

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Ufficio del Giudice Unico
Sede centrale
Giudice per l'esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E.I. N° 86/ 2022

BCC NPLS 2020 s.r.l. - Do Value s.p.a.
(Creditore Procedente - Mandataria)

Agenzia delle Entrate - Regione Marche -
(Creditore Intervento)

Dato Oscurato
(Debitore Esecutato)

PERIZIA ESTIMATIVA

attestante il valore di alcuni cespiti a diversa destinazione da abitazione,
a capannone, a magazzino, a terreni, siti nel Comune di Castignano (A.P.)

Esperto Incaricato: **Dott. Ing. Roberto Giovannetti**

con Studio in Viale Costantino Rozzi n° 13 - 63100 Ascoli Piceno
Iscritto all'ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno al n° 1498

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Istruttore: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

Esecuzione Immobiliare: N.R.G.E. n° 86/2022

Creditore Procedente: BCC NPLS 2020 s.r.l.

Legale Creditore Procedente: Avv. Andrea Andreani

Creditore Intervenuto: Agenzia Entrate – Riscossione Regione Marche

Procura: Dott.ssa Sabina Bonato

Debitore Esecutato:  Dato Oscurato

Custode: Avv. Giorio Re

Esperto: Ing. Roberto Giovannetti

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- 1) Incarico e Nomina ricevuti dal Tribunale;
- 2) Documenti scaricati da ReGIndE;
- 3) Documentazione fornita dal Catasto di Ascoli Piceno;
- 4) Documentazione fornita dalla Conservatoria Registri Immobiliari;
- 5) Documentazione fornita dal Comune di Castignano;
- 6) Documentazione fornita dalla Regione Marche – Ex Genio Civile - ;
- 7) Documenti forniti da Parte Convenuta – Contratto Locazione -;
- 8) Documenti utili per redigere la Stima (Banche Dati e Teoria);
- 9) Comunicazioni e Verbali fra le parti durante le operazioni peritali;
- 10) Documentazione Fotografica;
- 11) Planimetrie redatte dall'Esperto;
- 12) Stima del Cespite;





TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Simona D'Ottavi

CUSTODE:

Avv. Giorgio Re

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Giovannetti

CF:GVNRR74B03A462S

con studio in ASCOLI PICENO (AP) Viale Costantino Rozzi n° 13 - Piano Terra Scala C

telefono: 0736781802

fax: 0736781802

email: robertoing.giovannetti@hotmail.it

PEC: roberto.giovannetti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
86/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato Rurale - Casa Colonica** - a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola. (si veda Alelgato 05 Documenti forniti dal Comune di Castignano).

Allo stato attuale il Lotto comprende 5 lotti, dal primo al terzo collegati fra loro, il quarto è invece staccato, il quinto è il terreno della particella che li comprende: -) Lotto 1 - Casa Rurale -Colonica; -) Lotto 2 - Un magazzino; -) Lotto 3 - un 'Officina Meccanica , -) Lotto 4 - un annesso esterno a destinazione magazzino ; -) Loto 5 un tereno che contorna i lotti sopra descritti. Il lotto dispone di un ingresso direttamente dalla dalla strada Provinciale n° 79.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 107 sub. 2 Porzione - 3 Porzione (catasto fabbricati), indirizzo catastale: C.da Pittura n° 18, piano: Terra e Primo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: Edificio Isolato. Edificio rurale con annesso Officina e Magazzino.

Il Corpo 1 è catastalmente identificato in una porzione del Sub 2 ed in una porzione del Sub 3, per questo Non sono state indicate Categoria, Classe, Consistenza, Unità di Misura, Rendita. Si consiglia di vendere il Lotto 1 comprendente i Corpi 1 - 2 - 3 -4 - 5 insieme, evitando quindi di venderli separatamente. I corpi se venduti separatamente devono essere prima nuovamente accatastati, con conseguente soppressione dei sub esistenti indicati e creazione di nuovi sub, che identifichino univocamente i corpi così come descritti rappresentanti e stimati. Si rimanda all'allegato 11 Tavola redatta dall'Esperto ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

B **capannone artigianale** a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie commerciale di **171,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola.

Allo stato attuale il Lotto comprende 5 lotti, dal primo al terzo collegati fra loro, il quarto è invece staccato, il quinto è il terreno della particella che li comprende: -) Lotto 1 - Casa Rurale -Colonica; -) Lotto 2 - Un magazzino; -) Lotto 3 - un 'Officina Meccanica , -) Lotto 4 - un annesso esterno a destinazione magazzino ; -) Loto 5 un tereno che contorna i lotti sopra descritti. Il lotto dispone di un ingresso direttamente dalla dalla strada Provinciale n° 79.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra . Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 107 sub. 2 Porzione - 3 Porzione (catasto fabbricati), indirizzo catastale: C.da Pittura n° 18, piano: Terra e Primo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: Edificio Isolato. Edificio rurale con annesso Officina.

Il Corpo 2 è catastalmente identificato in una porzione del Sub 2 ed in una porzione del Sub 3,

per questo Non sono indicate Categoria, Classe, Consistenza, Unità di Misura, Rendita. Si consiglia di vendere il Lotto 1 comprendente i Corpi 1 - 2 - 3 -4 - 5 insieme, evitando quindi di venderli separatamente. I corpi se venduti separatamente devono essere prima nuovamente accatastati, con conseguente soppressione dei sub esistenti indicati e creazione di nuovi sub, che identifichino univocamente i corpi così come descritti rappresentati e stimati. Si rimanda all'allegato 11 Tavola redatta dall'Esperto ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

C **Magazzino** a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie commerciale di **94,28** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola.

Allo stato attuale il Lotto comprende 5 lotti, dal primo al terzo collegati fra loro, il quarto è invece staccato, il quinto è il terreno della particella che li comprende: -) Lotto 1 - Casa Rurale -Colonica; -) Lotto 2 - Un magazzino; -) Lotto 3 - un 'Officina Meccanica , -) Lotto 4 - un annesso esterno a destinazione magazzino ; -) Loto 5 un tereno che contorna i lotti sopra descritti. Il lotto dispone di un ingresso direttamente dalla dalla strada Provinciale n° 79.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 107 sub. 2 Porzione - 3 Porzione (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Pittura n° 18 -Castignano -, piano: Rialzato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Il Corpo 3 è catastalmente identificato in una porzione del Sub 2 ed in una porzione del Sub 3, per questo Non sono indicate Categoria, Classe, Consistenza, Unità di Misura, Rendita. Si consiglia di vendere il Lotto 1 comprendente i Corpi 1 - 2 - 3 -4 - 5 insieme, evitando quindi di venderli separatamente. I corpi se venduti separatamente devono essere prima nuovamente accatastati, con conseguente soppressione dei sub esistenti indicati e creazione di nuovi sub, che identifichino univocamente i corpi così come descritti rappresentati e stimati. Si rimanda all'allegato 11 Tavola redatta dall'Esperto ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

D **deposito artigianale** a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola.

Allo stato attuale il Lotto comprende 5 lotti, dal primo al terzo collegati fra loro, il quarto è invece staccato, il quinto è il terreno della particella che li comprende: -) Lotto 1 - Casa Rurale -Colonica; -) Lotto 2 - Un magazzino; -) Lotto 3 - un 'Officina Meccanica , -) Lotto 4 - un annesso esterno a destinazione magazzino ; -) Loto 5 un tereno che contorna i lotti sopra descritti. Il lotto dispone di un ingresso direttamente dalla dalla strada Provinciale n° 79

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 107 sub. 3 Porzione (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Contrada Pittura n° 18 - Castignano - (A.P.) -, piano: Terra - Primo -, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Tale Corpo è parzialmente crollato (piano copertura) anche le tamponature sono in parte cadute. L'immobile è allo stato attuale Non agibile. Il Corpo 4 è catastalmente identificato in una porzione del Sub 3, per questo Non sono indicate Categoria, Classe, Consistenza, Unità di Misura, Rendita. Si consiglia di vendere il Lotto 1 comprendente i Corpi 1 - 2 - 3 -4 - 5 insieme, evitando quindi di venderli separatamente. I corpi se venduti separatamente devono essere prima nuovamente accatastati, con conseguente soppressione dei sub esistenti indicati e

creazione di nuovi sub, che identifichino univocamente i corpi così come descritti rappresentati e stimati. Si rimanda all'allegato 11 Tavola redatta dall'Esperto ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

E **Terreno sulla particella del Lotto 1** a CASTIGNANO Contrada Pittura 18 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola.

