

Sezione delle Esecuzioni Immobiliari

N. Ruolo G. E. 16/2018

Giudice Dott. **Francesca Sirianni**

Prossima udienza:

Curatore: Avv. Alessandro Sallustri

Debitore: Impresa di Costruzioni Mario Pierantozzi Srl

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Giovanni Antolini, nato il 12/01/1964 a Castel di Lama (AP) ed ivi residente in Via Villa Chiarini, 47, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno al n. 769, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott.ssa Francesca Sirianni, dopo aver reperito i documenti e le informazioni necessari all'espletamento dell'incarico, durante l'accesso ai luoghi e a seguito delle indagini eseguite presso gli uffici competenti, relaziona quanto segue.

SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato eseguito regolarmente alla presenza del curatore Avv. Alessandro Sallustri, in occasione della verifica della condizione di stabilità di un muro di contenimento oggetto di ordinanza di messa in sicurezza a firma del Dirigente Tecnico del Comune di Castel di Lama Dott. Fabiola Ciotti.-----

Si è proceduto con l'ispezione i lotti situati nel comune di Castel di Lama lungo via della Pace constatando la presenza di fenomeni gravitativi a carico della sede viaria e delle opere di contenimento di alcuni fabbricati lungo la stessa via realizzati.-----

Acquisizione della documentazione tecnica presso il Comune di Castel di

Lama:

Lo scrivente, previo appuntamento, si recava presso l'Ufficio Tecnico di

Castel di Lama allo scopo di acquisire elementi relativi ai beni oggetto di

valutazione, in particolare venivano acquisiti i seguenti elementi:

Stralcio del Vigente Piano Regolatore Comunale;

Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente; ----

Si operava quindi una ricostruzione storica del comparto edilizio di cui i beni

oggetto di stima fanno parte, in particolare veniva acquisita

documentazione inerente la lottizzazione Carfratelli-Seghetti-Panichi;

Si acquisivano inoltre le tabelle dei valori utilizzati dal Comune di Castel di

Lama al fine della determinazione dell'IMU per i lotti aventi destinazione

urbanistica coincidente con quella degli appezzamenti oggetto di

valutazione.

Elaborazioni grafiche e sovrapposizione delle mappe catastali con la tavola

E2A del Piano Regolatore Vigente.

Procedo quindi con l'acquisizione della mappa catastale di visura, della

successiva calibrazione, e successiva sovrapposizione con la corrispondente

tavola di PRG (E2A);

Da tale sovrapposizione emergeva che le destinazioni urbanistiche dei terreni

oggetto di stima risultavano essere le seguenti:

Art. 43 - Aree agricole

Disposizioni generali

Per aree agricole si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi

agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al

floro-vivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre

attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo.

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla Legge regionale 8 marzo 1990, n.13 ad eccezione delle "zone agricole particolari" dove gli interventi ammessi sono assoggettati a Piano attuativo di recupero.

Il territorio agricolo comunale è diviso in quattro zone in relazione alla caratterizzazione del paesaggio agrario, al suo grado di compromissione, alla configurazione geomorfologica:

- aree con vegetazione boschiva e ripariale
- aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storicoambientale
- aree agricole collinari
- aree agricole particolari, al precedente art. 27.

Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storicoambientale Per aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storicoambientale si intendono quelle parti del territorio con alto valore dei caratteri paesisticoambientali e delle condizioni di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale o dove permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione spontanea; gli interventi debbono essere finalizzati al mantenimento di tali caratteristiche.

All'interno di tali aree, in aggiunta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale

8 marzo 1990, n.13, si applicano le seguenti norme specifiche di tutela

paesistico ambientale: -----

- è vietata la demolizione dei manufatti agricoli classificati dal PRG di "valore

storico architettonico che conservano le caratteristiche di maggior

interesse"; -----

- è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente

ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e

storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-

industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e

successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normative silvo-colturali

vigenti; -----

- è vietato l'inizio di nuove attività estrattive; per le cave esistenti, in atto o

dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui agli

articoli 57 e 63 bis e con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle NTA

del PPAR; -----

- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli; -----

- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il

profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero

ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR; -----

- non è consentita la realizzazione di strutture anche aperte contrastanti con il

paesaggio agrario, quali piscine, campi da tennis, ecc., spazi aperti attrezzati

per il ballo e lo svago, ecc.; -----

- sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e

colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-

silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono

la protezione da specie faunistiche particolari; -----

- eventuali parcheggi e nuovi percorsi possono essere realizzati soltanto con
pavimentazione permeabile. -----

