

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n°119/2024

PROMOSSO DA :

CONTRO :

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dr.ssa Paola Mariani

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ascoli Piceno, 21.05.2026

Il C.T.U.

Geom. DARIO DE PAOLI

Sommario

1.	Premessa	Pag. 3
2.	Quesiti	Pag. 4
3.	Descrizione sintetica dei beni per la formazione del bando d'asta	Pag. 6
4.	Identificazione e descrizione dell'immobile	Pag. 8
5.	Stato di possesso	Pag. 11
6.	Diritti reali, vincoli ed oneri giuridici	Pag. 11
7.	Sezione estimativa	Pag. 12
8.	Conclusioni	Pag. 16

Elenco allegati

- ALLEGATO A – Verbale inizio operazioni peritali ;
- ALLEGATO B – Visura catastale ;
- ALLEGATO C – Stralcio PRG ;
- ALLEGATO D – Tabella Valori Aree Edificabili
- ALLEGATO E - VAM Agenzia delle Entrate – Aree Agricole
- ALLEGATO F – Elaborato Grafico – Planimetrie e Tabelle Lotti
- ALLEGATO G – Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO H – Riscontro Agenzia delle Entrate sullo stato di possesso.

- **1 - Premessa**

Il sottoscritto **Geom. De Paoli Dario**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al N° 645 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, ha prestato giuramento telematico in data 02/12/2025 e ha accettato l'incarico ricevuto, quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Operazioni preliminari

Dopo aver preso visione degli atti di causa, previa comunicazione di rito alle parti da parte del Custode Giudiziario, in data 12.12.2025 si è dato inizio alle operazioni peritali (**ALLEGATO A**) con un sopralluogo in Contrada San Donato di Montepandone, dove sono ubicati gli immobili pignorati, insieme al Custode Giudiziario e redigendo un unico verbale di accesso.

Gli immobili pignorati sono costituiti da quattro appezzamenti di terreno accessibili dalla strada comunale San Donato, attualmente incolti e parzialmente recintati sul fronte stradale.

Al sopralluogo non era presente la Società Esecutata né alcun altro delegato a presenziare all'incontro, regolarmente comunicato a mezzo PEC.

Pertanto unitamente al Custode Giudiziario è stato possibile accedere ai fondi, verificare lo stato di conservazione degli appezzamenti di terreno ed eseguire un'adeguata documentazione fotografica.

Nonostante le risultanze catastali dei fondi indicassero delle colture di pregio come uliveti e vigneti lo stato dei luoghi ha evidenziato un totale stato di abbandono; trattasi di un ex vigneto e un ex uliveto, non più in produzione che in gran parte è stato smantellato ed in parte tornato ad essere selvatico, tanto che i residenti della zona hanno posto in essere delle recinzioni sulla strada comunale per evitare l'accesso ai cinghiali.

La morfologia del terreno è in leggero declivio da Nord a Sud - Ovest.

• 2 - Quesiti

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 (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 eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza debba ritenersi patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo facente parte della comunione dei beni ex art. 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 dichiarare 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 e 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 - Descrizione sintetica dei beni per la formazione del bando d'asta.

Intestatario :

Diritto : Piena proprietà ;

Ubicazione : Comune di Monteprandone , Contrada San Donato ;

Natura del bene: Appezamenti di terreno agricolo privo di soprassuoli;

Consistenza : Terreni agricoli attualmente non coltivati e in totale stato di abbandono.

L'estensione complessiva dei fondi è di ha. 2 34 88 .

Terreno in leggero declivio da nord a sud- ovest , confina ad Est con la strada comunale San Donato, a Sud con viabilità nuova lottizzazione .

CONFIGURAZIONE

DEI LOTTI

In prima analisi , a seguito del sopralluogo e a causa del suo stato di completo abbandono, la proprietà pignorata non aveva suscitato particolare interesse commerciale.

Tuttavia, vista la zona nella quale è ubicata, caratterizzata da nuovi insediamenti edilizi sparsi e in lottizzazione verso l'arteria stradale principale costituita dalla S.S. Salaria, ma pur sempre in "aperta campagna" e lontano dagli aggregati urbani di Centobuchi e Porto D'Ascoli , potrebbe costituire una duplice potenzialità commerciale sia come terreno agricolo sia come area edificabile.

Per questo motivo si è posta all'attenzione del Giudice l'opportunità di formare per la vendita, non un unico lotto, ma più lotti a seconda della destinazione urbanistica dettata dal PRG del Comune di Monteprandone.