Allo stato attuale il Lotto comprende 5 lotti. dal primo al terzo collegati fra loro, il quarto è invece staccato, il quinto è il terreno della particella che li comprende: -) Lotto 1 - Casa Rurale -Colonica; -) Lotto 2 - Un magazzino; -) Lotto 3 - un 'Officina Meccanica , -) Lotto 4 - un annesso esterno a destinazione magazzino ; -) Loto 5 un tereno che contorna i lotti sopra descritti. Il lotto dispone di un ingresso direttamente dalla dalla strada Provinciale n° 79.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 107 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Pittura n° 18 - Castignano - (A.P.)

Il Corpo 5 è il terreno sul quale sono situati i corpi 1 - 2 -3 - 4 descritti precedentemente, oltre alla porzione appunto con destinazione terreno. E' identificato con il Sub 1.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	435,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il lotto è in stato di abbandono da quanto riferito dalla committenza, da circa 10 anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2000 a firma di Notaio Dott. Danilo Stefani ai nn. Repert. n° 4662/704 di repertorio, iscritta il 31/01/2000 a San Benedetto del Tronto ai nn. R.G. n° 670 - R.P. n° 125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo -..

Importo ipoteca: £ 150.000.000.

Importo capitale: £ 300.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Tale Ipoteca è stata rinnovata nel 2020. E' stata modificata la durata del Mutuo

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/01/2007 a firma di Notaio Dott. Danilo Stefani ai nn. Repert. 19994/5287 di repertorio, iscritta il 20/01/2007 a San benedetto del Tronto ai nn. R.G. n° 681 - R.P. n° 152, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo -..

Importo ipoteca: € 260.000/00.

Importo capitale: € 520.000/00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2000 a firma di Notaio Dott. Danilo Stefani ai nn. Repert. n° 4662 di repertorio, iscritta il 16/01/2020 a San Benedetto del Tronto ai nn. R.G. n° 311 - R.P. n° 28, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in Rinnovazione - Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo -..

Importo ipoteca: € 77.468/90.

Importo capitale: € 154.937/10.

Durata ipoteca: 10 anni.

I valori indicati nell'ipoteca originaria erano indicati in lire (£), sono stati trasformati in euro (€).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. Repert. n° 1211 di repertorio, trascritta il 23/09/2022 a Ascoli Piceno ai nn. R.G. n° 8668 - R.P. n° 6523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili -

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Edificio isolato non oggetto di spese condominiali o simili.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 19/07/2022), registrato il 19/07/2022 ai nn. 1894.

Mutamento di Denominazione - Volture Societarie - Modifica Parti Sociali -

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto del 27-01-2000 - Rep. 4661 - Compravendita - Voltura n° 1074.1/2000 in atti dal 02/03/2000. (dal 27/01/2000 fino al 18/07/2022), registrato il 27/01/2000 a San Benedetto del Tronto ai nn. 4661

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **Permesso di Costruire n° 16-2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di Complesso Artigianale., presentata il 11/08/2005 con il n. Prot. 5631 di protocollo, rilasciata il 27/12/2006 con il n. 21/2006 di protocollo. E' stata tra la presentazione ed il rilascio presentata una variante al Permesso di Costruire in data 11-10-2006. L'intervento anche se autorizzato NON è mai stato realizzato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola (principalmente).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nelle planimetrie, tramezzi interni, aperture. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi - 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i corpi che compongono il lotto..

Il lotto è in stato di abbandono. Per almeno 2 corpi si consiglia l'intervento di demolizione e ricostruzione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corrispondenza tra i Sub esistenti (2) e i corpi indicati nella Perizia (4), oltre al Sub 1 e corpo 5 che identifica il terreno. Difformità in alcune tramezzatura interna, nella disposizione delle aperture verso l'esterno.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i Corpi che compongono il lotto..

L'intero Lotto è regolarmente accatastato, ma occorre far notare che l'accatastamento comprende solo 2 sub per tutti e 4 i corpi indicati nella presente perizia, oltre al Sub 1 che identifica il terreno. NON vi è quindi corrispondenza tra i sub accatastati e i corpi identificati. Ogni singolo corpo va quindi accatastato nuovamente, presentando un documento "docfa" presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate, in conformità alla presente stima ed alla planimetria allegata (All. 11 Tavola redatta dall'Esperto); sanando anche le difformità presenti. Questo comporterà inevitabilmente la soppressione dei sub esistenti e la creazione di nuovi (Sub). Ad oggi il Cespite nella sua interezza, comprensivo di tutti e quattro i corpi, NON è Conforme sotto l'aspetto Catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i corpi che compongono il Lotto.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i Corpi che compongono il Lotto.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i corpi che compongono il lotto..

Il lotto è in stato di abbandono. Per almeno due corpi è consigliato l'intervento di demolizione e ricostruzione.

BENI IN CASTIGNANO CONTRADA PITTURA 18

FABBRICATO RURALE - CASA COLONICA -

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato Rurale - Casa Colonica - a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie

commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola. (si veda Allegato 05 Documenti forniti dal Comune di Castignano).

Allo stato attuale il Lotto comprende 5 lotti, dal primo al terzo collegati fra loro, il quarto è invece staccato, il quinto è il terreno della particella che li comprende: -) Lotto 1 - Casa Rurale -Colonica; -) Lotto 2 - Un magazzino; -) Lotto 3 - un 'Officina Meccanica , -) Lotto 4 - un annesso esterno a destinazione magazzino ; -) Loto 5 un tereno che contorna i lotti sopra descritti. Il lotto dispone di un ingresso direttamente dalla dalla strada Provinciale n° 79.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 107 sub. 2 Porzione - 3 Porzione (catasto fabbricati), indirizzo catastale: C.da Pittura n° 18, piano: Terra e Primo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: Edificio Isolato. Edificio rurale con annesso Officina e Magazzino.

Il Corpo 1 è catastalmente identificato in una porzione del Sub 2 ed in una porzione del Sub 3, per questo Non sono state indicate Categoria, Classe, Consistenza, Unità di Misura, Rendita. Si consiglia di vendere il Lotto 1 comprendente i Corpi 1 - 2 - 3 -4 - 5 insieme, evitando quindi di venderli separatamente. I corpi se venduti separatamente devono essere prima nuovamente accatastati, con conseguente soppressione dei sub esistenti indicati e creazione di nuovi sub, che identifichino univocamente i corpi così come descritti rappresentanti e stimati. Si rimanda all'allegato 11 Tavola redatta dall'Esperto ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno -San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



autobus distante 400 metri
autostrada distante 30 Kilometri
ferrovia distante 15 chilometri
superstrada distante 15 Kilometri

COLLEGAMENTI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è una casa rurale, riportato nella scheda n° 92 del censimento dei fabbricati agricoli del Comune di Castignano. Tale situazione vieta l'intervento di completa demolizione e ricostruzione. Il cespite è stato edificato presumibilmente intorno tra fine del 1800 e l'inizio del 1900. Il cespite si sviluppa principalmente su due livelli, oltre al piano copertura. Nello specifico abbiamo:

- il piano terra dove è ubicato l'ingresso con destinazione magazzino;
- Il piano primo ha vocazione residenziale;

Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura principale in muratura presumibilmente mista, con mattoni pieni, per lo meno così appare dove risulta non intonacato né tinteggiato. La tipologia del solaio di interpiano, a vista, non è facilmente identificabile, si suppone siano in struttura mista acciaio

laterizio, tipico di inizio 1900. La copertura è in legno. Il corpo, sul quale, essendo censito nella scheda fabbricati rurali n° 92 del Comune di Castignano, non è applicabile l'intervento di demolizione e ricostruzione totale, ha bisogno comunque di un intervento di riqualifica importante sotto l'aspetto strutturale.

Sotto l'aspetto delle finiture l'immobile necessita di essere riqualificato, sia per quel che riguarda l'intonacatura e la tinteggiatura, sia per gli infissi che vanno sostituiti, sia per il manto di copertura.

Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti non sono funzionanti, si suppone che vadano ripristinati e riqualificati completamente, ripristinandone quindi la conformità.