Su tali aree si applicano, rispetto alle norme di tutela paesistico-ambientale,
le esenzioni di cui al precedente art. 27. -----

Parti in Trasformazione Art. 52 - Progetti norma: disposizioni generali, negli
elaborati di "disciplina d'uso del suolo", sono individuate con specifica
numerazione progressiva le aree oggetto di "progetto norma". -----

L'Amministrazione ha comunque facoltà di dare attuazione alle previsioni di
PRG per le parti pubbliche e di interesse pubblico contenute nei "progetti
norma", nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale,
attraverso espropriazione delle aree per pubblica utilità. In tal caso sulle
restanti aree edificabili, come previste dai progetti norma, si applicano le
norme previste come aree di trasformazione residenziale più avanti
disciplinate. -----

L'Amministrazione ha altresì facoltà di dare attuazione alle previsioni di PRG
per l'intera previsione dei "progetto norma", nel caso di inerzia dei proprietari
o per motivi di interesse generale, attraverso piani urbanistici attuativi di
iniziativa pubblica. -----

Sarà possibile inoltre per tutte le zone classificate "C" non ricomprese nei
Progetti Norma, in sede di attuazione, e fermo restando il rispetto delle
rispettive quote su base proporzionale e dell'accorpamento delle aree a
destinazione pubblica, attuare le stesse per parti funzionali coincidenti con le
diverse proprietà. Tale possibilità andrà comunque sempre sottoposta a
giudizio dell'Utc in merito alla conformazione finale sia delle parti costruite

che delle dotazioni pubbliche. -----

Ciascuna area oggetto di "progetto norma" è regolata dalle seguenti

disposizioni generali e da una normativa specifica illustrata in apposita

scheda normativa relativa a ciascuno di essi; -----

Qualora la normativa specifica prescriva norme diverse da quelle contenute

nelle disposizioni generali, valgono, ove in contrasto, le norme specifiche. ----

I "progetti norma" sono ordinati in maniera progressiva nella apposita

"raccolta dei progetti norma". -----

L'elaborato "raccolta dei progetti norma" contiene, per ciascuna area

oggetto di trasformazione urbanistica, una scheda normativa ed una

planimetria di disciplina d'uso del suolo. -----

La scheda normativa contiene informazioni: -----

- sul tipo di intervento previsto, con riferimento alle presenti norme tecniche;

- sugli obiettivi generali che il PRG si prefigge; -----

- sui modi di intervento previsti con riferimento alle presenti norme tecniche;

- sui parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nell'intervento, espressi con

riferimento alle presenti norme tecniche; -----

- sulle destinazioni d'uso consentite; talvolta vengono individuate alcune

destinazioni d'uso regolate ovvero vengono definiti parametri quantitativi da

rispettare sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento

urbanistico preventivo; lo strumento urbanistico attuativo indicherà la

localizzazione delle destinazioni d'uso regolate; tali localizzazioni potranno

essere flessibili, ovvero i piani attuativi potranno prevedere criteri che, nel

rispetto dei limiti di "destinazioni d'uso regolate" e degli standard urbanistici,

consentano variazioni nel tempo degli usi previsti. -----

- sulle prescrizioni particolari da rispettare nell'attuazione dell'intervento. -----

La scheda normativa è corredata inoltre da una tabella riassuntiva dei dati

quantitativi, ove determinati, relativi alla Superficie territoriale St oggetto

dell'intervento, alla Superficie fondiaria Sf, alla quantità di verde pubblico

e/o servizi pubblici (Vp), ai parcheggi (P) quantificati come numero di posti

macchina effettivi (p.m.) e/o come corrispondente superficie (mq), alle

superfici per strade, marciapiedi e verde di rispetto (Str e Vr), alle superfici a

verde privato (Vpr) e alla massima superficie utile lorda (SUL) realizzabile. -----

