

TRIBUNALE di ASCOLI PICENO

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO - SEDE CENTRALE
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * *

Consulenza Tecnica
(Procedimento Esecuzione Immobiliare n° 52/2023)

* * *

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

la **BCC NPLs 2018-2 S.r.l.** con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1 (di seguito la “Mandante”) e, per essa, la mandataria **doValue S.p.A.** con sede legale in Verona (VR), viale dell’Agricoltura n. 7 [iscrizione nel Registro delle Imprese CCIAA di Verona n. VR/19260 - c.f. 00390840239 - p.i.v.a. 02659940239],

rappresentata e difesa

dall’Avv. Nazareno Sbattella del Foro di Fermo [c.f. SBTNRN73S04D542X], elettivamente domiciliata presso e nello studio del predetto difensore sito in Porto Sant’Elpidio (FM), via Siracusa n. 25, nonché presso il suo domicilio digitale costituito dall’indirizzo p.e.c.: nazareno.sbattella@ordineavvocatifermopec.it

contro

e contro

* * *

L’incarico si è articolato con il seguente sviluppo:

- **Conferimento d’incarico e giuramento:** 09 aprile 2024
- **Inizio delle operazioni peritali:** 12 aprile 2024 con la comunicazione alle parti
- **Invio dell’elaborato peritale alle parti:**
- **Deposito in Cancelleria della Relazione Peritale tramite PCT:**
- **Udienza di Vendita fissata per il giorno:** ---

La relazione si articola nei seguenti capitoli con relativi paragrafi:

1) PREMESSE

1.1. Nomina, conferimento d’incarico e giuramento di rito

2) QUESITI

3) OPERAZIONI PERITALI

3.1. Svolgimento delle operazioni peritali

3.2. Acquisizioni documentali

3.3. Conclusione delle indagini peritali

4) STATO DEI LUOGHI

5) RISPOSTA AL QUESITO

5.1. Risposta ai quesiti

6) SINTESI CONCLUSIVA

1. PREMESSE

1.1. Nomina, conferimento d'incarico e giuramento di rito

In data 09 aprile 2024, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI, nominava il sottoscritto Geom. Alessio Giorgino, iscritto presso il Collegio dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale, residente in San Benedetto del Tronto (AP), via Giovanni Amendola, 2, Consulente Esperto per il procedimento di Esecuzione Immobiliare emarginato in epigrafe.

In data 10 aprile 2024, il sottoscritto, accettato l'incarico, procedeva con il giuramento di rito inviando i file firmati digitalmente alla cancelleria, attraverso il portale del PCT, inoltrando anche il richiesto Allegato B, con il quale il Giudice dell'Esecuzione poneva all'esperto, i seguenti quesiti:

2. QUESITI

Il Giudice chiedeva all'Esperto incaricato, di rispondere con relazione scritta, a quanto di seguito esposto:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova — ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni —, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a. della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b. degli accessi;
- c. delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d. dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e. della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f. se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

2) SITUAZIONE EDILIZIO — URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3) STATO di POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Difformità catastali (a spese della procedura);

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli 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 (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

3. OPERAZIONI PERITALI

3.1. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno 11 aprile 2024, veniva comunicata la data e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali al creditore procedente, mediante l'invio di comunicazione via PEC, e il giorno successivo, 12 aprile 2024, comunicazione agli esecutati, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (*ALL. 1: comunicazione inizio operazioni peritali*).

In data 29 aprile 2024, il sottoscritto, recatosi sul posto stabilito per l'inizio dei sopralluoghi in programma, constatava che presso l'immobile in Ascoli Piceno (AP), alla via Giuseppe Verdi, 24, di proprietà della sig.ra ***** , era presente l'esecutata, la quale permetteva l'accesso e il regolare svolgimento delle operazioni di sopralluogo.

Allo stesso incontro, partecipava anche il custode nominato dal G.E., avvocato Ivana Toccaceli.

A seguire, nella stessa giornata, il sottoscritto si recava al secondo appuntamento, come stabilito nella comunicazione agli esecutati, presso gli immobili in Ascoli Piceno (AP), località Campolungo, di proprietà sia della sig.ra ***** che di proprietà *****.

Si evidenzia che la sig.ra ***** , dichiara di non essere a conoscenza di essere proprietaria dei terreni alla stessa intestati, oggetto di esecuzione.

Il legale rappresentante di ***** , non aveva ricevuto la comunicazione di avvio delle operazioni di sopralluogo ma avendo contattato il custode, avvocato Ivana Toccaceli, era presente all'appuntamento; è stato quindi possibile procedere con le operazioni di sopralluogo anche sui terreni oggetto della presente procedura.

In occasione del sopra citato sopralluogo, si provvedeva alle necessarie verifiche, al rilievo dell'immobile residenziale, alla redazione della documentazione fotografica e ai verbali di sopralluogo, che venivano sottoscritti dalla stessa Sig.ra ***** e dal custode avvocato Ivana Toccaceli per quelli relativi alle proprietà della stessa e dal sig. ***** e dal custode avvocato Ivana Toccaceli, per quelli di proprietà dello stesso (*ALL. 6 Verbali di sopralluogo ******, *ALL. 7 documentazione fotografica *****_residenziale*, *ALL. 8 documentazione fotografica *****_terreni*, *ALL. 9 rilievo metrico*).

3.2. Acquisizioni documentali

(aut. del G.E., inserita nel verbale di conferimento di incarico del 09 aprile 2024)

Il giorno 10 aprile 2024, il sottoscritto provvedeva ad acquisire, in modalità telematica, presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, le visure catastali, le planimetrie catastali, e gli estratti di mappa catastale, relativi agli immobili di proprietà degli esecutati (*ALL. 3: documentazione catastale*).

Il giorno 12 aprile 2024, il Consulente Esperto, inviava in modalità telematica al SUE del comune di Ascoli Piceno (AP), la richiesta di accesso a documenti amministrativi, pratiche edilizie, per rilascio di copia della documentazione in archivio, attestante la situazione urbanistica degli immobili oggetto di relazione (*ALL. 2 Richiesta accesso atti Ascoli Piceno*).

