

*Geometra Marcello Stampatori
Via Monte Zebio 15
64021 Giulianova (Te)
Tel. 085 8007574 Cell. 345 2797518*

Tribunale di Teramo
Procedura di liquidazione controllata del patrimonio
di [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Giulianova, 6 marzo 2025

Il Tecnico Stimatore

Geometra Marcello Stampatori



Lo scrivente Geometra Marcello Stampatori, con studio in Giulianova Lido (Te), Via Monte Zebio n. 15, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo con il n. 943 dal 28.02.1988, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo al n. 226 - Categoria Geometri con Deliberazione del 17.06.95 e al nuovo Albo dei CTU con il n. 119 in data 27.02.2024, ha ricevuto incarico dall'Avvocato Marco Pilò nominato quale liquidatore nella procedura R.G. P.U. 3-1/2024, al fine di accertare il più probabile valore attuale di mercato dei diritti di proprietà posseduti dai signori [REDACTED] e [REDACTED] su beni immobili siti nei Comuni di Sant'Egidio alla Vibrata (Te) e Maltignano (AP).

Pertanto in data 4 dicembre 2024 e successivamente in data 17 febbraio 2025, ottenuta la possibilità di accedere alla particella 530 del foglio 3 di Sant'Egidio alla Vibrata, si è recato presso gli stessi per avere perfetta cognizione delle tipologie, consistenze e caratteristiche degli immobili da stimare; dopo aver effettuato le opportune ricerche di carattere tecnico, catastale ed urbanistico, redige la seguente:

STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI

1) Individuazione e descrizione dei beni:

Gli immobili che saranno valutati con il presente elaborato sono costituiti dai beni di proprietà dei signori [REDACTED] che non sono ricompresi nei procedimenti esecutivi pendenti presso il Tribunale di Teramo con il n. 180/2022 R.G.E. contro [REDACTED] e presso il Tribunale di Ascoli Piceno con il n. 61/2017 R.G. contro [REDACTED] e [REDACTED].

Essi sono così riassumibili:

A) Beni immobili siti in Comune di Sant'Egidio alla Vibrata Provincia di Teramo

Bene n. 1 – Appezamento di terreno di natura agricola ubicato in agro di Sant'Egidio alla Vibrata (Te) della estensione catastale di mq 1.965 al N.C.T. di detto Comune al Foglio 17 particella 70 Qualità Seminativo arborato di classe 4^a R.D. € 4,57 e R.A. € 7,10.

I diritti d'interesse oggetto di valutazione sono quelli pari ad 1/2 della piena proprietà intestati al Signor [REDACTED].

Bene n. 2 – Appezamento di terreno di natura agricola ubicato in agro di Sant'Egidio alla Vibrata (Te) della estensione catastale di mq 2.370 al N.C.T. di detto Comune al Foglio 3 particella 530 Qualità Seminativo di classe 4^a R.D. € 3,67 e R.A. € 6,73.

I diritti d'interesse oggetto di valutazione sono quelli pari all'intero della piena proprietà in capo ai Signor [REDACTED] e [REDACTED].

Si specifica che dalle risultanze catastali il signor [REDACTED] risulta intestatario per i diritti di 1/2 della piena proprietà di una ulteriore particella di terreno costituita da un frustolo della superficie catastale di mq 35 individuato al Foglio 17 mappale 920, contiguo alla particella indicata con il bene n. 1 che però, eseguite le opportune misurazioni e studi delle mappe catastali, è stata assorbita dalla sede viaria della Strada Provinciale SP8b. Accertata tale circostanza e la indisponibilità di fatto di detto bene immobile, esso è stato escluso dalla presente valutazione.

B) Beni immobili siti in Comune di Maltignano Provincia di Ascoli Piceno

Bene n. 3 – Appezamento di terreno di natura non agricola ubicato in agro di Maltignano (AP) della estensione catastale di mq 3.640 al N.C.T. di detto Comune al Foglio 8 particella 100 Qualità Seminativo di classe 1^a R.D. € 17,86 e R.A. € 20,68.