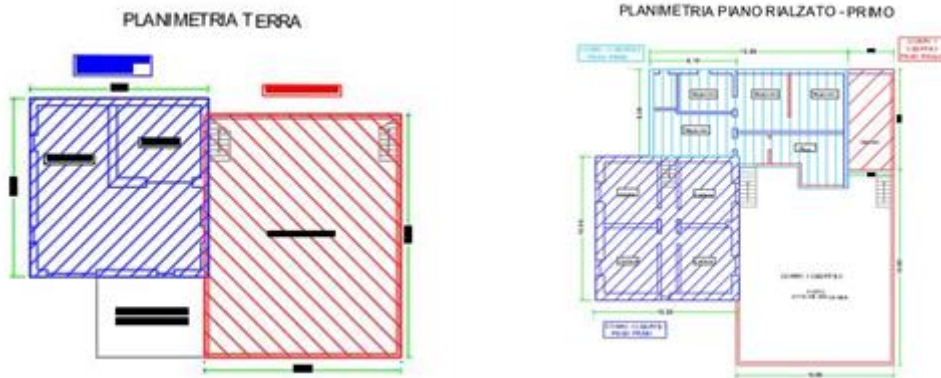


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie del Piano Terra Laboratorio e Piano Primo Appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2018

Fonte di informazione: Banca Dati Camera Commercio di Ascoli Piceno

Descrizione: Casa Rurale - Colonica -

Indirizzo: Contrada Pittura n° 18

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.804,86 pari a 124,02 Euro/mq

Valore Ctu: 24.804,86 pari a: 124,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2024

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Casa Rurale - Colonica -

Indirizzo: Contrada Pittura n° 18 - Castignano -

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.748,35 pari a 128,74 Euro/mq

Valore Ctu: 25.748,35 pari a: 128,74 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA AL VALORE NORMALE

A.1 Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 08)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **primo semestre 2024**, nel Comune di **Castignano**:

- zona **Extraurbana - Porzione Agricola** -, gli immobili con destinazione **Magazzino**, con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 280/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 380/00;

PIANO TERRA

Il Piano Terra ha: **K=0,28**, un valore Normale Unitario pari a €/mq 307,50, con Superficie Commerciale di mq 100,00, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 100,00 Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **30.750/00**.

PIANO PRIMO

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **primo semestre 2024**, nel Comune di **Castignano**:

- zona **Extraurbana - Porzione Agricola** -, gli immobili con destinazione **Casa Rurale assimilato ad Abitazione di tipo Economico**, con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 280/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 380/00;

Il Piano Primo ha: **K=0,43**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 490,75**, con Superficie Commerciale di mq 100,00, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 100,00 Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 49.075/00**. Andando a sommare i Valori Ottenuti dai vari Livelli, considerando le Superfici Omogeneizzate, si ottiene il Valore Totale Generale del Cespite:

Moltiplicando ora il Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dai Punti di Merito, pari a **0,32**, si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: $€ 79.825/00 \times 0,32 = € 25.748/35$ (€ venticinquemilasettecentoquarantotto/35).

A.2 Banca dati Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 08)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati Camera di Commercio**, aggiornata al **primo semestre 2018**, nel Comune di **Castignano**:

- **zona Estrema Periferia** -, gli immobili con destinazione **Magazzini** assimilati a **Capannoni Artigianali**, con stato di Conservazione **Agibile** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 280/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 400/00;

PIANO TERRA

Il Piano Terra ha: **K=0,28**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 313,00**, con Superficie Commerciale di mq 100,00, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 100,00 Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 31.300/00**.

PIANO PRIMO

Il Piano Primo ha: **K=0,43**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 456,00**, con Superficie Commerciale di mq 100,00, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 100,00 Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 45.600/00**.

Andando a sommare i Valori Ottenuti dai vari Livelli, considerando le Superfici Omogeneizzate, si ottiene il Valore Totale Generale del Cespite:

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dai Punti di Merito, pari a **0,32**, si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno: $€ 78.362/50 \times 0,32 = € 24.804/86$ (€ Ventiquattromilaottocentoquattro/86).

Calcolo del Valore Finale

Facendo la media dei valori ottenuti per i vari livelli con le due banche dati, si ottiene: $€(79.825/00 + 76.900/00) / 2 = € 78.362/50$. Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a 0,32 si ottiene: $€ 78.362/50 \times 0,32 = € 25.276/61$. Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, si ottiene: $€ 25.276/61 \times 0,90 = € 22.748/95 = € 22.748/95$ che approssimiamo a cifra tonda a **€ 22.800/00**.

In definitiva si ritiene di poter valutare l'immobile ad uso **Magazzino - Abitazione**, sito nel Comune di Castignano in contrada Pittura n° 18, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, un valore pari a: **€ 22.800/00**. (€ ventiduemilaottocento/00).

CONCLUSIONI

Il Cespite risulta allo stato attuale **Non Conforme** sotto l'aspetto urbanistico, edilizio, catastale. Si reputa comunque che l'eventuale costo necessario per ottenere la Conformità urbanistica-strutturale-impiantistica-catastale, comprensiva di Spese Tecniche, sia coperto dall'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a). Si rimanda per maggiori chiarimenti all'**Allegato 10** Documentazione Fotografica ed all'**Allegato 11-1** Tavole redatte dall'Esperto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.276,61**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).	-2.527,66
approssimazione a cifra tonda	51,05

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.800,00**

BENI IN CASTIGNANO CONTRADA PITTURA 18

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone artigianale a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie commerciale di **171,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola.

Allo stato attuale il Lotto comprende 5 lotti, dal primo al terzo collegati fra loro, il quarto è invece staccato, il quinto è il terreno della particella che li comprende: -) Lotto 1 - Casa Rurale -Colonica; -) Lotto 2 - Un magazzino; -) Lotto 3 - un 'Officina Meccanica , -) Lotto 4 - un annesso esterno a destinazione magazzino ; -) Loto 5 un terreno che contorna i lotti sopra descritti. Il lotto dispone di un ingresso direttamente dalla dalla strada Provinciale n° 79.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra .Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 107 sub. 2 Porzione - 3 Porzione (catasto fabbricati), indirizzo catastale: C.da Pittura n° 18, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Edificio Isolato. Edificio rurale con annesso Officina.

Il Corpo 2 è catastalmente identificato in una porzione del Sub 2 ed in una porzione del Sub 3, per questo Non sono indicate Categoria, Classe, Consistenza, Unità di Misura, Rendita. Si consiglia di vendere il Lotto 1 comprendente i Corpi 1 - 2 - 3 -4 - 5 insieme, evitando quindi di venderli separatamente. I corpi se venduti separatamente devono essere prima nuovamente accatastati, con conseguente soppressione dei sub esistenti indicati e creazione di nuovi sub, che identifichino univocamente i corpi così come descritti rappresentati e stimati. Si rimanda all'allegato 11 Tavola redatta dall'Esperto ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno -San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 400 metri
autostrada distante 30 Kilometri
ferrovia distante 15 chilometri

nella media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

superstrada distante 15 Kilometri

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

pessimo 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

molto scarso 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è un Officina meccanica presumibilmente intorno tra al 1980. Il cespite si sviluppa su un solo livello, oltre al piano copertura, che risulta semi-circolare. Il corpo comprende una porzione sita davanti al corpo 1 in lamiera, abusiva, non autorizzata, non considerata nella presente stima, che si reputa necessario rimuovere - demolire. (Si rimanda all'allegato 11-1 tavola redatta dall'Esperto per maggiorui chiarimenti.

Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura in acciaio, pilastri e travi, la tamponatura è principalmente in lamiera e localmente in laterizio, la copertura è in lamiera. Il corpo a parere del sottoscritto è difficilmente riqualificabile, si consiglia fortemente di procedere con un intervento di demolizione e ricostruzione.

Sotto l'aspetto delle finiture l'immobile necessita di essere riqualificato, l'intonacatura e la tinteggiatura sono pressoché assenti, gli infissi vanno sostituiti così come il manto di copertura. Si ribadisce che si consiglia di procedere con la

demolizione e ricostruzione del corpo.

Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti non sono funzionanti, si suppone che vadano ripristinati e riqualificati completamente, ripristinandone la conformità.