Lo stesso giorno, sempre in modalità telematica, si provvedeva a inoltre la richiesta per il rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU), relativi ai terreni di proprietà degli esecutati e oggetto della presente relazione (*ALL. 2.1 Richiesta CDU Ascoli Piceno_ *****; ALL. 2.2 Richiesta CDU Ascoli Piceno_ ******).

Il giorno 19 aprile 2024, si provvedeva anche, sempre in modalità telematica, a recuperare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili in trattazione (*ALL. 4 ispezioni ipotecarie*).

In data 22 aprile 2024 il sottoscritto consulente, si recava presso il comune di Ascoli Piceno (AP), per recuperare la documentazione relativa ai precedenti edilizi rilasciati per la realizzazione dell'unico immobile residenziale oggetto della presente relazione.

Presso l'archivio del comune non è stato recuperato alcun documento relativo alla edificazione del fabbricato oggetto di relazione.

All'interno della cartella era presente un atto pubblico di "CESSIONE IN PROPRIETA' DI ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, CON PAGAMENTO DEL PREZZO IN UNICA SOLUZIONE, A NORMA DELLA LEGGE 24.12.1993, N. 560" (Rep. 114698 del 07/11/1996 a firma del notaio Pietro Caserta di Ascoli Piceno) di uno degli immobili facenti parti del medesimo fabbricato, da dove si può evincere che la costruzione di detto fabbricato risulta completata in data antecedente il 01 settembre 1967.

Anche dalla documentazione catastale archiviata presso l'Agenzia delle Entrate, risulta in atti una planimetria dell'immobile oggetto della presente relazione, datata 06/05/1964. (*ALL. 5 Precedenti edilizi immobile residenziale*).

In data 08 maggio 2024, il sottoscritto riceve a mezzo PEC, dal comune di Ascoli Piceno, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni di proprietà di *****

(*ALL. 12 CDU prop. ******)

In data 13 maggio 2024, il sottoscritto riceve a mezzo PEC, dal comune di Ascoli Piceno, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni di proprietà della sig.ra *****.

(*ALL. 13 CDU prop. ******)

Dalla verifica svolta presso l'Agenzia delle Entrate, sede di Ascoli Piceno, allo stato attuale, non risultano esistenti contratti di locazione delle particelle di terreno interessate dalla procedura, con contratti di locazione in corso di validità.

3.3. Conclusione delle indagini peritali

Il Consulente Esperto, avendo provveduto a compiere ogni attività utile all'esperimento del proprio incarico, procede al completamento della relazione, al fine di esaurire il mandato affidato.

4. STATO DEI LUOGHI

In occasione del sopralluogo dell’29 aprile 2024, presso l’immobile residenziale di proprietà della sig.ra ******, si constatava quanto segue:

- 1. Omissis- LOTTO 1 APPARTAMENTO - AGGIUDICATO-
- 2. LOTTO N. 2 terreno agricolo, in Ascoli Piceno (AP), località Campolungo distinti al NCT come da tabelle seguenti, suddivise per proprietà:

prop. *****

fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	RD (€)	RA (€)
63	185	seminativo	4	17.820,00	64,42 €	87,43 €
	186	pascolo	2	20.723,00	5,35 €	2,14 €
		pascolo arb	1	17,00	0,01 €	0,01 €
	187	pascolo	2	36.695,00	9,48 €	3,79 €
		pascolo arb	1	3.055,00	1,74 €	0,79 €
	188	pascolo	2	2.960,00	0,76 €	0,31 €
	190	seminativo	4	7.800,00	28,20 €	38,27 €
	192	seminativo	4	42.740,00	154,51 €	209,70 €
	193	seminativo	4	2.065,00	7,47 €	10,13 €
		pascolo	2	21.555,00	5,57 €	2,23 €
	8	pascolo	2	3.740,00	0,97 €	0,39 €
	17	semin arbor	3	2.420,00	9,37 €	11,87 €
	59	pascolo	2	1.550,00	0,40 €	0,16 €
	177	uliveto	2	317,00	0,98 €	1,15 €
		pascolo	2	1.513,00	0,39 €	0,16 €
	178	uliveto	2	167,00	0,52 €	0,60 €
		pascolo	2	633,00	0,16 €	0,07 €
				165.770,00	290,30 €	369,20 €

prop. *****

fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	RD (€)	RA (€)
63	14	pascolo	2	920,00	0,24 €	0,10 €
	18	seminativo	4	263,00	0,95 €	1,29 €
		pascolo	2	4.787,00	1,24 €	0,49 €
	60	prato	U	5.000,00	5,16 €	2,58 €
		incolt prod	U	2.620,00	0,27 €	0,14 €
64	4	semin arbor	3	9.970,00	38,62 €	48,92 €
	95	semin arbor	3	1.280,00	4,96 €	6,28 €
63	172	pascolo	1	1.280,00	0,66 €	0,33 €
	176	pascolo	2	110,00	0,03 €	0,01 €
	319	seminativo	3	16.796,00	69,40 €	86,74 €
		pascolo	2	34,00	0,01 €	0,01 €

64	320	seminativo	3	9.649,00	39,87 €	49,83 €
		pascolo	2	481,00	0,12 €	0,05 €
63	174	uliveto	2	3.260,00	10,10 €	11,79 €
	183	pascolo arb	1	9.980,00	5,67 €	2,58 €
	184	pascolo arb	1	36.580,00	20,78 €	9,45 €
	189	prato	U	4.050,00	4,18 €	2,09 €
	191	pascolo	2	20.018,00	5,17 €	2,07 €
		pascolo arb	1	29.882,00	16,98 €	7,72 €
				156.960,00	224,41 €	232,47 €

5. RISPOSTA AL QUESITO

5.1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 1

5.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 2

Gli immobili oggetto della presente relazione, distinti al **LOTTO 2**, si trovano nel comune di **Ascoli Piceno (AP)**, **Località Campolungo**, di seguito, la loro identificazione e descrizione:

Lotti di terreno agricolo, in Ascoli Piceno (AP), località Campolungo

Dettaglio diritti e quote di proprietà:

*****	*****	Proprietà per 1/1
-------	-------	-------------------

fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	RD (€)	RA (€)
63	185	seminativo	4	17.820,00	64,42 €	87,43 €
	186	pascolo	2	20.723,00	5,35 €	2,14 €
		pascolo arb	1	17,00	0,01 €	0,01 €
	187	pascolo	2	36.695,00	9,48 €	3,79 €
		pascolo arb	1	3.055,00	1,74 €	0,79 €
	188	pascolo	2	2.960,00	0,76 €	0,31 €
	190	seminativo	4	7.800,00	28,20 €	38,27 €
	192	seminativo	4	42.740,00	154,51 €	209,70 €
	193	seminativo	4	2.065,00	7,47 €	10,13 €
		pascolo	2	21.555,00	5,57 €	2,23 €
	8	pascolo	2	3.740,00	0,97 €	0,39 €
	17	semin arbor	3	2.420,00	9,37 €	11,87 €
	59	pascolo	2	1.550,00	0,40 €	0,16 €
	177	uliveto	2	317,00	0,98 €	1,15 €
		pascolo	2	1.513,00	0,39 €	0,16 €
	178	uliveto	2	167,00	0,52 €	0,60 €
		pascolo	2	633,00	0,16 €	0,07 €
				165.770,00	290,30 €	369,20 €

Lotti di terreno agricolo, in Ascoli Piceno (AP), località Campolungo**Dettaglio diritti e quote di proprietà:**

*****	*****	Proprietà per 1/1
-------	-------	-------------------

fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	RD (€)	RA (€)
63	14	pascolo	2	920,00	0,24 €	0,10 €
	18	seminativo	4	263,00	0,95 €	1,29 €
		pascolo	2	4.787,00	1,24 €	0,49 €
	60	prato	U	5.000,00	5,16 €	2,58 €
		incolt prod	U	2.620,00	0,27 €	0,14 €
64	4	semin arbor	3	9.970,00	38,62 €	48,92 €
	95	semin arbor	3	1.280,00	4,96 €	6,28 €
63	172	pascolo	1	1.280,00	0,66 €	0,33 €
	176	pascolo	2	110,00	0,03 €	0,01 €
64	319	seminativo	3	16.796,00	69,40 €	86,74 €
		pascolo	2	34,00	0,01 €	0,01 €
	320	seminativo	3	9.649,00	39,87 €	49,83 €
		pascolo	2	481,00	0,12 €	0,05 €
63	174	uliveto	2	3.260,00	10,10 €	11,79 €
	183	pascolo arb	1	9.980,00	5,67 €	2,58 €
	184	pascolo arb	1	36.580,00	20,78 €	9,45 €
	189	prato	U	4.050,00	4,18 €	2,09 €
	191	pascolo	2	20.018,00	5,17 €	2,07 €
		pascolo arb	1	29.882,00	16,98 €	7,72 €
				156.960,00	224,41 €	232,47 €

Il LOTTO 2 oggetto della presente relazione è composto da diversi appezzamenti di terreno agricolo. Le particelle sono dettagliate nelle due tabelle di cui sopra, divise per proprietà, nelle quali è inserita la qualità dei terreni, la classe, la superficie e i redditi dominicale e agrario.

I terreni risultano utilizzati come le rispettive qualità descritte all'interno delle visure catastali e come descritto nelle tabelle.

5.2 SITUAZIONE EDILIZIO — URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

N.A.

5.3 STATO di POSSESSO

In occasione del sopralluogo presso le proprietà di *****, il sig. *****, quale legale rappresentante della società, riferiva che alcuni lotti di terreno risultano utilizzati da tale sig. ***** per il pascolo di ovini.

Riferisce che in passato vi fosse in essere tra la società ***** e il sig. ***** (di cui ***** riferisce di non ricordare altre generalità) un contratto di locazione di dette particelle di terreno.

Riferisce ancora, che allo stato attuale non è a conoscenza se detto contratto sia ancora in vigore o in corso di validità.

Si è provveduto a fare richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, sede di Ascoli Piceno, di ricevere copia di detto contratto di affitto.

Dalle verifiche svolte è emerso che, allo stato attuale, non risultano esistenti contratti di locazione delle particelle di terreno interessate dalla procedura, con contratti di locazione in corso di validità.

La particella 174 del fg. 63, adibita ad uliveto, viene utilizzata dallo stesso Sig. ***** (L.R. della *****).

Le porzioni di particelle 177 e 178, del fg. 63, queste di proprietà di *****, sulle quali insistono piante di olivo, non risultano utilizzate.

I restanti fondi sono in pratica utilizzati come pascolo e come terreni seminativi, adibiti alla produzione di piante erbacee da foraggio.

La sig.ra ***** riferisce di non essere a conoscenza di essere proprietaria delle particelle di terreno alla stessa intestate e di conseguenza di non utilizzarle in alcun modo.

Alla luce del sopralluogo svolto, tutti i terreni oggetto della presente relazione, costituenti il LOTTO n. 2, non hanno l'aspetto di essere terreni abbandonati ma bensì di essere lavorati e/o comunque utilizzati ai fini agricoli.

5.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per quanto relativo a vincoli ed oneri giuridici, esistenti sui beni pignorati, si evidenzia quanto segue:

- **Vincoli/oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**
 - Non si segnalano vincoli e/o oneri di natura condominiale.
 - Gli immobili urbanisticamente, ricadono nelle seguenti zone, come da CDU allegati (Allegato n. 12 e n. 13):

Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
63	14 – 18 porz. – 60 porz. – 172 – 174 – 176 – 191 porz	PRG in adeguamento al PPAR	Aree agricole (art. 57 NTA)
	191 porz		Aree agricole + liv. tut. 4 (art. 58 NTA)
	18 porz. – 60 porz. – 183 – 184 – 189 – 191 porz.		Aree ad elevato valore ambientale (art. 59 NTA)
64	4 – 95 – 319 – 320 porz.		Aree agricole (art. 57 NTA)
	320 porz.		Altri servizi ed attrezzature (art. 36 NTA) "RA" rottamazione autoveicoli

--	--	--	--

N.B. 1) Secondo il D.Lgs 105 del 26/06/2015 le particelle 14porz.-172porz.-174porz.-183-184-189porz.-191porz. al foglio 63 e la particella 320porz. al foglio 64, rientrano nell'ambito di tutela industrie RIR (rischio incidente rilevante) **“Stabilimento di soglia superiore Alessi S.r.l. deposito di artifici pirotecnici”**

N.B. 2) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. le particelle sopra elencate ai fogli 63 e 64 sono soggette al **“vincolo idrogeologico”**.