Infatti la parte alta e centrale della proprietà (Vedi Elaborato Grafico) ricade interamente in Zona Agricola mentre quella bassa a Sud – Est ricade in Zona Residenziale a bassa densità abitativa.

La separazione dei Lotti avrebbe un peso commerciale maggiore soprattutto per la Zona Agricola in quanto, con un'estensione (Ha 1 38 53) così importante potrebbe incoraggiare alcuni residenti della zona al reimpianto di vigneti e/o uliveti e addirittura creare più diversificazione di colture.

Altra considerazione da fare è quella di riservare una superficie a disposizione dell'area edificabile per eventuali necessità volumetriche della lottizzazione urbanistica e per

destinarle a pertinenze e/o ad aree di servizio alla viabilità .

Tali soluzioni tese alla costituzione di N° 2 Lotti prevedono ovviamente il frazionamento delle aree.

Dati Catastali : - **Appezamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Monteprandone descritti al Foglio 21 con le seguenti particelle :**

- **Part. 68 - Vigneto 1^ Sup. 0 34 93;**
- **Part. 69 – AA Uliveto 1^ Sup 0 03 01**
AB Vigneto 1^ Sup. 1 62 34;
- **Part.70 – AA Uliveto 1^ Sup. 0 03 10**
AB Vigneto1^ Sup. 0 12 40;
- **Part. 118- Vigneto1^ Sup. 0 19 10 .**

Per una superficie complessiva di ha. 2 34 88 – Reddito Dominicale € 208,97 – Reddito Agrario € 150,37

Destinazione Urbanistica : La maggior parte della superficie interessata dalla procedura ricade in **Zona Agricola** e precisamente quella centrale e quella a Nord mentre nella parte Sud – Est porzione delle Part. 69 e 70 ricadono in **Zona Residenziale a bassa densità** normata dall' Art.63 del PRG.

Inoltre l'intera area è interessata da un vincolo in Zona PAI (Piano Assetto Idrogeologico) con indice di rischio e pericolo non elevato (R1 H1) ma comunque presente .

VALORE A BASE D'ASTA –

LOTTO 1 € 53 500,00 (Euro cinquantatremilacinquecento,00)

LOTTO 2 € 355 000,00 (Euro trecentocinquantacinquemila,00)

- **4 - Identificazione e descrizione degli immobili.**

LOTTO N° 1 – Comparto aree agricole

Dati Catastali

- Appezamenti di terreno ubicati in Contrada San Donato di Monteprandone descritti al Foglio 21 e censiti al Catasto Terreni con i seguenti mappali :

Foglio 21 Part. 68 – Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 34 93

Foglio 21 Part.69/a - Uliveto e Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 84 50

Foglio 21 Part. 118 - Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 19 10

Per una superficie complessiva di ha 1 38 53

Tali appezzamenti di terreno risultano intestati alla Ditta

a) Consistenza e pertinenze

Nonostante le risultanze catastali dei fondi indicassero delle colture di pregio come uliveti e vigneti lo stato dei luoghi ha evidenziato un totale stato di abbandono; trattasi di un ex vigneto e un ex uliveto, non più in produzione che in gran parte sono stati smantellati e il soprassuolo è tornato ad essere selvatico.

La morfologia del terreno è in leggero declivio da Nord a Sud - Ovest.

Lo stato dei luoghi denota un degrado che perdura da almeno dieci anni e l'intera zona è invasa da animali selvatici in quanto i fondi sono incustoditi.

Nella parte alta del Lotto 1 (Part. 68 – 118 e della 69 a confine con la part. 22) vi sono ancora i passoni in cemento del vigneto (Foto n.4) e alcuni alberi di ulivo non più produttivi. A ridosso della strada comunale è stata realizzata una tettoia per il parcheggio di autovetture del vicino.

Scendendo verso Sud si rileva l'espianto del vigneto e delle piante di ulivo (Foto N.2 e N.3) e il livellamento del terreno .

Di fatto gli appezzamenti di terreno, sopra descritti, che compongono il LOTTO 1 hanno perso completamente i requisiti di coltura che era stata loro attribuita (Vigneto ed Uliveto) e attualmente si possono considerare solo incolti produttivi.

Anche dal punto di vista estimativo il valore agricolo non potrà essere quello indicato dall'Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno nei VAM per i vigneti e gli uliveti, né tantomeno rivalutare il loro Reddito Dominicale indicato dall'Agenzia delle Entrate e riportato in visura.