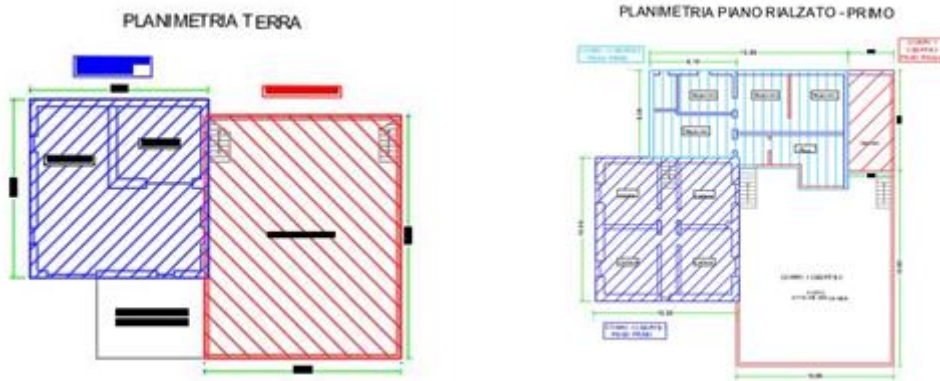


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Piano Terra e Rialzato Officina Meccanica	171,16	x	100 %	=	171,16
Totale:	171,16				171,16



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2024
Fonte di informazione: Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I.
Descrizione: Officina Meccanica
Indirizzo: Contrada Pittura n° 18 - Castignano -
Superfici principali e secondarie: 171
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.710,00 pari a 68,48 Euro/mq
Valore Ctu: 11.710,00 pari a: 68,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2018
Fonte di informazione: Banca Dati Camera del Commercio di Ascoli Piceno
Descrizione: Officina Meccanica
Indirizzo: Contrada Pittura n° 18 - Castignano -
Superfici principali e secondarie: 171
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.045,00 pari a 93,83 Euro/mq
Valore Ctu: 16.045,00 pari a: 93,83 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2024
Fonte di informazione: Banca Dati osservatorio Mercato Immobiliare
Descrizione: Incidenza Terreno edificabile ad Laboratorio Artigianale
Indirizzo: Contrada Pittura n° 18 - Castignano - (A.P.) -
Superfici principali e secondarie: 171
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.636,36 pari a 68,05 Euro/mq
Valore Ctu: 11.635,60 pari a: 68,04 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2018
Fonte di informazione: Banca Dati camera di Commercio di Ascoli Piceno
Descrizione: Incidenza Terreno edificabile ad Laboratorio Artigianale
Indirizzo: Contrada Pittura n° 18 - Castignano - (A.P.) -
Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.735,32 pari a 103,72 Euro/mq

Valore Ctu: 17.735,32 pari a: 103,72 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA AL VALORE NORMALE

A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 08)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **primo semestre 2024**, nel Comune di **Castignano**:

- zona **Extraurbana - Porzione Agricola -**, gli immobili con destinazione **Officina Meccanica** assimilata a **Capannoni Tipici**, con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 205/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 290/00;

PIANO TERRA - RIALZATO

Il Piano Terra ha: **K=0,25**, un valore Normale Unitario pari a €/mq 226/25, con Superficie Commerciale di mq 171,16, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 117,16 Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **38.724/95**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,30**: si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: € 38.724/95 x 0,30 = € **11.710/42** - (€ Undicimilasettedentodieci/42)

A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 08)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati Camera di Commercio**, aggiornata al **primo semestre 2018**, nel Comune di **Castignano**:

- **zona Estrema Periferia** -, gli immobili con destinazione **Officina Meccanica** assimilati a **Capannoni Artigianali**, con stato di Conservazione **Agibile** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 280/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 400/00;

PIANO TERRA - RIALZATO

Il Piano Terra ha: **K=035**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 310,00**, con Superficie Commerciale di mq 171,16; considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 171,16. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 53.059/60**. Moltiplicando il Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dai Punti di Merito, pari a **0,30**, si ottiene il Valore Totale Particolare secondo la Banca Dati "Camera Commercio Ascoli Piceno": $€ 53.059/60 \times 0,30 = € 16.045/22$ - (Sedicimilaquarantacinque/22).

Calcolo del Valore Finale

Facendo la media dei valori ottenuti per i vari livelli con le due banche dati, si ottiene: $€ (38.724/95 + 53.059/60) / 2 = € 45.892/28$. Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a 0,30 si ottiene: $€ 45.892/28 : 0,30 = € 13.877/82$. Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, si ottiene: $€ 13.877/82 \times (1,0 - 0,10) = € 12.490/04$.

In definitiva si ritiene di poter attribuire all'immobile ad uso **Officina Meccanica**, sito nel Comune di Castignano in Contrada Pittura n° 18, comprensivo dell'abbattimento

necessari del 10%, **secondo il criterio di stima del valore normale** un valore pari a: € (13.877/82 x (1,00-0.10)) = € **12.490/04** - (€ dodicimilaquattrocentonovanta/04).

STIMA INCIDENZA DEL TERRENO

A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **primo semestre 2024**, nel Comune di **Castignano**:

- zona **Extraurbana - Porzione Agricola** -, gli immobili con destinazione **Officina Meccanica** assimilata a **Capannoni Tipici**, con stato di Conservazione **Ottimo** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 260/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 355/00;

PIANO TERRA - RIALZATO

Il Piano Terra ha: **K=0,25**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 283/75**, con Superficie Commerciale di mq 171,16, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 1,00, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 171,16. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 48.566/65**. Moltiplicando orail Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dai Punti di Merito, per Officine Nuove pari a **1,20**, si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati "Osservatorio del Mercato Immobiliare": € 48.566/65 x 1,20= € 58.177/99 - Considerando l'incidenza del terreno pari al 20% si ottiene: € (58.177/99 x 0,20) = € **11.635,36** (€ Undicimilaseicentotrentacinque/36).

A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati Camera di**

Commercio, aggiornata al **primo semestre 2018**, nel Comune di **Castignano**:

- zona **Estrema Periferia**, gli immobili con destinazione **Officina Meccanica** considerati **Capannoni Artigianali**, stato di Conservazione **Nuovi** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 360/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 650/00;

PIANO TERRA - RIALZATO

Il Piano Terra ha: **K=025**, un valore Normale Unitario pari a €/mq 432,50, con Superficie Commerciale di mq 171,16; considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 171,16. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **74.026/70**. Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **1,20**, si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno: € $74.026/70 \times 1,20 = € 88.676/58$ - Considerando l'incidenza del terreno pari al 20% si ottiene: € $(88.676/58 \times 0,20) = € 17.735,32$ (€ Diciassettemilasettecentotrentacinque/32).

Calcolo del Valore Finale

Facendo la media dei valori ottenuti per i vari livelli con le due banche dati, si ottiene: € $(48.566/65 + 74.026/70) / 2 = € 61.296/68$. Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a 1,20 si ottiene: € $(61.296/68 \times 1,20) = € 73.427/29$. Occorre ora considerare l'incidenza del terreno sul valore finale stimato nella percentuale de 20%, pertanto si ha: € $(73.427/29 \times 0,20) = € 14.685/46$.

Occorre ora stimare il costo per la rimozione dell'esistente, soprattutto il tamponamento e la copertura in lamiera, anche della porzione abusiva non considerata nella stima, il trasporto a discarica e il relativo smaltimento. Per la struttura in acciaio, una volta rimossa è possibile avere anche un ricavo rivendendolo. Si stima il tutto in € 4.000/00.

Pertanto si ricava un valore del terreno da edificare libero da costruzioni pari a:

$$€ (14.685/46 - 4.000/00) = € 10.685/44.$$

Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, si ottiene: € (10.685/44 x (1,00 - 0,10)) = € 9.616/91.

In definitiva si ritiene di poter attribuire all'immobile ad uso **Officina Meccanica**, sito nel Comune di Castignano in Contrada Pittura n° 18, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, **secondo il criterio di incidenza del terreno** un valore pari a: € (10.685/46 x (1,00-0,10)) = € **9.616/91** - (€ Novemilaseicentosedici/91).

Il valore finale per il corpo Officina Meccanica si ricava quindi dalle media dei valori ottenuti per i due criteri adottati: € (12.490/04 + 9.616/91) / 2 = € 11.053/48, che approssimiamo a cifra tonda a € **11.100/00** (€ undicimilacento).

CONCLUSIONI

Il

Cespite risulta allo stato attuale Non Conforme sotto l'aspetto

urbanistico, edilizio, catastale. Si reputa comunque che l'eventuale costo necessario per ottenere la Conformità urbanistica-strutturale-impiantistica-catastale, comprensiva di Spese Tecniche, sia coperto dall'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a). Si rimanda per maggiori chiarimenti all'Allegato 10 Documentazione Fotografica ed all'Allegato 11-1 Tavole redatte dall'Esperto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.281,64**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).	-1.228,16
approssimazione a cifra tonda	46,52

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.100,00**

BENI IN CASTIGNANO CONTRADA PITTURA 18

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO C

Magazzino a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie commerciale di **94,28** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola.