I diritti d'interesse oggetto di valutazione sono quelli pari ad 1/2 della piena proprietà intestati al Signor [REDACTED].

Bene n. 4 – Appezamento di terreno di natura agricola ubicato in agro di Maltignano (AP) della estensione catastale di mq 1.400 al N.C.T. di detto Comune al Foglio 8 particella 66 Qualità Seminativo di classe 2^a R.D. € 5,78 e R.A. € 7,23.

I diritti d'interesse oggetto di valutazione sono quelli pari ad 1/2 della piena proprietà intestati al Signor [REDACTED].

Si specifica che dalle risultanze catastali il signor [REDACTED] risulta intestatario per i diritti pari a 2/8 della piena proprietà di un'ulteriore particella di terreno della superficie catastale di mq 330 individuata al Foglio 8 mappale 297, contigua alla particella indicata con il bene n. 5 che però, eseguite le opportune misurazioni e studi delle mappe catastali, è stata assorbita dalla sede stradale della viabilità pubblica di lottizzazione. Accertata tale circostanza e la indisponibilità di fatto di detto bene immobile, esso è stato escluso dalla presente valutazione.

2) Dati catastali

Bene n. 1 – Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Te) foglio di mappa 17 particella 70 Qualità Seminativo arborato di classe 4^a superficie mq 1.965 R.D. € 4,57 e R.A. € 7,10;

Intestazione:

██████████ nato ad ██████████ il ██████████, proprietario per 1/2;

██████████ nato ad ██████████ il ██████████, proprietario per 1/2.

Bene n. 2 – Nuovo Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (Te) foglio di mappa **3** particella **530** Qualità Seminativo di classe 4^a superficie mq 2.370 R.D. € 3,67 e R.A. € 6,73;

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ (●) il ██████████, usufruttuario per 7/10;

██████████ nata a ██████████ (●) il ██████████, usufruttuaria per 3/10;

██████████ nato ad ██████████ il ██████████, nudo proprietario per 1/2;

██████████ nato ad ██████████ il ██████████, nudo proprietario per 1/2.

Si specifica che gli usufruttuari Signori ██████████ e ██████████ sono deceduti.

Bene n. 3 – Nuovo Catasto Terreni del Comune di Maltignano (Ap) di mappa **8** particella **100** Qualità Seminativo di classe 1^a superficie mq 3.640 R.D. € 17,86 e R.A. € 20,68;

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ (●) il ██████████, proprietario per 1/4;

██████████ nato a ██████████ (●) il ██████████, proprietario per 1/4;

██████████ nato ad ██████████ il ██████████, proprietario per 2/4.

Bene n. 4 – Nuovo Catasto Terreni del Comune di Maltignano (Ap) di mappa **8** particella **66** Qualità Seminativo di classe 2^a superficie mq 1.400 R.D. € 5,78 e R.A. € 7,23.

Intestazione:

██████████ nato a ██████████ (●) il ██████████, proprietario per 1/4;

██████████ nato a ██████████ (●) il ██████████, proprietario per 1/4;

██████████ nato ad ██████████ il ██████████, proprietario per 2/4.

Si specifica che prima dell'eventuale decreto di trasferimento si dovrà provvedere, a spese e cura della procedura, al perfezionamento delle volture per riunione d'usufrutto, con causale di decesso degli intestatari, riguardanti il bene 2 presso il Catasto Provinciale di Teramo.

3) Caratteristiche, conformazione e posizione urbanistica dei beni

Bene n. 1 – L'appezzamento di terreno ubicato in agro di Sant'Egidio alla Vibrata si sviluppa per una superficie catastale di 1.965 mq; ha una conformazione rettangolare per una larghezza media di circa 11,50 metri ed ha accesso diretto dalla strada pubblica denominata Via G. Verdi;

il suo profilo planoaltimetrico è praticamente pianeggiante; non risultano presenti essenze arboree, al momento del sopralluogo non erano in corso colture di alcun tipo.

La destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno, secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, è quella agricola ricadendo in Zonizzazione determinata dall'Art. 80 "*Zona E1 – Produzione Agricola*".