Le disposizioni di dettaglio di ciascun progetto norma contenute nelle schede

allegate all'elaborato "E4 - Raccolta progetti norma" sono parte integrante

della presente normativa. (Castel di Lama PRG Norme Tecniche di

Attuazione 42) -----

La planimetria di disciplina d'uso del suolo contiene le regole urbanistiche

relative all'intervento; esse sono prescrittive, salvo quanto di seguito, o nelle

relative schede, meglio specificato. -----

Per alcune aree, perlopiù derivanti da precedenti destinazioni e di limitate

dimensioni ed interesse urbanistico-territoriale, sono individuate dal Piano

dall'elaborato di disciplina d'uso del suolo come aree in trasformazione

urbanistica ma non indicati come comparto "progetto norma". -----

Per esse, e per quelle derivanti da progetti norma non attuabili per i quali

sono state espropriate le aree di interesse pubblico come sopra descritto,

valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale: -----

Aree di espansione residenziale tipo C1: -----

1. Tipo di intervento - Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C"

ai sensi del DM 2 Aprile 1968 n. 1444 -----

	2. Modo d'intervento Ambito soggetto a PUA -----	
	3. Parametri urbanistici ed edilizi -----	
	Ut = 0,231 mq/mq -----	
	Uf = 0,33 mq/mq -----	
	Io = 0,30 -----	
	P = 2 -----	
	Hmax = 7.50 ml -----	
	4. Destinazioni d'uso Previste: D2 (a) - D3 (a,b,e,f,g,h,i) - D4 Regolate: Globalmente max 25% della Sul totale - D2 (a) - D3 (a,b,e,f,g,h,i)	
	5. Prescrizioni particolari: -----	
	- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994. ----	
	Descrizione dei beni oggetto di valutazione: -----	
	I beni oggetto di valutazione sono costituiti da lotti per lo più edificabili con adiacenti porzione di terreno agricolo. -----	
	L'esposizione è ottima essendo tutti i lotti esposti a sud; -----	
	La giacitura è acclive con un angolo variabile dai 7° ai 18° con pendenza crescente da est verso ovest. -----	
	Da un'analisi accurata dei fondi si evincono fenomeni gravitativi a carico dei terreni con fenomeni deformativi a carico delle opere di contenimento e della viabilità pubblica tanto da rendere necessario (in caso di edificazione) un'adeguata tipologia di fondazione ed una non meno importante attenzione nella realizzazione delle opere di regimentazione delle acque meteoriche. -----	

Dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali con una foto aerea derivante da rilievo a mezzo drone APR, è risultato che la particelle n. 614 del

Foglio 13 intestata all'**Impresa di Costruzioni Mario Pierantozzi Srl** è occupata da una strada pubblica esistente da lunga data (ben oltre i 10 anni) e pertanto non ritenuta alienabile in quanto di conclamato uso pubblico. -----

La determinazione e conseguente valutazione dei cespiti è stata eseguita dividendo in lotti la proprietà secondo il principio della utilizzabilità ai fini

edificatore degli stessi, in particolare sono stati individuati n. 7 lotti. (**vedi planimetria allegato 1**).-----

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI: -----

Lotto 1: Foglio n. 13 particelle n. 621 e 636 aventi destinazione SUAR di tipo C e con una pertinenza agricola costituita dalla particella n. 635. -----

Lotto 2: Foglio n. 13 particelle n. 735 e 733 aventi destinazione SUAR di tipo C e con una pertinenza agricola costituita dalla particella n. 731. -----

Lotto 3: Foglio n. 13 particelle n. 641, 643, 565 e 701 aventi destinazione SUAR di tipo C e con una pertinenza agricola costituita dalle particelle n. 642 e 644.

Lotto 4: Foglio n. 13 particelle n. 589, 695 e 697 aventi destinazione SUAR di tipo C e con una pertinenza agricola costituita dalle particelle n. 572, 628 e 630. (nel dettaglio il lotto n. 4 presenta lungo il confine sud est della particella 697 un muro di contenimento in CA lesionato, oggetto di ordinanza di messa in sicurezza, e che necessita di intervento di consolidamento mediante tirantatura); -----

Lotto 5: Foglio n. 13 particelle n. 586 e 598 aventi destinazione agricola; -----

Lotto 6: Foglio n. 13 particelle n. 508 e 605 aventi destinazione SUAR di tipo C e con una pertinenza agricola costituita dalle particelle n. 604 e 610. -----

Lotto 7: Foglio n. 13 particelle n. 527 e 533 aventi destinazione agricola; -----

QUOTA, DIRITTI REALI e RIFERIMENTI CATASTALI-----

L'Impresa di Costruzioni Mario Pierantozzi SRL è Titolare del diritto di Piena Proprietà sui seguenti immobili siti nel comune di Castel di Lama in via della Pace e precisamente: -----

Terreni edificabili: foglio n. 13 particelle 636, 621, 733, 735, 641, 643, 565, 701, 572, 589, 695, 697, 508 e 605; -----

Terreni agricoli: foglio n. 13 particelle 635, 731, 642, 644, 628, 630, 586, 598, 604, 610, 527 e 533. -----