N.B. 3) Secondo il *“Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto”* (approvato dalla Regione Marche con delibera di Consiglio n. 81 del 29/01/2008) le particelle 18porz.-60porz.-183porz.-184porz.-189porz.-191porz. al foglio 63 rientrano nelle aree di versante in dissesto (cod.ci nn. 817 e 820) caratterizzate da un indice di pericolosità **H3** e da un livello di rischio **R2**.

Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
63	8 porz. – 17 – 59 – 177 – 178 porz. – 185 porz. – 186 porz. – 187 porz. – 190 porz. – 192 porz. – 193 porz.	PRG in adeguamento al PPAR	Aree agricole (art. 57 NTA)
	178 porz. – 192 porz.		Aree agricole + liv. tut. 1 (art. 58 NTA)
	193 porz.		Aree agricole + liv. tut. 4 (art. 58 NTA)
	8 porz. – 185 porz. – 186 porz. – 187 porz. – 188 – 190 porz. – 192 porz. – 193 porz.		Aree ad elevato valore ambientale (art. 59 NTA)

N.B. 1) Secondo il D.Lgs 105 del 26/06/2015 le particelle 8-177porz.-178-185-186-187-188-190porz.-192porz.-193porz. al foglio 63, rientrano nell'ambito di tutela industrie RIR (rischio incidente rilevante) **“Stabilimento di soglia superiore Alessi S.r.l. deposito di artifici pirotecnici”**

N.B. 2) Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. le particelle sopra elencate al foglio 63 sono soggette al **“vincolo idrogeologico”**.

N.B. 3) Secondo il *“Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto”* (approvato dalla Regione Marche con delibera di Consiglio n. 81 del 29/01/2008) le particelle 185porz.-186porz.-187porz.-188porz.-190porz.-192porz.-193porz. al foglio 63 rientrano nelle aree di versante in dissesto (cod.ci nn. 816, 817 e 820) caratterizzate da un indice di pericolosità **H3** e da un livello di rischio **R2**.

- Diritti demaniali, servitù, e/o diritti di altro genere: per ulteriori dettagli si vedano i CDU allegati.
- L'immobile non risulta interessato da ulteriori convenzioni urbanistiche.
- Non sono state riscontrate convenzioni matrimoniali.

○ **Vincoli/oneri che verranno regolarizzati/cancellati dalla procedura:**

ATTO GIUDIZIARIO Data 24/04/2023 Numero di repertorio 636
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Codice fiscale 800 109 40445 Sede ASCOLI PICENO (AP)
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a. STIMA DELL'IMMOBILE

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Via GIUSEPPE VERDI, 24 - ASCOLI PICENO (AP), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via GIUSEPPE VERDI, 24 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 17/05/2024.
- 2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Frazione CAMPOLUNGO - ASCOLI PICENO (AP), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)" è determinato il Valore di mercato del solo terreno alla data di stima del 18/05/2024.
- 3 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Frazione CAMPOLUNGO - ASCOLI PICENO (AP), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)" è determinato il Valore di mercato del solo terreno alla data di stima del 18/05/2024.

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare, mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione, e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure, e le prove utilizzate dal valutatore, per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) edizione 2022;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2018, in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza bancaria 2006/48)
- Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (promosse dall'ABI) edizione 2022.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento, degli standard di valutazione richiamati, è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene il subject.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo, per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto, prevede che la differenza di valore tra gli immobili, sia determinata dalla differenza dell'ammontare delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza si ritiene che immobili con lo stesso ammontare di caratteristiche, abbiano prezzi, e quindi valori, equivalenti; mentre immobili con ammontare di caratteristiche diversi, abbiano prezzi, e quindi valori, diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze dell'ammontare delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo, esprime un prezzo marginale che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato, pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra l'ammontare delle caratteristiche, dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame (Subject), con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali, quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

Il presente Rapporto di Valutazione si basa su dati immobiliari raccolti sul mercato della provincia di Ascoli Piceno, all'interno del comune di Ascoli Piceno, nel quale risultano ubicati gli immobili di interesse.

Per quanto relativo al LOTTO 1:

Gli importi relativi ai comparabili utilizzati per il metodo di confronto, provengono da immobili compravenduti nell' anno 2023, e desunti dai rispettivi atti notarili.

Detto questo, per la valutazione in questione, la metodologia utilizzata è quella dell' MCA (Market Comparison Approach), che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima, e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti, e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

Per quanto relativo al LOTTO 2:

La valutazione del lotto n. 2 viene svolta con un sistema di stima mono parametrica.

L'assenza di compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ci porta a dover utilizzare, al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, dei prezzi noti, ricavati dal listino pubblicato da l'Osservatorio dei Valori Agricoli.

L'Osservatorio è in ogni caso realizzato sulla base di dati di mercato noti o di immediata rilevabilità, con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di offerte di vendita (avuto riguardo all'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo), nonché all'esperienza diretta dei collaboratori e dei membri del Comitato Scientifico.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto geom. Alessio Giorgino, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Ascoli Piceno, al n. 1071, Valutatore Certificato, in base alla norma UNI 11558:2014, ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 (certificato N. ICK/SC001 VIMCA/0035/2013) in qualità di valutatore esperto, ha ricevuto, dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Simona D'Ottavi, l'incarico di redigere la seguente relazione di stima, in data 09/04/2024, relativa alla valutazione di un immobile residenziale ubicato nel comune di Ascoli Piceno, e di alcuni lotti di terreno agricolo, sempre ubicati nel comune di Ascoli Piceno, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni alla data della presente valutazione.

Il perito dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili sopra descritti, né con la parte richiedente la valutazione.