Il bene non risulta gravato di formalità vincoli o altro oneri e da censo, livello o uso civico. Esso non è soggetto a contratti di affitto o di altra tipologia e risulta di conseguenza pienamente libero. Sull'immobile non insistono manufatti di alcun genere.

Bene n. 2 – L'appezzamento di terreno ubicato in agro di Sant'Egidio alla Vibrata si sviluppa per una superficie catastale di 2.370 mq; ha una conformazione trapezoidale e non ha accesso diretto dalla via pubblica risultando di conseguenza intercluso; l'attuale accesso è possibile a solo titolo di cortesia attraverso proprietà privata (particella 517) sulla quale però non grava alcuna servitù di passaggio; il profilo planoaltimetrico risulta fortemente pendente con declivio da sud verso nord sul lato lungo; non risultano presenti essenze arboree rilevanti se non qualche arbusto, al momento del sopralluogo non erano in corso colture di alcun tipo. La sua particolare conformazione altimetrica e la sua natura calanchiva ne rendono assai difficoltosa l'eventuale coltivazione.

La destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno, secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, è quella agricola ricadendo in piccola parte in Zonizzazione "*Zona E5.3 – Ambiti della collina*" e per la gran parte in "*Zona E5.5 Aree dei calanchi*".

Il bene non risulta gravato di formalità vincoli o altro oneri e da censo, livello o uso civico. Esso non è soggetto a contratti di affitto o di altra tipologia e risulta di conseguenza pienamente libero. Sull'immobile non insistono manufatti di alcun genere.

Bene n. 3 – L'appezzamento di terreno ubicato in agro di Maltignano ai margini della zona a destinazione industriale, si sviluppa per una superficie catastale di 3.640 mq; ha una conformazione rettangolare ed ha accesso diretto dalla via pubblica. Il profilo planoaltimetrico risulta pianeggiante; non risultano presenti essenze arboree; al momento del sopralluogo non erano in corso colture di alcun tipo.

La destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Maltignano, è quella di "Parcheggi - Parti Pubbliche e di Interesse Generale per la mobilità".

Il bene non risulta gravato di formalità vincoli o altro oneri e da censo, livello o uso civico. Esso non è soggetto a contratti di affitto o di altra tipologia e risulta di conseguenza pienamente libero. Sull'immobile non insistono manufatti di alcun genere.

Bene n. 4 – L'appezzamento di terreno ubicato in agro di Maltignano nelle vicinanze della zona a destinazione industriale si sviluppa per una superficie catastale di 1.400 mq; ha una conformazione irregolare ed ha accesso diretto dalla via pubblica. Il profilo planoaltimetrico risulta ondulato; non risultano presenti essenze arboree di rilievo; al momento del sopralluogo non erano in corso colture di alcun tipo.

La destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Maltignano, è quella di "*Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua*" e quindi di conseguente inedificabilità.

Il bene non risulta gravato di formalità vincoli o altro oneri e da censo, livello o uso civico. Esso non è soggetto a contratti di affitto o di altra tipologia e risulta di conseguenza pienamente libero. Sull'immobile non insistono manufatti di alcun genere.

4) Formazione dei lotti in vendita

Viste le caratteristiche di ogni bene immobile oggetto di stima, la sua ubicazione, la sua natura agricola, di edificabilità o inedificabilità, la situazione di adiacenza o vicinanza tra gli stessi, si è provveduto alla formazione di unico lotto per i beni 1 e 2 in agro di Sant'Egidio alla Vibrata così come per i beni n 3 e 4 ubicati invece in Comune di Maltignano. Pertanto:

LOTTO 1

- Diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura agricola della estensione di mq 1.965 sito in Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, individuato al Nuovo Catasto Terreni al Foglio **17** particella **70** Qualità Seminativo arborato di Classe 4^a R.D. € 4,57 e R.A. € 7,10. L'appezzamento confina in giro con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]

██████████, proprietà ██████████, proprietà ██████████, proprietà ██████████
salvo altri e/o variati.

