---

**Confini :**

**Comune di Arquata del Tronto (AP) - foglio 38.**

**Part.IIa 74** - [redacted] proprietario di  $\frac{1}{2}$  - [redacted] proprietario di  $\frac{1}{2}$  ;

**Part.IIa 75** - Amministrazione Provinciale di Perugia;

**Part.IIa 286** - [redacted] proprietaria di  $\frac{1}{3}$  - [redacted] proprietario di  $\frac{1}{3}$  - [redacted] proprietario di  $\frac{1}{3}$ ; Strada su 2 lati;

**Comune di Norcia (PG) - foglio 176 .**

**Part.IIa 21** – Provincia di Perugia –Strada –

#### **URBANISTICA.**

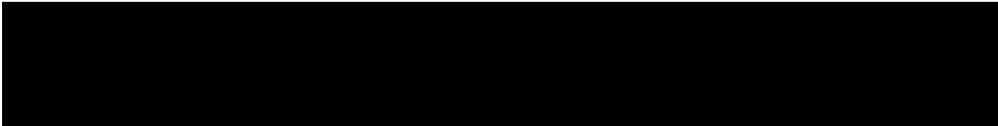
Il terreno si trova in zona montana , ricompreso all'interno del comprensorio del Parco Nazionale dei Monti Sibillini

Classificato:

- **porz. Zona "E" Agricola;**
- **porz. Fascia di Rispetto stradale;**
- **vincolo Idrogeologico .**

Tenuto conto di quanto sopra esposto si ritiene che il terreno non esprima nel concreto possibilità di natura edificatoria, destinandolo, secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale esclusivamente all'esercizio delle attività connesse all'agricoltura, intendendo per tali la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento di bestiame e altre legate e similari all'Agriturismo.

---





---

### **STATO di POSSESSO.**

Gli accertamenti effettuati non hanno prodotto elementi tali da far presupporre che l'occupazione del bene da soggetti estranei alla procedura fallimentare. Anche le verifiche effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate confermano che non esistono contratti di affitto e/o di comodato che possano pregiudicare il godimento del bene.

### **ESISTENZA di FORMALITA', ecc.**

Non esistono vincoli di carattere condominiale.

Trattandosi di un terreno i vincoli esistenti sono quelli connessi alla limitazione dettate dalle norme dello strumento urbanistico, integrate dai vincoli dell'Ente Parco dei Monti Sibillini.

### **VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' e GRAVAMI sull'IMMOBILE**

Non esistono formalità di pregiudizio gravanti sul bene oggetto della presente relazione

### **REGOLARITA' URBANISTICA.**

Trattandosi di un terreno privo di qualsiasi infrastruttura, di carattere permanente, non esistono i presupposti tecnico-giuridici pertinenti alla verifica della regolarità urbanistica.

### **SPESE di GESTIONE**

Si ritiene che non esistono spese di gestione ad esclusione di possibili imposte di carattere fondiario.

---





---

## **CRITERI di STIMA**

Il criterio di valutazione che si andrà ad adottare per il bene oggetto di stima si terrà conto del metodo sintetico – comparativo in relazione alla ubicazione, alla sua consistenza e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dalla possibilità di produrre reddito .

Il probabile valore di mercato terrà conto degli elementi espressi in precedenza sulla scorta della descrizione delle caratteristiche generali, dalle risultanze catastali e da quelle indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Le indagini di mercato non hanno prodotto significativi risultati che possano in qualche modo essere di supporto per la determinazione del probabile valore di mercato.

La valutazione pertanto terrà conto della sua posizione (limitrofa ad una strada) e del possibile interesse di qualche soggetto confinante.

Per la vendita si andrà a formare un unico lotto.

## **LOTTO UNICO**

Rata di terreno di natura agricola posto in comune di Arquata del Tronto censito al Catasto Terreni del detto comune al foglio 38 con la particella 76 pascolo di mq. 4.300.

## **Valutazione**

Superficie mq. 4.300 x €/mq.1,00 = € 4.300,00

---





---

## CALCOLO DEGLI ONERI TRIBUTARI

### Valore ai fini fiscali:

Imposta di registro R.D. € 1,59 x (coeff. di rivalutazione) 112,50 =  
= € 178,88 x 15% = € 26,83.

Imposta ipotecaria € 50,00 - Imposta catastale € 50,00.

Totale € 126,81 - **Minimo Imposta € 1.000,00**

**Valore commerciale** € 4.300 ,00 - Imposta di registro 15% = € 645,00

Imposta ipotecaria € 50,00 - Imposta catastale € 50,00.

Totale € 745,00 - **Minimo Imposta € 1.000,00**

\*\*\*\*\*

## NOTE

Questo documento rappresenta il meglio delle conoscenze del tecnico;

- Il Tecnico non ha alcuno interesse in merito ai beni in questione;
- Il Tecnico ha ispezionato personalmente le porzioni immobiliari oggetto di stima;
- La data della valutazione coincide con quella della relazione di stima;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa.

\*\*\*\*\*

---





---

A completamento della presente relazione si allega:

- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Documentazione Catastale (estratto di mappa e visura catastale) ;
- Documentazione Fotografica;
- Visure Ipotecarie ( Note di Trascrizione delle dichiarazioni di successione per la provenienza del bene);

Il Tecnico  
Geometra Valentino MARIANI