Allo stato attuale il Lotto comprende 5 lotti, dal primo al terzo collegati fra loro, il quarto è invece staccato, il quinto è il terreno della particella che li comprende: -) Lotto 1 - Casa Rurale -Colonica; -) Lotto 2 - Un magazzino; -) Lotto 3 - un 'Officina Meccanica , -) Lotto 4 - un annesso esterno a destinazione magazzino ; -) Loto 5 un terreno che contorna i lotti sopra descritti. Il lotto dispone di un ingresso direttamente dalla strada Provinciale n° 79.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 107 sub. 2 Porzione - 3 Porzione (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Pittura n° 18 -Castignano -, piano: Rialzato, intestato a *** DATO OSCURATO *** Il Corpo 3 è catastalmente identificato in una porzione del Sub 2 ed in una porzione del Sub 3, per questo Non sono indicate Categoria, Classe, Consistenza, Unità di Misura, Rendita. Si consiglia di vendere il Lotto 1 comprendente i Corpi 1 - 2 - 3 -4 - 5 insieme, evitando quindi di venderli separatamente. I corpi se venduti separatamente devono essere prima nuovamente accatastati, con conseguente soppressione dei sub esistenti indicati e creazione di nuovi sub, che identifichino univocamente i corpi così come descritti rappresentati e stimati. Si rimanda all'allegato 11 Tavola redatta dall'Esperto ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno -San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 400 metri

ferrovia distante 15 chilometri
superstrada distante 15 Kilometri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è un magazzino edificato presumibilmente intorno tra a metà del 1900. Il cespite si sviluppa su un solo livello, oltre al piano copertura, che risulta piana, tipo lastrico solare.

Sotto l'aspetto strutturale, il cespite sembra avere struttura principale mista, calcestruzzo e muratura mista, presumibilmente con mattoni pieni. La tipologia del solaio di copertura, non è facilmente identificabile, si suppone sia una soletta in calcestruzzo armato. Il corpo ha bisogno di un intervento di riqualifica importante sotto l'aspetto strutturale.

Sotto l'aspetto delle finiture l'immobile necessita di essere riqualificato, sia per quel che riguarda l'intonacatura e la tinteggiatura, sia gli infissi che vanno sostituiti.

Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti non sono funzionanti, si suppone che vadano ripristinati e riqualificati completamente, ripristinando quindi la conformità.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Piano Rialzato adibito a Magazzino	94,28	x	100 %	=	94,28
Totale:	94,28				94,28



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *30/06/2018*

Fonte di informazione: *Banca Dati Camera di Commercio di Ascoli Piceno*

Descrizione: Magazzino
Indirizzo: Contrada Pittura n° 18 - Castignano -
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.240,41 pari a 130,22 Euro/mq
Valore Ctu: 12.240,41 pari a: 130,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2024
Fonte di informazione: Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. -
Descrizione: Magazzino
Indirizzo: Contrada Pittura n° 18 - Castignano -
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.974,31 pari a 127,39 Euro/mq
Valore Ctu: 11.974,31 pari a: 127,39 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA AL VALORE NORMALE

A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 08)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **primo semestre 2024**, nel Comune di **Castignano**:

- zona **Extraurbana - Porzione Agricola** -, gli immobili con destinazione **Magazzino**, con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 280/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 380/00;

PIANO RIALZATO

Il Piano Terra ha: **K=0,35**, un valore Normale Unitario pari a €/mq 315,00, con Superficie Commerciale di mq 94,28, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 94,28. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a €

29.698/20. Moltiplicando ora il Valore Totale Generale per il Coefficiente dai Punti di Merito, pari a **0,40**, si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: € 29.698/20 x 0,40 = € **11.974/31** (€ Undicimilanovecentosettantaquattro/31).

A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 08)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati Camera di Commercio**, aggiornata al **primo semestre 2018**, nel Comune di **Castignano**:

- zona **Estrema Periferia** -, gli immobili con destinazione **Magazzini** assimilati a **Capannoni Artigianali**, con stato di Conservazione **Agibile** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 280/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 400/00;

PIANO RIALZATO

Il Piano Terra ha: **K=035**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 322,00**, con Superficie Commerciale di mq 94,28, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a **mq 94,28**. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **30.358/16**. Moltiplicando ora tale Volre Totale Generale per il coefficiente ricavato dai Punti di Merito, pari a 0,40, si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno: € 30.358/16 x 0,40 = € **12.240/41** (€ Dodicimiladuecentoquaranta/41).

Calcolo del Valore Finale

Facendo la media dei valori ottenuti per i vari livelli con le

due banche dati, si ottiene: € $(29.682/20 + 30.358/16) = € 30.028/18$. Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a 0,40 si ottiene: € $30.028/18 \times 0,40 = € 12.107/36$.

Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, si ottiene: € $(12.107/36 \times (1,00 - 0,10)) = € 10.896/63$. In definitiva si ritiene di poter valutare l'immobile ad uso **Magazzino**, sito nel Comune di Castignano in Contrada Pittura n° 18, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, un valore pari a: € $(12.107/36 \times (1,00-0,10)) = € 10.896/63$, che approssimiamo a cifra tonda a **€ 10.900/00** (€ diecimilanovecento/00).

CONCLUSIONI

Il Cespite risulta allo stato attuale **Non Conforme** sotto l'aspetto urbanistico, edilizio, catastale.

Si reputa comunque che l'eventuale costo necessario per ottenere la Conformità urbanistica-strutturale-impiantistica-catastale, comprensiva di Spese Tecniche, sia coperto dall'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).

Si rimanda per maggiori chiarimenti all'**Allegato 10** Documentazione Fotografica ed all'**Allegato 11-1** Tavole redatte dall'Esperto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.107,36**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).	-1.210,74
approssimazione a cifra tonda	3,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 10.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 10.900,00

BENI IN CASTIGNANO CONTRADA PITTURA 18

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

deposito artigianale a CASTIGNANO Contrada Pittura 18, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola.

Allo stato attuale il Lotto comprende 5 lotti, dal primo al terzo collegati fra loro, il quarto è invece staccato, il quinto è il terreno della particella che li comprende: -) Lotto 1 - Casa Rurale -Colonica; -) Lotto 2 - Un magazzino; -) Lotto 3 - un 'Officina Meccanica , -) Lotto 4 - un annesso esterno a destinazione magazzino ; -) Loto 5 un tereno che contorna i lotti sopra descritti. Il lotto dispone di un ingresso direttamente dalla dalla strada Provinciale n° 79

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 107 sub. 3 Porzione (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Contrada Pittura n° 18 - Castignano - (A.P.) -, piano: Terra - Primo -, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Tale Corpo è parzialmente crollato (piano copertura) anche le tamponature sono in parte cadute. L'immobile è allo stato attuale Non agibile. Il Corpo 4 è catastalmente identificato in una porzione del Sub 3, per questo Non sono indicate Categoria, Classe, Consistenza, Unità di Misura, Rendita. Si consiglia di vendere il Lotto 1 comprendente i Corpi 1 - 2 - 3 -4 - 5 insieme, evitando quindi di venderli separatamente. I corpi se venduti separatamente devono essere prima nuovamente accatastati, con conseguente soppressione dei sub esistenti indicati e creazione di nuovi sub, che identifichino univocamente i corpi così come descritti rappresentati e stimati. Si rimanda all'allegato 11 Tavola redatta dall'Esperto ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno -San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione

primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 400 metri
autostrada distante 30 Kilometri
ferrovia distante 15 chilometri
superstrada distante 15 Kilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è un Magazzino accessorio, staccato dagli altri corpi, edificato presumibilmente intorno al 1900. Il cespite si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, oltre al piano copertura.

Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura portante in

mattoni pieni, ma appare in uno stato collabente. Il solaio di copertura è crollato. Il corpo non appare riqualificabile, l'unico intervento che sembra possibile è quello della demolizione e ricostruzione.

Sotto l'aspetto delle finiture l'immobile non risulta né intonacato, né tinteggiato, inoltre è privo di infissi.

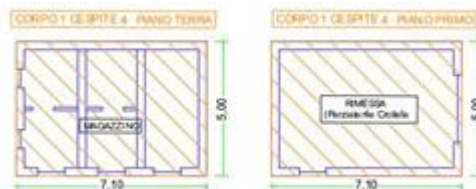
Sotto l'aspetto impiantistico, il cespite non risulta presentare impianti di alcun tipo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Piano Terra e Primo Locale Magazzino - Rimessa	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Ascoli Piceno

Descrizione: Magazzino - Annesso Esterno -

Indirizzo: Contrada Pittura n° 18 - Castignano - (A.P.)

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.739,63 pari a 110,57 Euro/mq

Valore Ctu: 7.739,63 pari a: 110,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2024

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Magazzino - Annesso Esterno -

Indirizzo: Contrada Pittura n° 18 - Castignano - A.P.