- Diritti pari all'intera piena proprietà su appezzamento di terreno di natura agricola della estensione di mq 2.370 sito in Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, individuato al Nuovo Catasto Terreni al Foglio **3** particella **530** Qualità Seminativo di Classe 4^a R.D. € 3,67 e R.A. € 6,73. L'immobile confina in giro con proprietà ██████████, proprietà ██████████, proprietà ██████████ salvo altri e/o variati.

LOTTO 2

- Diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su appezzamenti di terreno della estensione complessiva di mq 5.040 siti in Comune di Maltignano (Ap), costituito da particelle costituenti corpo unico ed individuate al Nuovo Catasto Terreni al Foglio **8** particella **100** Qualità Seminativo di Classe 1^a R.D. € 17,86 e R.A. € 20,68 con superficie di mq 3.640 e destinazione urbanistica di parcheggi per la viabilità pubblica e Foglio **8** particella **66** Qualità Seminativo di Classe 2^a R.D. € 5,78 e R.A. € 7,23 con superficie di mq 1.400 e destinazione urbanistica di "Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua".

Gli immobili confinano in giro, quanto alla particella 100 con proprietà ██████████, proprietà ██████████, torrente e strada pubblica salvo altri e/o variati, quanto alla particella 66 con proprietà ██████████, torrente e strada pubblica salvo altri e/o variati.

5) Confini

Lotto Uno – Il bene immobile n. 1 costituente parte del lotto confina in giro con proprietà ██████████, proprietà ██████████, proprietà ██████████, proprietà ██████████, proprietà ██████████, proprietà ██████████, proprietà ██████████, proprietà ██████████, proprietà ██████████ salvo altri e/o variati.

Il bene immobile n. 2 costituente parte del lotto confina in giro con proprietà ██████████, proprietà ██████████, proprietà ██████████ salvo altri e/o variati.

Lotto Due – Il bene immobile n. 3 costituente parte del lotto in vendita confina in giro con proprietà ██████████, proprietà ██████████, torrente e strada pubblica salvo altri e/o variati. Il bene immobile n. 4 costituente parte del lotto in vendita confina in giro con proprietà ██████████, torrente e strada pubblica salvo altri e/o variati.

6) Provenienze dei beni

I diritti di proprietà in vendita sui beni d'interesse sono così beni pervenuti ai rispettivi titolari:

1) i diritti di 1/2 della piena proprietà sulla particella 70 del foglio 17 di Sant'Egidio alla Vibrata sono pervenuti al signor [REDACTED] per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Teramo del 20.07.2007 Rep. 303 provenienti da [REDACTED], n. a [REDACTED] il [REDACTED];

2) i diritti dell'intera nuda proprietà sulla particella 530 del foglio 3 di Sant'Egidio alla Vibrata sono pervenuti ai signori [REDACTED] per atto di donazione per Notaio Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata in data 03.09.2005 rep. 214769 provenienti da [REDACTED] n. a [REDACTED] (●) il [REDACTED] e [REDACTED] n. a [REDACTED] (●) il [REDACTED]; con il decesso del sig. [REDACTED] il [REDACTED] e della signora [REDACTED] i diritti di usufrutto da essi detenuto sui beni si è riunito con la nuda proprietà costituendo di fatto la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno in capo ai signori [REDACTED];

3) i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà sulle particelle 66 e 100 foglio 8 di Maltignano sono pervenuti al signor [REDACTED] per atto di donazione per Notaio Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata in data 03.09.2005 rep. 214769 provenienti [REDACTED] n. a [REDACTED] (●) il [REDACTED].

7) Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate alla data del 26.02.2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili costituenti il lotto 1 della presente stima:

Trascrizioni:

- **Atto giudiziario – Decreto del Tribunale di Teramo Rep. 16/2024 del 18.01.2024 di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**

Trascritto in Teramo il 01/03/2024

Reg. Gen. 3599 - Reg. Part. 2681

Quota: 1/1 della piena proprietà della particella 530 del foglio 3 NCT di Sant'Egidio alla Vibrata contro [REDACTED]

Quota: 1/2 della piena proprietà della particella 70 del foglio 17 NCT di Sant'Egidio alla Vibrata contro [REDACTED]

A favore della Massa dei Creditori della liquidazione controllata del patrimonio

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno aggiornate alla data del 03.03.2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili costituenti il lotto 2 della presente stima:

Trascrizioni:

- **Atto giudiziario – Decreto del Tribunale di Teramo Rep. 16/2024 del 18.01.2024 di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**

Trascritto in Ascoli Piceno il 14/03/2024

Reg. Gen. 2128 - Reg. Part. 1705

Quota: 1/2 della piena proprietà delle particelle 66 e 100 del foglio 8 NCT di Maltignano contro [REDACTED]

A favore della Massa dei Creditori della liquidazione controllata del patrimonio

Gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra descritte saranno a carico dell'acquirente poiché quantificati e scorporati dal prezzo a base d'asta di ogni singolo lotto nel relativo capitolo di stima.

8) Stima dei lotti in vendita

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili della presente procedura si è scelto il metodo di stima comparativa. Tale metodo costituisce la sintesi di preventive indagini finalizzate all'individuazione di quali siano i più probabili valori di mercato attualizzati di beni immobili simili a quelli di interesse tenendo nella debita considerazione l'ubicazione, la consistenza superficiaria, la situazione urbanistica edilizia e catastale, la loro esposizione, la presenza di eventuali particolari condizioni che ne limitino il loro pieno utilizzo, la presenza di servitù e quant'altro possa influire su tali valutazioni.

Visti pertanto i valori raccolti in sede di indagine e quelli rinvenibili presso banche dati di pubblica consultazione, quali tra le altre le pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate sui valori medi di terreni agricoli (VAM), è possibile determinare il valore unitario di ogni singolo terreno costituente i lotti in vendita secondo quanto appresso indicato.

Si specifica che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili, a corpo e non a misura.

Lotto n. 1

Bene n. 1 - "Diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su appezzamento di terreno di natura agricola della estensione di mq 1.965 sito in Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, individuato al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 17 particella 70 Qualità Seminativo arborato di Classe 4^a R.D. € 4,57 e R.A. € 7,10. L'immobile confina in giro con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo altri e/o variati."

Visti i risultati delle indagini eseguite e tenuto conto di tutte le considerazioni in merito di cui alle premesse del presente capitolo, è possibile affermare che al bene n. 1 in questione è possibile assegnare un valore unitario di mercato pari ad € 1,40 il metro quadrato.

Pertanto, il valore di mercato dell'intera piena proprietà del bene è pari a:

$$\text{mq. } 1.965 \times \text{€ } 1,40/\text{mq} = \text{€ } 2.751,00$$

Ne consegue che il valore dei diritti posti in vendita, pari ad 1/2 della piena proprietà in capo al signor [REDACTED] è pari ad $\text{€ } 2.751,00 : 2 = \text{€ } 1.375,50$

Il valore di mercato dei diritti appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura, che nel loro complesso differiscono notevolmente dal libero mercato, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 20% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione.

Quindi:

- Valore di mercato di stima del bene 1: _____ € 1.375,50
- Deprezzamento applicato pari al 20 % del valore di mercato __ € 275,10
- Valore finale di stima del bene 1: _____ € 1.100,40

Bene n. 2 - "Diritti pari all'intera piena proprietà su appezzamento di terreno di natura agricola della estensione di mq 2.370 sito in Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, individuato al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 3 particella 530 Qualità Seminativo di Classe 4^a R.D. € 3,67 e R.A. € 6,73. L'immobile confina in giro con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo altri e/o variati."

Visti i risultati delle indagini eseguite e tenuto conto di tutte le considerazioni in merito di cui alle premesse del presente capitolo, è possibile affermare che al bene n. 2 in questione è possibile assegnare un valore unitario di mercato pari ad € 1,00 il metro quadrato.

Pertanto, il valore di mercato dell'intera piena proprietà del bene è pari a:

$$\text{mq. } 2.370,00 \times \text{€ } 1,00/\text{mq} = \text{€ } 2.370,00$$

Il valore di mercato dei diritti appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura, che nel loro complesso differiscono notevolmente dal libero mercato, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 20% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione.