Nella seguente Sezione Estimativa si indicheranno le considerazioni da assumere nel caso specifico.

b) Confini

Gli appezzamenti di terreno costituenti il **LOTTO 1** confinano a Nord con la Part. 261 (probabile futura strada) , Part. 490 e 22 , ad Ovest con la Part.257 e 260 (anch'esse probabile futura strada); ad Est con la strada comunale San Donato ; a Sud con la stessa Ditta .

c) Destinazione urbanistica

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni che compongono il **LOTTO 1** si dichiara che tutti ricadono in **Area Agricola** normate dall'Art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Montepandone .

Gravano altresì su gran parte delle aree dei vincoli del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) con indice di rischio e pericolo non elevato (R1 H1) ma comunque presente .

LOTTO N° 2 – Comparto Edificabile

Dati Catastali

- Appezzamenti di terreno ubicati in Contrada San Donato di Montepandone descritti al Foglio 21 e censiti al Catasto Terreni con i seguenti mappali :

Foglio 21 Part. 69/b - Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 24 95

Foglio 21 Part. 69/c - Uliveto e Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 55 90

Foglio 21 Part. 70/a - Uliveto e Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 01 65

Foglio 21 Part. 70/b - Uliveto e Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 11 60

Foglio 21 Part. 70/c - Uliveto e Vigneto Classe 1[^] - Consistenza ha. 0 02 25

Per una superficie complessiva di ha 0 96 35

Di cui :

- ha. 0 28 85 per l'area urbana di servizio alla viabilità;

- ha 0 67 50 per l'area edificabile .

Tali appezzamenti di terreno risultano intestati alla Ditta

d) Consistenza e pertinenze

Restano invariate le considerazioni fatte per gli appezzamenti di terreno del LOTTO 1 che evidenziano uno stato dei luoghi in totale abbandono.

L'identificazione del **LOTTO 2** viene data dal limite verso Nord della Part.70 e per tutta la rimanente porzione verso Sud della Part. 69.

La morfologia del terreno è più regolare quasi in piano, in leggerissimo declivio da Nord a Sud .

Anche gli appezzamenti di terreno, sopra descritti, che compongono il LOTTO 2 hanno perso completamente i requisiti di coltura che era stata loro attribuita (Vigneto ed Uliveto) e attualmente si possono considerare solo incolti produttivi che hanno però una vocazione urbanistica diversa dettata dal Piano Regolatore del Comune di Monteprandone.

Infatti, come si evince dall'Elaborato Grafico, gran parte della Zona a Sud della proprietà _____ ricade in Zona Edificabile e confina con una strada di lottizzazione in stato di realizzazione. Nella definizione del lotto sono stati inseriti dei relitti di terreno che potrebbero risultare funzionali per fini volumetrici e/o per strutture di servizio alla viabilità della futura lottizzazione.

Pertanto anche dal punto di vista estimativo tali aree assumono una connotazione di pertinenza a servizio dell'area urbana.

Nella seguente Sezione Estimativa si indicheranno le considerazioni fatte nel caso specifico.

e) Confini

Gli appezzamenti di terreno costituenti il **LOTTO 2** confinano a Nord con la maggiore consistenza della Part. 69; ad Ovest con l'area agricola Part. 260, ad Est con la strada comunale di San Donato e Ovest con la Part.257 e 260 (anch'esse probabile futura strada); ad Est con la strada comunale San Donato ed area edificabile (Part.1262-1263-1308) e a Sud con altra strada di lottizzazione .

f) Destinazione urbanistica

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni che compongono il **LOTTO 2** si dichiara che in parte ricadono in **Area Residenziale a bassa densità abitativa** normate dall'Art.63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Monteprandone ed in parte da relitti ricadenti in area agricola ma assunti ad Aree per Strutture di servizio alla viabilità normate dall'Art. 45 del PRG.

Gravano altresì su tali aree dei vincoli del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) con indice di rischio e pericolo non elevato (R1 H1) ma comunque presente .

• 5 - Stato di possesso

Si ribadisce che gli immobili pignorati sono allo stato di abbandono, non recintati né custoditi; accessibili a tutti. Solo un breve tratto lungo la strada comunale è stato recintato dai vicini per limitare l'ingresso dei cinghiali.