Il valutatore accetta l'incarico segnalando le seguenti assunzioni iniziali:

1- la consistenza superficiaria dei subjects, sarà desunta da planimetrie di progetto e dalla documentazione catastale, recuperata presso gli enti competenti, e verificate sul posto, per quanto relativo all'immobile residenziale, a mezzo di rilievo di quote tipologiche di confronto.

2- la consistenza superficiaria degli immobili comparabili, così come le singole caratteristiche, saranno desunte da informazioni raccolte dalle planimetrie allegate ai rispettivi atti pubblici di compravendita, dagli stessi atti e mediante indagini di mercato.

3- I prezzi dei comparabili, sono stati estrapolati da atti di compravendita di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, stipulati nel corso dell' anno 2023.

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato

[Stima a MCA e Sistema di stima]

Procedimento

Descrizione

Stima a MCA e Sistema di stima

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima

Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

Valore di mercato del solo terreno

Il criterio valore di mercato del solo terreno si riferisce concettualmente al prezzo di mercato del terreno edificato staccato dal fabbricato.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Valore di mercato del solo terreno [Stima monoparametrica]

Procedimento

Descrizione

Stima monoparametrica

Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica

Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Numero Lotto

Descrizione - Motivazione

02

Lotto 2

N. Denominazione immobile oggetto di stima

- 1 Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)
- 2 Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via GIUSEPPE VERDI, 24 - 63100

Fabbricato o Edificio

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Denominazione

Data inserimento 18/05/2024 **Data ultima modifica** 14/06/2024

Codice terreni ***** _ RGE 52 - 2023

Classificazione Terreno agricolo

Denominazione terreni ***** _ RGE 52 - 2023

Destinazione Agricola

Proprietà

Utilizzo In proprietà

Categoria

Superficie 165.770,00 m² Superficie Catastale Terreni...

Ubicazione

Frazione CAMPOLUNGO,
63100 ASCOLI PICENO - (AP)

Descrizione principale

Appezamenti di terreno agricolo.

Le particelle sono dettagliate nel relativo capitolo consistenze.

I terreni risultano utilizzati come le rispettive qualità descritte all'interno delle visure catastali.

Provenienza e titolarità

Gli immobili risultano pervenuti all'attuale proprietaria, in seguito a:

Atto del 05/06/2003

Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 132388

COMPRAVENDITA

Trascrizione n. 3473.1/2003

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 10/06/2003

GEOGRAFIA
LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,
63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Ubicazione

Regione MARCHE

Provincia AP

Comune ASCOLI PICENO

Zona

Indirizzo Frazione CAMPOLUNGO

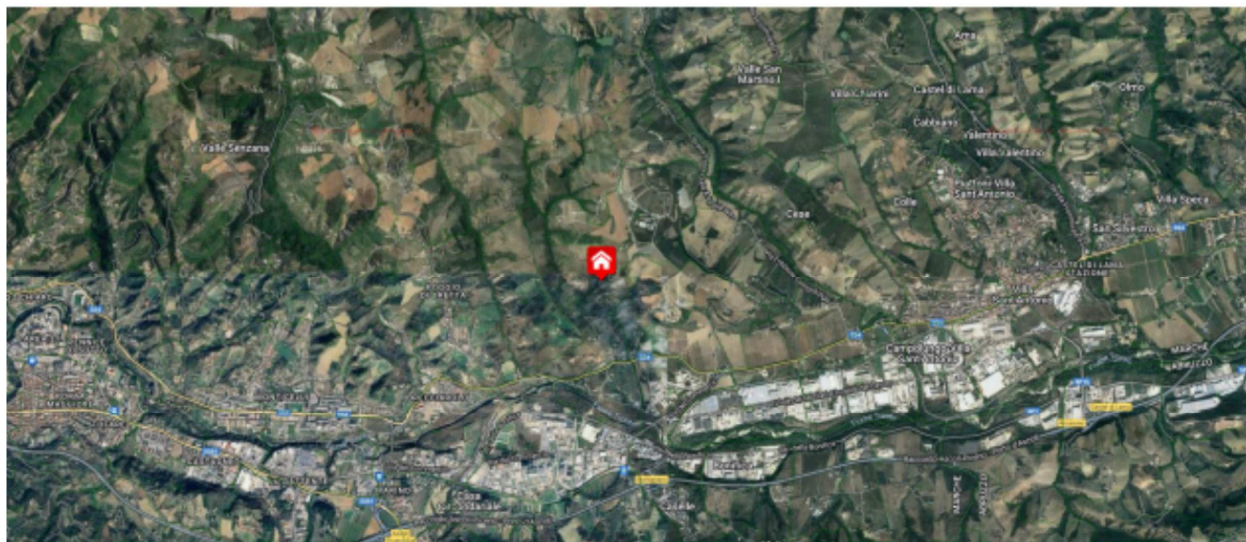
Civico

Cap 63100

Latitudine 42° 51' 46,4796"

Longitudine 13° 39' 42,6312"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Superficie Catastale Terreni

Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Misure da estratto di mappa catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie agricola utile	SAU	165.770,00	1,00	165.770,00
Totale Superficie (m²)		165.770,00		165.770,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
fg. 63, part. 17	2.420,00	SAU	1,00	2.420,00
fg. 63, part. 177	1.830,00	SAU	1,00	1.830,00
fg. 63, part. 178	800,00	SAU	1,00	800,00
fg. 63, part. 185	17.820,00	SAU	1,00	17.820,00
fg. 63, part. 186	20.740,00	SAU	1,00	20.740,00
fg. 63, part. 187	39.750,00	SAU	1,00	39.750,00
fg. 63, part. 188	2.960,00	SAU	1,00	2.960,00
fg. 63, part. 190	7.800,00	SAU	1,00	7.800,00
fg. 63, part. 192	42.740,00	SAU	1,00	42.740,00
fg. 63, part. 193	23.620,00	SAU	1,00	23.620,00
fg. 63, part. 59	1.550,00	SAU	1,00	1.550,00
fg. 63, part. 8	3.740,00	SAU	1,00	3.740,00
Totale per piano	165.770,00			165.770,00