Quindi:

- Valore di mercato di stima del bene 2: _____ € 2.370,00
- Deprezzamento applicato pari al 20 % del valore di mercato ____ € 474,00
- Valore finale di stima del bene 2: _____ € 1.896,00

Pertanto il valore finale di stima del lotto 1 è pari ad € 2.996,40.

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:

- annotazione per la cancellazione della trascrizione del decreto di ammissione alla liquidazione del patrimonio – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria, il tutto quindi per un totale pari ad **€ 294,00** da portare in detrazione dall'importo determinato di **€ 2.996,40**.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni determinate da apportare al valore finale di stima sopra individuato, il valore a base d'asta proposto per i diritti della piena proprietà del LOTTO 1 in vendita è pari ad € 2.702,40 e dunque, in cifra tonda, € 2.700,00 (dicono euro duemilasettecento/00 centesimi).

Lotto n. 2

“Diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su appezzamenti di terreno della estensione complessiva di mq 5.040 siti in Comune di Maltignano (Ap), costituito da particelle costituenti corpo unico ed individuate al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 8 particella 100 Qualità Seminativo

di Classe 1^a R.D. € 17,86 e R.A. € 20,68 con superficie di mq 3.640 e destinazione urbanistica di parcheggi per la viabilità pubblica e Foglio 8 particella 66 Qualità Seminativo di Classe 2^a R.D. € 5,78 e R.A. € 7,23 con superficie di mq 1.400 e destinazione urbanistica di "Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua. Gli immobili confinano in giro, quanto alla particella 100 con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], torrente e strada pubblica salvo altri e/o variati, quanto alla particella 66 con proprietà [REDACTED], torrente e strada pubblica salvo altri e/o variati".

Visti i risultati delle indagini eseguite e tenuto conto di tutte le considerazioni in merito di cui alle premesse del presente capitolo, è possibile affermare che al bene n. 3 con destinazione di parcheggio in questione è possibile assegnare un valore unitario di mercato pari ad € 8,00 il metro quadrato mentre al bene 4, di natura inedificabile, un valore unitario di mercato pari ad € 0,85 il metro quadrato.

Pertanto, il valore di mercato dell'intera piena proprietà del bene è pari a:

Bene n. 3 mq. 3.640,00 x € 8,00/mq = € 29.120,00

Bene n. 4 mq. 1.400 x € 0,85/mq = € 1.190,00

e quindi per un valore di € 30.310,00 per i diritti dell'intera piena proprietà.

Ne consegue che il valore dei diritti posti in vendita, pari ad 1/2 della piena proprietà in capo al signor [REDACTED] è pari ad **€ 30.310,00 : 2 = € 15.155,00**

Il valore di mercato dei diritti appena sopra calcolato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura, che nel loro complesso differiscono notevolmente dal libero mercato, è suscettibile di un debito abbattimento considerato congruo nella misura del 20% rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione.

Quindi:

- Valore di mercato di stima Lotto 2: _____ **€ 15.155,00**

- Deprezzamento applicato pari al 20 % del valore di mercato ____ **€ 3.031,00**

- Valore finale di stima Lotto 2: _____ **€ 12.124,00**

I costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da portare in detrazione dal valore finale poiché successivamente a carico dell'aggiudicatario sono così riassumibili:

- annotazione per la cancellazione della trascrizione del decreto di ammissione alla liquidazione del patrimonio – € 200,00 importo minimo fisso imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo

ed € 35,00 per tassa ipotecaria, il tutto quindi per un totale pari ad **€ 294,00** da portare in detrazione dall'importo determinato di **€ 12.124,00**.

Pertanto, tenuto conto delle quantificazioni delle detrazioni determinate da apportare al valore finale di stima sopra individuato, il valore a base d'asta proposto per i diritti della piena proprietà del LOTTO 2 in vendita è pari ad € 11.830,00 e dunque, in cifra tonda, € 11.800,00 (diconsi euro undicimilaottocento/00 centesimi).

Tanto era dovuto per il completo ed esaustivo espletamento dell'incarico affidato di cui alle premesse della presente relazione.

Giulianova, 6 marzo 2025

Il tecnico stimatore

Geometra Marcello Stampatori