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.283,74 pari a 75,48 Euro/mq

Valore Ctu: 5.282,74 pari a: 75,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA INCIDENZA DEL TERRENO

A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 08)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **primo semestre 2024**, nel Comune di **Castignano**:

- zona **Extraurbana - Porzione Agricola -**, gli immobili con destinazione **Magazzino**, con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 280/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 380/00;

PIANO TERRA - PRIMO

Il Piano Terra ha: **K=0,35**, un valore Normale Unitario pari a €/mq 315,00, con Superficie Commerciale di mq 700,00, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a **1,00** si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 70,00. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **22.050/00**. Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **1,20**, si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo

la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare: €
 $22.050/25 \times 1,20 = € 26.413/70$. Considerando l'incidenza del
Terreno pari al 20% si ottiene € $(26.143/70 \times 0,20) = €$
5.283/74. (€ cinquemiladuecentottantatre/74).

A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 08)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati Camera di Commercio**, aggiornata al **primo semestre 2018**, nel Comune di **Castignano**:

- zona **Estrema Periferia** -, gli immobili con destinazione **Magazzini** assimilati a **Capannoni Artigianali**, con stato di Conservazione **Agibile** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 360/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 650/00;

PIANO TERRA - PRIMO

Il Piano Terra ha: **K=035**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 461,50**, con Superficie Commerciale di mq 70, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a **1,00** si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 70,00 Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 32.305/00**. Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **1,20**, si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno: € $32.305/00 \times 1,20 = € 38.698/16$. Considerando l'incidenza del Terreno pari al 20% si ottiene € $(38.698/16 \times 0,20) = €$
7.739/63. (€ Settemilasettecentotrentanove/63).

Calcolo del Valore Finale

Facendo la media dei valori ottenuti per i vari livelli con le due banche dati, si ottiene: € (22.050/00 + 32.305/00) = € 27.177/50. Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a 1,20 si ottiene: € 27.177/50 X 1,20 = € 32.555/93. Occorre ora considerare l'incidenza del terreno sul valore finale stimato nella percentuale de 20%, pertanto si ottiene: € (32.555/93 x 0,20) = € 6.511/19. Occorre ora stimare il costo per la rimozione dell'esistente, soprattutto il tamponamento in mattoni pieni, forse riutilizzabili, il trasporto a discarica e il relativo smaltimento. Si stima il tutto in € 2.000/00. Pertanto si ricava un valore del terreno da edificare libero da costruzioni pari a: € (6.511/19 - 2.000/00) = 4.511/19. Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, si ottiene: € 4.511/79 X (1-0,10)) = € 4.060/07. In definitiva si ritiene di poter attribuire all'immobile ad uso **Magazzino (accessorio)**, sito nel Comune di Castignano in Contrada Pittura n° 18, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, secondo il criterio di incidenza del terreno un valore pari a: € (4.511/19 x (1,00 - 0,10)) = € 4.060/07; che approssimiamo a cifra tonda a € **4.000/00** (€ quattromila/00).

CONCLUSIONI

Il Cespite risulta allo stato attuale **Non Conforme** sotto l'aspetto urbanistico, edilizio, catastale, comunque le sue

condizioni obbligano, a parere del sottoscritto a procedere con un intervento di demolizione e ricostruzione. Si reputa comunque che l'eventuale costo necessario per ottenere la Conformità urbanistica-strutturale-impiantistica-catastale, comprensiva di Spese Tecniche, sia coperto dall'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a). Si rimanda per maggiori chiarimenti all'**Allegato 10** Documentazione Fotografica ed all'**Allegato 11-1** Tavole redatte dall'Esperto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.511,19**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).	-451,12
approssimazione a cifra tonda	-60,07

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.000,00**

BENI IN CASTIGNANO CONTRADA PITTURA 18

TERRENO SULLA PARTICELLA DEL LOTTO 1

DI CUI AL PUNTO E

Terreno sulla particella del Lotto 1 a CASTIGNANO Contrada Pittura 18 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio si trova nella prima periferia del Comune di Castignano, in zona classificata dal P.R.G. comunale come agricola.

Allo stato attuale il Lotto comprende 5 lotti. dal primo al terzo collegati fra loro, il quarto è invece staccato, il quinto è il terreno della particella che li comprende: -) Lotto 1 - Casa Rurale -Colonica;

-) Lotto 2 - Un magazzino; -) Lotto 3 - un 'Officina Meccanica , -) Lotto 4 - un annesso esterno a destinazione magazzino ; -) Loto 5 un terreno che contorna i lotti sopra descritti. Il lotto dispone di un ingresso direttamente dalla dalla strada Provinciale n° 79.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 107 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Pittura n° 18 - Castignano - (A.P.)

Il Corpo 5 è il terreno sul quale sono situati i corpi 1 - 2 -3 - 4 descritti precedentemente, oltre alla porzione appunto con destinazione terreno. E' identificato con il Sub 1.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno -San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 400 metri

nella media ★★★★★★

autostrada distante 30 Kilometri
ferrovia distante 15 chilometri
superstrada distante 15 Kilometri

al di sopra della media 
al di sotto della media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:

al di sopra della media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno di proprietà sul quale sono ubicati e circondano i lotti sopra valutati.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene opportuno considerare, per correttezza e completezza, oltre agli immobili presenti sulla particella catastale sopra valutati, anche il terreno di proprietà della particella stessa, sul quale sono stati edificati i corpi del lotto 1. Tale terreno è stato valutato in modo forfettario, pari a € 1.300/00, escluso l'abbattimento forfettario minimo del 10% da considerare. Considerando l'abbattimento forfettario minimo come da incarico, del 10%, si ottiene: € (1.300/00 x (1,00-0,10)) = € 1.170/00. Approssimando il valore a cifra tonda abbiamo € **1.200/00** (€ milleduecento/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).	-130,00
approssimando a cifra tonda	30,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA A VALORE NORMALE

La stima a Valore Normale si basa sull'utilizzo di valori di mercato di immobili riportati nelle **banche date** di osservatori immobiliari, nel caso in esame sono state prese come riferimento

per gli immobili:

- la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), banca dati predisposta dal Ministero delle Finanze;
- la banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno;

per i terreni:

- la banca dati Exeo;
- la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno;

Tutte le banche dati suddividono le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, (unità di misura di riferimento utilizzata), il Valore Unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, cioè il *range* entro il quale la valutazione di un determinato

bene appartenente ad una determinata categoria edilizia, può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Il Valore Normale Unitario, (V.N.U.), per un immobile a destinazione Abitazione con caratteristiche simili, quindi Generico, è dato dalla formula:

per gli immobili: **V.N.U. = Val. min + ((Val. Max - Val. min) x K)** ; dove **K** un coefficiente che dipende dalla Superficie Catastale; per i terreni: **V.N.U. = (Val. Max + Val. min) /2;**

Occorrerebbe ora ricavare la Superficie Omogeneizzata che caratterizza il Livello di Piano, parametro k2 sopra. Questa si ricava considerando la Superficie Commerciale e moltiplicandola per il **Coefficiente di Omogeneizzazione** che dipende dalle destinazioni d'uso presenti nel livello del piano stesso, come in un paragrafo precedente meglio indicato. Moltiplicando la Superficie Commerciale per il Coefficiente di Omogeneizzazione ricavato, in modo da uniformarla alla Superficie a vocazione residenziale, si ottiene la Superficie appunto Normalizzata, che caratterizza il livello di piano considerato. Moltiplicando a sua volta il Valore Normale Unitario espresso in €/mq per la Superficie Omogeneizzata (mq), si ricava il Valore Totale Omogeneizzato espresso in €.

Tale procedimento va ripetuto per tutti i livelli di cui è composto il Cespite da stimare.

Una volta ricavato il Valore Normale Totale Omogeneizzati di Piano per ogni Livello, li sommo ed ottengo il Valore Normale Omogeneizzato Totale del Cespite Generale.

Ora non essendo presenti pertinenze, in questa situazione tale procedura non va seguita.

Successivamente dal Valore Normale Omogeneizzato Totale Generale così ottenuto, si ricaverà quello particolare del Cespite oggetto di valutazione, moltiplicando lo stesso per il coefficiente ricavato dalla combinazione dei punti di merito, che comprende i parametri sotto indicati:

per gli immobili:

-) Caratteristiche Ambientali; -) Età -) Posizione; -) Panorama - Orientamento; -) Stato di Conservazione; -) Caratteri Tecnologici.

per i terreni

-) fertilità, -) Giacitura; -) Accesso: -) Ubicazione; -) Forma; -) Ampiezza;

Si sceglierà per ogni parametro, il valore ritenuto maggiormente appropriato, tra quelli presenti nelle rispettive tabelle, in considerazione di quanto emerso in sede di sopralluogo e comunque esaminato e giustificato nella

presente
relazione.

Si rimanda per maggiore chiarezza all'**allegato 11**, tavola redatta dall'esperto, in cui sono rappresentate le varie superfici considerate e la tabella riepilogativa dei calcoli effettuati con i relativi parametri.