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,
63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Superficiarie			
Caratteristica	Acronimo	Quantità Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	165.770,0 m²	-
Superficie commerciale	SUP	165.770,0 m²	-
Compravendita - Valutazione			
Caratteristica	Acronimo	Quantità Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	18/05/2024 giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,
63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Denominazione		
Classificazione	Terreno agricolo	
Destinazione	Agricola	
Localizzazione/Ubicazione		
Comune	ASCOLI PICENO	Provincia AP
Località/Fraz./Zona		
Posizione		
Rapporti di posizione		
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)		1,00

DOCUMENTI
LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,
63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Elenco Estratti di mappa catastali
N. 1 EDM_fg. 63_***_ DOC_1724260273 del 10/04/2024**
Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

Estratti di mappa catastali
N. 1 - EDM_ fg. 63



SCHEMA IMMOBILE
LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,
63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Denominazione

Data inserimento 18/05/2024 **Data ultima modifica** 18/05/2024

Codice terreni ***** _ RGE 52 - 2023

Classificazione Terreno agricolo

Denominazione terreni ***** _ RGE 52 - 2023

Destinazione Agricola

Proprietà

Utilizzo In proprietà

Categoria

Superficie 156.960,00 m² Superficie Catastale Terreni...

Ubicazione

Frazione CAMPOLUNGO,
63100 ASCOLI PICENO - (AP)

Descrizione principale

Appezamenti di terreno agricolo.

Le particelle sono dettagliate nel relativo capitolo consistenze.

I terreni risultano utilizzati come le rispettive qualità descritte all'interno delle visure catastali.

Provenienza e titolarità

Gli immobili risultano pervenuti all'attuale proprietario, in seguito a:

Atto del 30/09/2010

Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 22433

COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 5181.1/2010

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 07/10/2010

e in seguito a:

Atto del 27/01/2011

Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 23043

COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 847.1/2011

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 11/02/2011

GEOGRAFIA
LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,
63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Ubicazione

Regione MARCHE

Provincia AP

Comune ASCOLI PICENO

Zona

Indirizzo Frazione CAMPOLUNGO

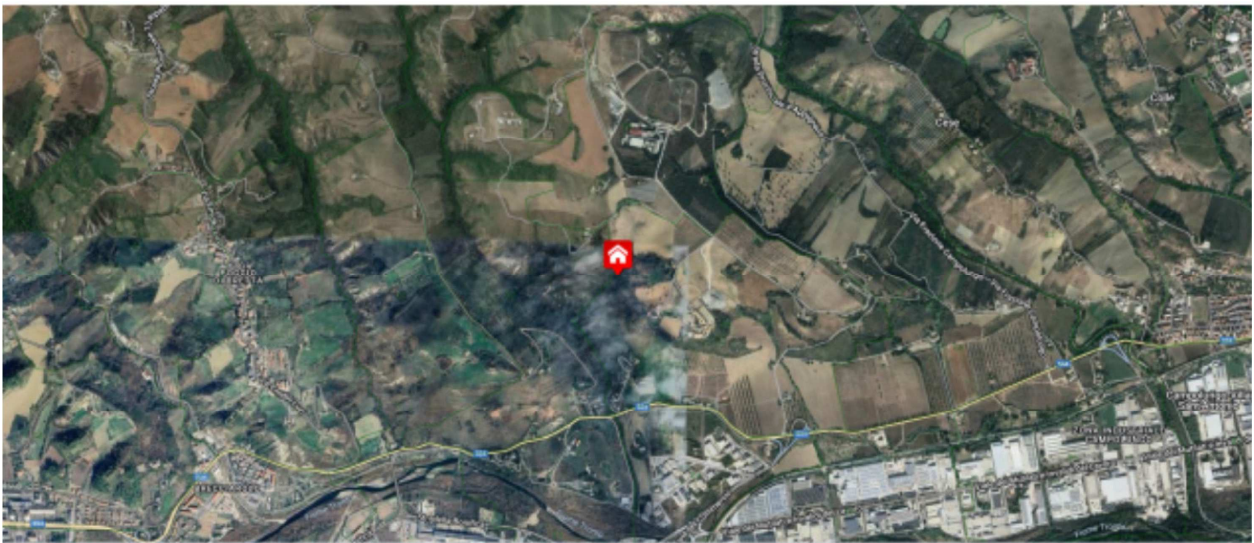
Civico

Cap 63100

Latitudine 42° 51' 43,0812"

Longitudine 13° 39' 57,4632"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,
63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Superficie Catastale Terreni

Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Misure da estratto di mappa catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie agricola utile	SAU	156.960,00	1,00	156.960,00
Totale Superficie (m²)		156.960,00		156.960,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
fg. 63, part. 14	920,00	SAU	1,00	920,00
fg. 63, part. 172	1.280,00	SAU	1,00	1.280,00
fg. 63, part. 174	3.260,00	SAU	1,00	3.260,00
fg. 63, part. 176	110,00	SAU	1,00	110,00
fg. 63, part. 18	5.050,00	SAU	1,00	5.050,00
fg. 63, part. 183	9.980,00	SAU	1,00	9.980,00
fg. 63, part. 184	36.580,00	SAU	1,00	36.580,00
fg. 63, part. 189	4.050,00	SAU	1,00	4.050,00
fg. 63, part. 191	49.900,00	SAU	1,00	49.900,00
fg. 63, part. 60	7.620,00	SAU	1,00	7.620,00
fg. 64, part. 319	16.830,00	SAU	1,00	16.830,00
fg. 64, part. 320	10.130,00	SAU	1,00	10.130,00
fg. 64, part. 4	9.970,00	SAU	1,00	9.970,00
fg. 64, part. 95	1.280,00	SAU	1,00	1.280,00
Totale per piano	156.960,00			156.960,00

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,
63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Superficiarie			
Caratteristica	Acronimo	Quantità Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	156.960,0 m²	-
Superficie commerciale	SUP	156.960,0 m²	-
Compravendita - Valutazione			
Caratteristica	Acronimo	Quantità Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	18/05/2024 giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,
63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Denominazione		
Classificazione	Terreno agricolo	
Destinazione	Agricola	
Localizzazione/Ubicazione		
Comune	ASCOLI PICENO	Provincia AP
Località/Fraz./Zona		
Posizione		
Rapporti di posizione		
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)		1,00

DOCUMENTI
LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, - 63100 - ASCOLI PICENO
(AP)

Elenco Estratti di mappa catastali
N. 1 EDM_ fg. 63_ *** _ DOC_1724260273 del 18/05/2024**
Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

Estratti di mappa catastali
N. 1 - EDM_ fg. 63



Estratti di mappa catastali
N. 2 - EDM_ fg. 64



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato del solo terreno dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in ASCOLI PICENO (AP), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato del solo terreno = [Stima monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è sabato 18/05/2024.