E' stata formulata una richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare se i fondi interessati dalla procedura fossero stati concessi in affitto e/o comodato d'uso, ma le ricerche non hanno fornito nessun riscontro. A tale scopo si allega il riscontro dell'Agenzia delle Entrate che certifica *“non risultano atti privati di locazione / comodato registrati, ancora in essere, riferiti agli immobili siti in Monteprandone e censiti al NCT al Fg.21 part. 68,69,70,118”*

• 6 - Diritti reali, vincoli ed oneri giuridici

a) Provenienza, titolo e quota del diritto reale

Atto di Compravendita a rogito Notaio Cappelli Nazzareno del 22/02/2008, Repertorio 103764/25612 trascritto ad Ascoli Piceno il 26/02/2008 Reg. Prt. 1156 Reg Gen. 1807

b) Servitù

Non si rilevano servitù regolarmente trascritte a carico degli immobili esecutati escluso gli oneri derivanti dal rispetto delle norme del codice civile sulle parti comuni del fabbricato.

c) Vincoli ed oneri giuridici

• Iscrizione

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 22/07/2008 Rep 6904/3466 del 22/07/2008 iscritto il 01/08/2008 reg part. 1446 reg gen 6672;

• Trascrizione

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 14/06/2017 rep. 1209 Registro Generale n. 4804 . Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Ascoli Piceno, Rep. 3410 del 12/07/2017 .

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 04/11/2024 Reg.Part. 6995 Registro Generale n. 9013 . Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Ascoli Piceno, Rep. 1823 del 30/09/2024;

- Vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità
Non esistono vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità a carico degli immobili pignorati.
- Diritti demaniali ed usi civici
Non esistono diritti demaniali ed usi civici a carico degli immobili pignorati.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione
Non esistono convenzioni matrimoniali.
- Atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura
Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura a carico degli immobili oggetto di esecuzione.
- Difformità catastali
Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi risulta che **vi sono difformità catastali**

- **7 - Sezione estimativa**

a) Commerciabilità degli immobili

Gli appezzamenti di terreno in questione godono di una buona commerciabilità per il fatto che sono nella parte periferica di **Centobuchi di Monteprandone** al di sopra della Strada Statale “N.4 Salaria” la quale sta vivendo un’importante espansione urbanistica .

b) Valutazione degli immobili pignorati

Per i fabbricati i criteri di stima da adottare di solito sono condizionati dalla natura e dalle caratteristiche generali dell’immobile.

Essi possono variare da quello sintetico comparativo diretto; da quello comparativo indiretto per punti di merito o da quello più analitico per capitalizzazione dei redditi.

Generalmente il procedimento più coerente ed attendibile è: quello comparativo diretto.

Nel caso in questione, trattandosi non di fabbricati ma di appezzamenti di terreno, il procedimento e il criterio estimativo è da ricercare utilizzando i valori ufficiali forniti dall'Agenzia delle Entrate e/o dai Comuni interessati .

Primo criterio – Comparto Aree Agricole LOTTO 1

Secondo l'Agenzia delle Entrate i Valori Agricoli Medi della Regione Agraria N° 5 alla quale appartiene il Comune di Monteprandone identifica i seguenti valori per ha. per le colture certificate in visura :

- Vigneto Valore agricolo €/ha 41200 ;
- Uliveto Valore agricolo €/ha 35000 .

Come precedentemente motivato però la coltura in atto non è più quella di Vigneto ed Uliveto ma verosimilmente, essendo tutte le particelle in stato di abbandono e improduttive, può essere attribuita una coltura al massimo di incolto produttivo. (Valore agricolo €/ha 2300)

Tale attribuzione appare al contrario troppo penalizzante in quanto la zona per ubicazione, esposizione e potenzialità commerciale è molto appetibile e pregiata in quanto è molto vicino alla frazione di Centobuchi ma convenientemente periferica .

Per tali considerazioni si è attribuito un valore intermedio secondo la **Coltura più Reddizia** per la Regione Agraria N°5 che è il **Seminativo Arborato** avente un Valore Agricolo €/ha di 19600.

Pertanto : Valore di mercato = VAM x 2 = €/mq 1,96 x 2 = 3,92

LOTTO 1 AREE AGRICOLE

Foglio	Particella	Superficie	Valore €/mq	Valore
21	68	0 34 93	€ 3,92	€ 13 692,56
21	69/ a	0 84 50	€ 3,92	€ 2 800,00
21	118	0 19 10	€ 3,92	€ 5 740,00
			Sommano	€ 54 303,76

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno
anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti – *dec.ne forfettaria € 300,00;*
 - b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile- cattivo stato di manutenzione che ne ha condizionato in modo sostanziale la stima - *decurtazione 0% già considerato*
 - c) per lo stato di possesso - *decurtazioni 0%*
 - d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente - *decurtazioni 1% - (tipo di frazionamento - variazione catastale ed altro)*
 - e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocive - *decurtazioni 0%*
- si perviene alla seguente valutazione € 54 303,76 - € 300,00 – (€ 54 303,76 x 0,01) = € 53 460,72
- Per arrotondamento € 53 500,00**

Secondo criterio – Comparto Aree Edificabili LOTTO 2

Per la determinazione dei valori di questo secondo comparto va considerato che lo stesso è composto, secondo il Piano Regolatore di Monteprandone, da un “tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità” normato dall’Art. 63 / PRG (Vedi Elaborato Grafico) ed in parte da relitti ricadenti in area agricola ma assunti ad Aree per Strutture di servizio alla viabilità normate dall’Art. 45 / PRG.