Pertanto sotto si ricaveranno, seguendo il procedimento sopra indicato, i Valori Normali Omogeneizzati Totale del Cespite, prendendo come riferimento i valori forniti dalle 2 banche dati considerate; per gli immobili, O.M.I. e Camera di Commercio di Ascoli Piceno; per i terreni Exeo Terreni e Agenzia Entrate di Ascoli Piceno . Ricavati i due valori, per ottenere il valore finale si calcolerà la media degli stessi.

Ottenuto tale valorem si provvederà a decurtarlo dell'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, come da incarico al punto 5) comma a).

STIMA BASATA SULL'INCIDENZA DEL VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE

Tale criterio si basa sulle potenzialità del terreno edificabile, stimando la sua incidenza in % sul valore finale del lotto edificato. In genere l'incidenza del terreno sul valore finale viene considerata intorno al 15 -20 %. Pertanto verrà valutato il valore del costruito finito, a seconda della

destinazione d'uso e dei valori indicati nelle banche dati, poi si ricaverà il valore del terreno da edificare, in base alla % considerata. Nel caso in esame, che prevede anche la demolizione dell'esistente, al valore così ottenuto, dovranno essere sottratti i costi dovuti alle demolizioni dell'esistente con l'aggiunta del trasporto delle macerie in discarica e conseguente smaltimento del materiale trasportato. Si valuteranno analogamente al caso della stima per valore normale i punti di merito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Castignano (A.P.), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Camera di Commercio di Ascoli Piceno -

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto 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 o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato Rurale - Casa Colonica -	100,00	0,00	22.800,00	22.800,00
B	capannone artigianale	171,16	0,00	11.100,00	11.100,00
C	Magazzino	94,28	0,00	10.900,00	10.900,00

D	deposito artigianale	70,00	0,00	4.000,00	4.000,00
E	Terreno sulla particella del Lotto 1	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il proprietario è unico, non ci sono quindi problematiche in merito alla suddivisione delle quote. Si consiglia di vendere il Lotto per intero, comprendendo quindi tutti e 5 i corpi indicati. Si ribadisce che i sub attuali, 2, non corrispondono ai 4 corpi valutati, terreno escluso. Ogni corpo è identificato catastalmente da una porzione dei sub esistenti, quindi in caso di vendita singola per corpi, si deve provvedere prima ad accatastare i nuovi corpi, con un documento "docfa" da presentare presso il catasto. In questa eventualità i sub esistenti verrebbero soppressi ed ogni corpo stimato sarebbe identificato univocamente da un nuovo singolo sub.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
86/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Il terreno è occupato dalla Strada Provinciale 57 a CASTIGNANO Contrada Pittura per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le particelle sono occupate dalla strada Provinciale n° 79 che collega il capoluogo di Castignano con la Contrada Valtésino, - Strada Provinciale n° 92 -.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 357-358-359 (catasto terreni), indirizzo catastale: Contrada Pittura, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Le particelle sono occupate dalla Strada Provinciale n° 79.

Il terreno presenta una forma Regolare, i seguenti sistemi irrigui: Assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Assenti ,arboree: Uliveto ,di selvicoltura: Assenti



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data di conclusione della relazione:	06/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Le particelle sono attualmente occupate dalla porzione della Strada Provinciale n° 79. A detta della committenza tale sorta si esproprio sarebbe avvenuta più di 40 anni fa. Si rimanda al verbale di sopralluogo co-firmato (All. 09 - Comunicazioni e Verbali).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2000 a firma di Notaio Dott. Danilo Stefani ai nn. Repert. n° 4662/704 di repertorio, iscritta il 31/01/2000 a San Benedetto del Tronto ai nn. R.G. n° 670 - R.P. n° 125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo -..

Importo ipoteca: £ 150.000.000.

Importo capitale: £ 300.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Tale Ipoteca è stata rinnovata nel 2020. E' stata modificata la durata del Mutuo

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/01/2007 a firma di Notaio Dott. Danilo Stefani ai nn. Repert. 19994/5287 di repertorio, iscritta il 20/01/2007 a San benedetto del Tronto ai nn. R.G. n° 681 - R.P. n° 152, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo -..

Importo ipoteca: € 260.000/00.

Importo capitale: € 520.000/00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2000 a firma di Notaio Dott. Danilo Stefani ai nn. Repert. n° 4662 di repertorio, iscritta il 16/01/2020 a San Benedetto del Tronto ai nn. R.G. n° 311 - R.P. n° 28, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in Rinnovazione - Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo -..

Importo ipoteca: € 77.468/90.

Importo capitale: € 154.937/10.

Durata ipoteca: 10 anni.

I valori indicati nell'ipoteca originaria erano indicati in lire (£), sono stati trasformati in euro (€).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. Repert. n° 1211 di repertorio, trascritta il 23/09/2022 a Ascoli Piceno ai nn. R.G. n° 8668 - R.P. n° 6523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili -

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 19/07/2022), registrato il 19/07/2022 ai nn. 1894.

Mutamento di Denominazione - Volture Societarie - Modifica Parti Sociali -

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto del 27-01-2000 - Rep. 4661 - Compravendita - Voltura n° 1074.1/2000 in atti dal 02/03/2000. (dal 27/01/2000 fino al 18/07/2022), registrato il 27/01/2000 a San Benedetto del Tronto ai nn. 4661

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il proprietario risulta essere ancora la parte convenuta invece che la provincia. Si pensa che sia stato eseguito un esproprio, ma poi non si sia dato seguito alla regolamentazione dello stesso presso il catasto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana ma non a carico della parte convenuta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta ancora proprietà la parte convenuta, ma nella realtà le particelle sono occupate dalla Strada Provinciale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN CASTIGNANO CONTRADA PITTURA

IL TERRENO È OCCUPATO DALLA STRADA PROVINCIALE 57

DI CUI AL PUNTO A

Il terreno è occupato dalla Strada Provinciale 57 a CASTIGNANO Contrada Pittura per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le particelle sono occupate dalla strada Provinciale n° 79 che collega il capoluogo di Castignano con la Contrada Valtésino, - Strada Provinciale n° 92 -.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 357-358-359 (catasto terreni), indirizzo catastale: Contrada Pittura, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Le particelle sono occupate dalla Strada Provinciale n° 79.

Il terreno presenta una forma Regolare, i seguenti sistemi irrigui: Assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Assenti ,arboree: Uliveto ,di selvicoltura: Assenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto -). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto si trova in adiacenza al Lotto 1 sopra descritto e separa questo dal Lotto 3, terreno a coltivazione Uliveto, analizzato di seguito.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è risulta possibile fare alcuna valutazione. Non sono chiare le modalità di quello che sembra essere stato un esproprio effettuato a detta della parte debitrice più di quaranta anni fa. Non è chiaro perché la proprietà delle particelle, risultante dalle visure catastali attuali, risulti ancora della parte debitrice.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Castignano (A.P.)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Il terreno è occupato dalla Strada Provinciale 57	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
86/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CASTIGNANO Contrada Pittura, della superficie commerciale di **1.502,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella di terreno si trova sempre in Contrada Pittura, di fronte a dove è collocato il lotto 1, con in mezzo, a separare, la strada provinciale n° 79, proprio nelle particelle che costituiscono il Lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 394 (catasto terreni), superficie 1502, indirizzo catastale: Contrada Pittura

Il terreno presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.502,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.900,00
Data di conclusione della relazione:	06/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

La particella è coltivata a uliveto ma non dai proprietari effettivi, quindi dalla parte convenuta, come riferito dalla parte debitrice stessa. La particella è interamente di proprietà della parte convenuta, come risulta dall'atto di compravendita del 27-01-2000 Repertorio n° 4661. Si specifica che la

proprietà stessa in occasione del sopralluogo ha fatto mettere a verbale, di essere venuta a conoscenza solo in tale circostanza di essere proprietari, come verificato leggendo l'atto sopra indicato. Inoltre ha affermato che la particella è utilizzata "in modo pacifico ed incontestato" da oltre 20 dal [REDACTED] (si veda All. 09 Comunicazione e Verbali - Verbale di Sopralluogo) -.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2000 a firma di Notaio Dott. Danilo Stefani ai nn. Repert. n° 4662/704 di repertorio, iscritta il 31/01/2000 a San Benedetto del Tronto ai nn. R.G. n° 670 - R.P. n° 125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo -..

Importo ipoteca: £ 150.000.000.