La valutazione del lotto n. 2 viene svolta con un sistema di stima mono parametrica.

L'assenza di compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ci porta a dover utilizzare, al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, dei prezzi noti, ricavati dal listino pubblicato da **l'Osservatorio dei Valori Agricoli**.

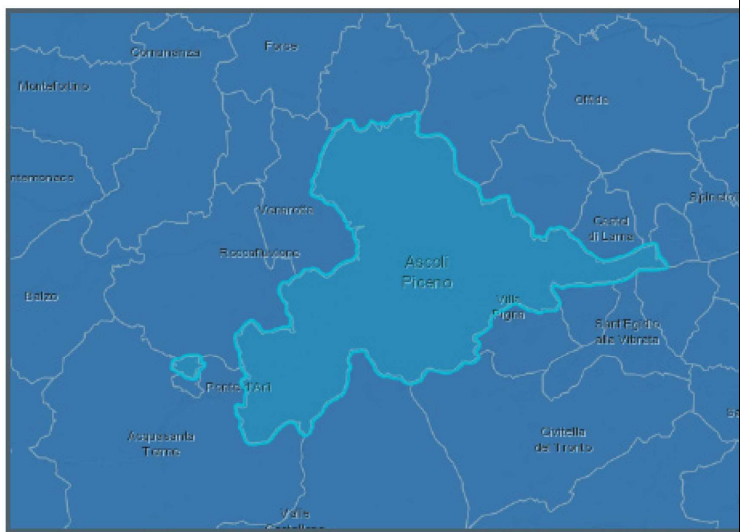
L'Osservatorio è realizzato sulla base di *dati di mercato* noti o di immediata rilevabilità, con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di offerte di vendita (avuto riguardo all'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo), nonché all'esperienza diretta dei collaboratori e dei membri del Comitato Scientifico.

Occorre evidenziare come il mercato dei terreni agricoli abbia risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa erano determinati sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato, con ciò rendendo infruttuosa la comparazione con gli atti di compravendita. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni veritiere, ma il mercato non produce ancora parametri del tutto sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, ad ottenere dei valori di mercato mediante metodi di confronto con immobili compravenduti e appartenenti allo stesso segmento.

I valori elaborati dall'Osservatorio sono valori **agricoli minimi e massimi** ordinari, riferiti cioè all'*ordinarietà dei fondi agricoli* nei vari contesti locali.

Al fine della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle **qualità di coltura**.

Abitanti (n°): 47404
Superficie (kmq): 158.02
Ripartizione geografica: Centro
Unità territoriale sovracomunale: Ascoli Piceno
Capoluogo/città metropolitana: Sì
Altitudine media (mlm): 357.24
Ecoregione: 1C2b
Classificazione climatica: Zona E-1698 GG
Grado di urbanizzazione: 2



Dista 28 km dal mare Adriatico. La città ha un discreto sviluppo industriale. Confina con i comuni di Acquasanta Terme, Ancarano (TE), Appignano del Tronto, Castel di Lama, Castignano, Castorano, Civitella del Tronto (TE), Colli del Tronto, Folignano, Maltignano, Roccafluvione, Rotella, Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Valle Castellana (TE), Venarotta.

Valorizzazioni Zona 1 - Ascoli Piceno

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	11.000	24.000
Seminativo irriguo	20.000	43.000
Orto	28.000	60.000
Orto irriguo	31.000	65.000
Prato	3.300	7.000
Frutteto	25.000	57.000
Vigneto	21.000	46.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	35.000	67.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	27.000	52.000
Uliveto	11.000	31.000
Pascolo	2.400	4.600
Bosco alto fusto	3.100	8.000
Bosco misto	1.800	7.000
Bosco ceduo	1.600	6.000
Castagneto da frutto	5.000	14.000
Incolto sterile	900	1.800

I valori riportati nel presente listino sono espressi in **minimi e massimi** e a partire da essi si è proceduto all'identificazione del valore puntuale, mediante un accurato sopralluogo tale da poter tenere conto di particolari situazioni oggettive che sfuggono ad una rilevazione media ed ordinaria quale quella di un listino immobiliare, e secondo l'analisi dei seguenti criteri, come ritenuto più appropriato.

Per ogni **qualità di coltura** si è provveduto ad analizzare le seguenti caratteristiche e ad adeguare i valori di partenza:

Fertilità:	buona	discreta	ottima
Giacitura:	acclive	mediocre	pianeggiante
Accesso:	buono	insufficiente	sufficiente
Forma:	normale	penalizzante	regolare
Ubicazione:	cattiva	eccellente	normale
Ampiezza:	grande app.	medio app.	piccolo app

Segue la valorizzazione dei singoli lotti di terreno, secondo le seguenti tabelle:

LOTTO 2: esecutato n. 1											
fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	Valorizzazione per qualità		Valore assunto		Valutazione		
					Min €/ha	Max €/ha	€/ha	€/mq			
63	185	seminativo	4	17.820,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	40.540,50 €		
	186	pascolo	2	20.723,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	9.428,97 €		
		pascolo arb	1	17,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	7,74 €		
	187	pascolo	2	36.695,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	16.696,23 €		
		pascolo arb	1	3.055,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	1.390,03 €		
	188	pascolo	2	2.960,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	1.346,80 €		
	190	seminativo	4	7.800,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	17.745,00 €		
	192	seminativo	4	42.740,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	97.233,50 €		
	193	seminativo	4	2.065,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	4.697,88 €		
		pascolo	2	21.555,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	9.807,53 €		
	8	pascolo	2	3.740,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	1.701,70 €		
	17	semin arbor	3	2.420,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	5.505,50 €		
	59	pascolo	2	1.550,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.200,00 €	0,42 €	651,00 €		
	177	uliveto	2	317,00	11.000,00 €	31.000,00 €	28.000,00 €	2,80 €	887,60 €		
		pascolo	2	1.513,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.000,00 €	0,40 €	605,20 €		
	178	uliveto	2	167,00	11.000,00 €	31.000,00 €	28.000,00 €	2,80 €	467,60 €		
		pascolo	2	633,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.000,00 €	0,40 €	253,20 €		
				165.770,00					208.965,95 €		
LOTTO 2: esecutato n. 2											
fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	Valorizzazione per qualità		Valore assunto		Valutazione		
					Min €/ha	Max €/ha	€/ha	€/mq			
63	14	pascolo	2	920,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.200,00 €	0,42 €	386,40 €		
	18	seminativo	4	263,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	598,33 €		
		pascolo	2	4.787,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	2.178,09 €		
	60	prato	U	5.000,00	3.300,00 €	7.000,00 €	6.695,00 €	0,67 €	3.347,50 €		
		incolt prod	U	2.620,00	900,00 €	1.800,00 €	1.755,00 €	0,18 €	459,81 €		
64	4	semin arbor	3	9.970,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	22.681,75 €		
	95	semin arbor	3	1.280,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	2.912,00 €		
63	172	pascolo	1	1.280,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	582,40 €		
	176	pascolo	2	110,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.200,00 €	0,42 €	46,20 €		
64	319	seminativo	3	16.796,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	38.210,90 €		
		pascolo	2	34,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.200,00 €	0,42 €	14,28 €		
	320	seminativo	3	9.649,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	21.951,48 €		
		pascolo	2	481,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.200,00 €	0,42 €	202,02 €		
63	174	uliveto	2	3.260,00	11.000,00 €	31.000,00 €	27.300,00 €	2,73 €	8.899,80 €		
	183	pascolo arb	1	9.980,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.200,00 €	0,42 €	4.191,60 €	3.772,44 €	-10%
	184	pascolo arb	1	36.580,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	16.643,90 €	14.979,51 €	-10%
	189	prato	U	4.050,00	3.300,00 €	7.000,00 €	6.695,00 €	0,67 €	2.711,48 €	2.440,33 €	-10%
	191	pascolo	2	20.018,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	9.108,19 €	8.197,37 €	-10%
		pascolo arb	1	29.882,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	13.596,31 €	12.236,68 €	-10%
				156.960,00					148.722,42 €	144.097,27 €	

Come evidenziato in tabella, il Valore dei terreni proprietà di ***** (esecutato n. 2) distinte al fg. 63, particelle 183, 184, 189 e 191, viene ridotto del 10% in quanto presentano una giacitura molto acclive, vista la presenza di calanchi.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 2

LOTTO 02 – ESECUTATO n. 1

Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Valore di mercato

Valore di mercato [Stima mono parametrica]

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima Mono parametrica	Stima mono parametrica	208.965,95

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: 208.965,95 €

LOTTO 02 – ESECUTATO n. 2

Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Valore di mercato

Valore di mercato [Stima mono parametrica]

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima Mono parametrica	Stima mono parametrica	144.097,27

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: 144.097,27 €

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01

N. Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale) Via GIUSEPPE VERDI, 24 63100 - ASCOLI PICENO (AP) il Valore di mercato alla data di stima del 18/05/2024 è pari a 91.112,00 €	91.112,00
Abbattimento forfettario 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 insolite, ove eventualmente presenti. Si considera il 10% del valore dell'immobile, arrotondato.	- 9.111,20
Totale:	82.000,80

LOTTO n. 1

Che si arrotonda in: €. 82.000,00

Lotto 02

N. Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1 Per l'immobile classificato come terreno agricolo Frazione Campolungo - 63100 – ASCOLI PICENO (AP) LOTTO 2 – esecutato n. 1 il Valore di mercato alla data di stima del 18/05/2024 è pari a 208.965,95 €	208.965,95
2 Per l'immobile classificato come terreno agricolo Frazione Campolungo - 63100 – ASCOLI PICENO (AP) LOTTO 2 – esecutato n. 2 il Valore di mercato alla data di stima del 18/05/2024 è pari a 144.097,27 €	144.097,27
il Valore di mercato TOTALE per il LOTTO 2, alla data di stima del 18/05/2024 è pari a 353.063,22 €	353.063,22
Abbattimento forfettario 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 varie insolite, ove eventualmente presenti. Si considera il 10% del valore dell'immobile, arrotondato.	- 35.306,32
Totale:	317.756,90

LOTTO n. 2

Che si arrotonda in: €. 317.000,00

CONCLUSIONI

Copia di Rapporto di valutazione immobiliare

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2022 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione 2018 di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita e/o recuperata presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Il Richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Richiedente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) edizione 2022, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione 2018, edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX®.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, al nome del valutatore e alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del valutatore.

6. NOTE CONCLUSIVE

Il sottoscritto, Esperto, unitamente alla presente relazione peritale e agli allegati a essa, consegna, come previsto dalle Linee Guida in materia di trattamenti dei dati personali da parte dei Consulenti Tecnici e dei Periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero di cui alla Deliberazione del Garante n. 46/2008, tutta la documentazione consegnata in sede di conferimento d'incarico congiuntamente a quella acquisita e raccolta nel corso delle attività.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente Relazione costituita da n. 27 pagine, con n. 11 allegati, restituendo tutta la documentazione ritirata, consegnata e prodotta nel corso dell'incarico, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n°46/2008 del garante per la protezione dei dati personali, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ascoli Piceno, 14 giugno 2024



Documentazione allegata:

- ALL. 1 comunicazione inizio operazioni peritali
- ALL. 3 documentazione catastale
- ALL. 5 precedenti edilizi
- ALL. 7 Delega, Verbale di sopralluogo
- ALL. 9 Rilievo metrico
- ALL. 11 ricevuta invio relazione alle parti
- ALL. 2 Richiesta accesso atti Monteprandone
- ALL. 4 ispezioni ipotecarie
- ALL. 6 com. inizio operazioni peritali_ 2° accesso
- ALL. 8 documentazione fotografica
- ALL. 10 certificato stato civile, residenza, famiglia