I valori di riferimento per tali aree sono stati desunti dalla Tabella Valori Aree Edificabili approvata con DGC 38/2016 ed aggiornata con DGC n.72/2020 dal Comune di Monteprandone .

Secondo tale Tabella le aree ricadenti in:

- Zona Art.63/PRG – Residenziali a bassa densità abitativa - da €/mq 45,00 a €/mq 57,00
- Zona Art.45/PRG – Aree per strutture di servizio alla viabilità - da €/mq 12,00 a €/mq 18,00

Pertanto :

- per le Aree Residenziali è stato semplicemente mediato il valore a ribasso ed assunto **€/mq. 50,00;**
- per le aree urbane di servizio, in quanto non ufficialmente pianificate nel dettaglio nel PRG ma solo cautelativamente accorpate come pertinenze , si è operata una media tra i due valori la quale è stata ridotta ulteriormente del 50% per la presenza del vincolo del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) con indice di rischio e pericolo R1 - H1.

Si è assunto pertanto un valore di stima di €/mq 7,50

LOTTO 2 AREE EDIFICABILI

Foglio	Particella	Superficie	Valore €/mq	Valore
21	69/ b	0 24 95	€ 7,50	€ 18 712,50
21	69/ c	0 55 90	€ 50,00	€ 279 500,00
21	70/ a	0 01 65	€ 7,50	€ 1 237,50
21	70/ b	0 11 60	€ 50,00	€ 58 000,00
21	70/ c	0 02 25	€ 7,50	€ 1 687,50
			Sommano	€ 359 137,50

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti – *dec.ne forfettaria € 300,00;*
 - b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile- cattivo stato di manutenzione che ne ha condizionato in modo sostanziale la stima - *decurtazione 0% già considerato*
 - c) per lo stato di possesso - *decurtazioni 0%*
 - d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente - *decurtazioni 1% - (tipo di frazionamento - variazione catastale ed altro)*
 - e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocive - *decurtazioni 0%*
- si perviene alla seguente valutazione

$$€ 359 137,50 - € 300,00 - (€ 359 137,50 \times 0,01) = € 355 246,13$$

Per arrotondamento € 355 000,00

c) Giudizio estimativo

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, nelle condizioni di fatto e di diritto e di quant'altro possa influire sul giudizio di stima, ritiene che l'immobile in questione possano essere collocati sul mercato con un valore a base d'asta in cifra tonda di :

LOTTO N° 1 € 53 500,00 (Euro cinquantatre milacinquecento ,00)

LOTTO N° 2 € 355 000,00 (Euro trecentocinquantacinquemila ,00)

• 8 – Conclusioni

I punti salienti della relazione, in risposta ai quesiti che il Giudice dell'Esecuzione ha voluto porre, sono essenzialmente :

1. Corrispondenza dei beni periziati con quelli indicati nell'atto di pignoramento;
2. Corrispondenza catastale;
3. Riscontro positivo sulla conformità urbanistica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene , con la presente relazione che si compone di N° 15 pagine , oltre tutti gli allegati necessari e supporto informatico, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig.Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

La presente relazione è depositata in data odierna presso il PCT del Tribunale Civile di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, li 21/05/2026

Il C.T.U.

Geom. DARIO DE PAOLI

ALLEGATI

- **ALLEGATO A – Verbale inizio operazioni peritali ;**
- **ALLEGATO B – Visura catastale ;**
- **ALLEGATO C – Stralcio PRG ;**
- **ALLEGATO D – Tabella Valori Aree Edificabili**
- **ALLEGATO E - VAM Agenzia delle Entrate – Aree Agricole**
- **ALLEGATO F – Elaborato Grafico – Planimetrie e Tabelle Lotti**
- **ALLEGATO G – Documentazione Fotografica;**
- **ALLEGATO H – Riscontro Agenzia delle Entrate sullo stato di possesso.**