Importo capitale: £ 300.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Tale Ipoteca è stata rinnovata nel 2020. E' stata modificata la durata del Mutuo

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/01/2007 a firma di Notaio Dott. Danilo Stefani ai nn. Repert. 19994/5287 di repertorio, iscritta il 20/01/2007 a San benedetto del Tronto ai nn. R.G. n° 681 - R.P. n° 152, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo -..

Importo ipoteca: € 260.000/00.

Importo capitale: € 520.000/00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2000 a firma di Notaio Dott. Danilo Stefani ai nn. Repert.

n° 4662 di repertorio, iscritta il 16/01/2020 a San Benedetto del Tronto ai nn. R.G. n° 311 - R.P. n° 28, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in Rinnovazione - Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo -..

Importo ipoteca: € 77.468/90.

Importo capitale: € 154.937/10.

Durata ipoteca: 10 anni.

I valori indicati nell'ipoteca originaria erano indicati in lire (£), sono stati trasformati in euro (€).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/07/2022 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. Repert. n° 1211 di repertorio, trascritta il 23/09/2022 a Ascoli Piceno ai nn. R.G. n° 8668 - R.P. n° 6523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili -

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non ci sono spese di alcun tipo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In occasione del sopralluogo effettuato in data 26-02-2025, la parte debitrice, proprietaria della particella, ha fatto mettere a verbale, (si veda allegato 09 Comunicazioni e Verbali), quanto riportato testualmente di seguito: " *La parte del debitore fa presente che tale particella da oltre 20 anni è detenute ed utilizzata in modo pacifico ed incontestato dal Sig. Primo Catalani, tanto che solo alla data odierna si è appreso che la stessa rientra nelle proprie proprietà e sia oggetto del pignoramento.* "

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100 (dal 19/07/2022), registrato il 19/07/2022 ai nn. 1894.

Mutamento di Denominazione - Volture Societarie - Modifica Parti Sociali -

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto del 27-01-2000 - Rep. 4661 -

Compravendita - Voltura n° 1074.1/2000 in atti dal 02/03/2000. (dal 27/01/2000 fino al 18/07/2022),
registrato il 27/01/2000 a San Benedetto del Tronto ai nn. 4661

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola - articolo n° 23 Norme
Tecniche di Attuazione -

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La visura catastale riporta come destinazione, (qualità -
classe) Pascolo - cespugliato, invece che uliveto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1
settimana

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione e P.R.G. vigenti)

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASTIGNANO CONTRADA PITTURA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASTIGNANO Contrada Pittura, della superficie commerciale di **1.502,00** mq
per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella di terreno si trova sempre in Contrada Pittura, di fronte a dove è collocato il lotto 1, con
in mezzo, a separare, la strada provinciale n° 79, proprio nelle particelle che costituiscono il Lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 394 (catasto terreni), superficie 1502, indirizzo catastale: Contrada Pittura

Il terreno presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto -). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 25 Kilometri

superstrada distante 15 chilometri

autobus distante 2 chilometri

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella di terreno è coltivata ad uliveto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie Particella da Visura Catastale	1.502,00	x 100 %	= 1.502,00
Totale:	1.502,00		1.502,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 31/12/2012
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno
Descrizione: Terreno Coltivato ad Uliveto
Superfici principali e secondarie: 1502
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.065,09 pari a 4,04 Euro/mq
Valore Ctu: 6.065,09 pari a: 4,04 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Banca Dati Exeo Edizioni
Descrizione: Terreno coltivato ad Uliveto
Indirizzo: Contrada Pittura
Superfici principali e secondarie: 1502
Superfici accessorie:
Prezzo: 4.808,89 pari a 3,20 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE A VALORE NORMALE

A.1 Banca dati dell'EXEO Edizioni (All. 08)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati Exeo Edizioni** aggiornata al **2019**, i terreni con coltura **Uliveto** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi

-) Valore Unitario Minimo € /ha 13.000/00 = €/mq 1,30;
-) Valore Unitario Massimo € /ha 36.000/00 = €/mq 3,60;

TERRENO COLTIVATO AD ULIVETO

Il Terreno coltivato a **Uliveto** ha un valore Normale Unitario pari a **€/mq 2,45**, con Superficie Commerciale di **mq 1502,00**, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a **1,00**, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a **mq 1502,00**. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 3.679/90/00**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla tabella dei Punti di Merito, pari a **1,31**, si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Exeo Edizioni: € 3.679/90 x 1,31 = € **4.808/89** (€ Quattromilaottocento/89).

A.2 Banca dati AGENZIA DELLE ENTRATE di Ascoli Piceno (All. 08)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati Exeo Edizioni** aggiornata al **2012**, i **terreni con coltura Vigneto** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimo:

- Valore Unitario Minimo = €/ha 30.900/00 = €/mq 3,09;
- Valore Unitario Massimo €/ha 30.900/00 = €/mq 3,09;

TERRENO COLTIVATO AD ULIVETO

Il Terreno coltivato ad Uliveto ha un valore Normale Unitario pari a **€/mq 4,60**, con Superficie Commerciale di **mq 410**, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a **1,00** si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a **mq 410,00**. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **1.689/20**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **1,31**, si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno: € 4.641/18/20 x 1,31 = € **6.065/09** (€ Seimilazerossessantacinque/09).

Calcolo del Valore Finale

Facendo la media dei valori ottenuti per i vari livelli con le due banche dati, si ottiene: € (3.676/90 + 4.641/18) / 2 = € 4.160/54. Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a **1,31** si ottiene: € 4.160/54 x 1,31 = 5.436/99. Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, si ha: € 5.436/99 x (1,00 - 0,90) = € 4893/29.

In definitiva si ritiene di poter attribuire al **Terreno a coltura Uliveto**, sito nel Comune di Castignano, in zona agricola, comprensivo dell'abbattimento forfettario del 10%, un valore pari a: € (5.436/99 x (1,00-0,10) = € € 4.893/29, che approssimiamo a cifra tonda a € **4.900/00** (€ quattromilanovecento/00)

CONCLUSIONI

Il Cespite risulta ad oggi **Non Conforme** sotto l'aspetto catastale, avendo in visura una diversa destinazione di coltivazione.

Si reputa comunque che l'eventuale costo necessario per ottenere la Conformità catastale, comprensiva di Spese Tecniche, sia coperto dall'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a). Si rimanda all'**Allegato 10** Documentazione Fotografica redatta dal C.T.U..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.436,99**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).	-543,70
approssimazione a cifra tonda	6,71

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA A VALORE NORMALE

La stima a Valore Normale si basa sull'utilizzo di valori di mercato di immobili riportati nelle banche dati di osservatori immobiliari, nel caso in esame sono state prese come riferimento: per i terreni:

- la banca dati Exeo;
- la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno;

Tutte le banche dati suddividono le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, (unità di misura di riferimento utilizzata), il Valore Unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, cioè il *range* entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria edilizia, può variare, in occasione di una trattativa di compravendita. Il Valore Normale Unitario, (V.N.U.), per un immobile a destinazione Terreno con caratteristiche simili, quindi Generico, è dato dalla formula: **V.N.U. = (Val. Max + Val. min) / 2 ;**

Successivamente dal Valore Normale Omogeneizzato Totale Generale così ottenuto, si ricaverà quello particolare del Cespite oggetto di valutazione, moltiplicando lo stesso per il

coefficiente ricavato dalla combinazione dei punti di merito, che comprende i parametri sotto indicati:

per i terreni

-) fertilità, -) Giacitura; -) Accesso: -) Ubicazione; -) Forma; -) Ampiezza;

Si sceglierà per ogni parametro, il valore ritenuto maggiormente appropriato, tra quelli presenti nelle rispettive tabelle, considerando quanto emerso in sede di sopralluogo e comunque esaminato e giustificato in questa relazione.

Si rimanda per maggiore chiarezza all'**allegato 11**, tavola redatta dall'esperto, in cui sono rappresentate le varie superfici considerate e la tabella riepilogativa dei calcoli effettuati con i relativi parametri.

Pertanto sotto si ricaveranno, seguendo il procedimento sopra indicato, i Valori Normali Omogeneizzati Totale del Cespite, prendendo come riferimento i valori forniti dalle 2 banche dati considerate, Exeo Terreni - Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno. Ricavati i due valori, per ottenere il valore finale si calcolerà la media degli stessi. Ottenuto tale valore si provvederà a decurtarlo dell'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, come da incarico al punto 5) comma a).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Castignano (A.P.), osservatori del mercato immobiliare Exeo Terreni Provincia di Ascoli Piceno - Agenzia delle Entrate

Ascoli Piceno -

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto 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 o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.502,00	0,00	4.900,00	4.900,00
				4.900,00 €	4.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il proprietario è unico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.900,00**