(Vedasi visure catastali aggiornate allegate alla presente relazione al n. 2)

STATO DI POSSESSO -----

Al momento del sopralluogo gli immobili si trovano inutilizzati e in stato di abbandono. -----

ACCESSI -----

Si precisa che le particelle del foglio 13 n. 527, 533, 586 e 598 non hanno accesso dalla pubblica via e pertanto risultano intercluse. **(vedi planimetria catastale allegato 1)** -----

ATTI DI ASSERVIMENTO E CUBATURA-----

Non risultano esserci atti di asservimento e di cubatura regolarmente trascritti a carico degli immobili oggetto di valutazione. -----

DIRITTI DEMANIALI-----

Non risultano esserci diritti demaniali regolarmente trascritti a carico dell'immobile oggetto d'indagine. -----

PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE-----

Non risultano esserci provvedimenti di assegnazione regolarmente trascritti a

carico dell'immobile oggetto d'indagine. -----

STIMA DELL'IMMOBILE -----

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli'immobili si è
proceduto ad esaminare il più appropriato criterio di stima. -----

La trasparenza e la corretta valutazione degli immobili rappresenta un
elemento essenziale per garantire la stabilità dell'industria bancaria sia nelle
operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli

rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie
garantite. -----

L'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in questa materia è
avvertita da tempo a vari livelli, sia con riferimento specifico agli indicatori di
superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate e allo stesso
concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della
valutazione. -----

L'obiettivo che si intende perseguire è di introdurre principi che consentano
di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo
parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti i clienti. ----

Le presenti linee guida sono finalizzate a rispondere ai principi introdotti nelle
citate Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia nonché a perseguire gli
obiettivi di trasparenza ed efficienza precedentemente indicati, e sono state
redatte tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di
valutazione internazionali (International Valuation Standards) - IVS, in
considerazione della realtà nazionale. -----

Preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione del valore di mercato
che oggi purtroppo è fermo a causa di una crisi generale che va avanti

ormai da qualche anno. -----

Nella zona, per beni simili a quelli oggetto di valutazione, non sono state riscontrate delle compravendite recenti con le quali poter eseguire una comparazione del mercato e dei valori utilizzati negli atti. -----

Si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degl'immobili; tenuto conto delle informazioni derivanti anche dalle Agenzie Immobiliari e di Tecnici liberi professionisti che operano sul campo. -----

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. -----

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e considerando i dati,

scaturisce che il valore di mercato in euro/mq più congruo per appezzamenti edificabili (SUAR di tipo C con if 0.33/mq) in provincia di Ascoli Piceno ubicate nel Comune di Castel di Lama aventi peculiarità ottime, sia per esposizione sia per qualità degli immobili già edificati in adiacenza ai lotti oggetto di valutazione oscilla tra un valore min. di 35,00 €/mq ed un valore max di 45,00 €/mq. -----

a) Posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio (la zona è di rilevante interesse in quanto panoramica e ben servita); -----

b) Posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile (la tipologia di edificazione possibile prevede la realizzazione di alloggi in ville o villini a schiera di conseguenza classificabili di elevata qualità

abitativa); -----

c) Tecnologiche (i lotti sono dotati di tutti i servizi in quanto confinanti con la

pubblica via). A seguito delle considerazioni sopra esposte, si ritiene attribuire

il più probabile valore unitario di stima del bene distinguendolo come di

seguito riportato: -----

-40,00 €/mq per le superfici edificabili con destinazione C1; -----

-15,00 €/mq per le superfici agricole direttamente collegati ai lotti edificabili; -

-10,00 €/mq per le superfici agricole prive di accesso dalla pubblica via. -----

Si è ritenuto opportuno giustificare suddetto valore per avere una maggior

trasparenza. -----

Quantificazione del più probabile valore di mercato dei lotti oggetto di

valutazione: (Vedi tabelle allegato 3)-----

Lotto 1: Foglio n. 13 particelle n. 621 e 636 aventi destinazione SUAR di tipo C

e con una pertinenza agricola costituita dalla particella n. 635. -----

Valore mq edificabile €40,00/mq x (1589+46) + valore mq agricolo € 15,00/mq

x (524) = € 73.260,00; -----

Lotto 2: Foglio n. 13 particelle n. 735 e 733 aventi destinazione SUAR di tipo C

e con una pertinenza agricola costituita dalla particella n. 731. -----

Valore mq edificabile €40,00/mq x (2048+15) + valore mq agricolo € 15,00/mq

x (608) = € 91.640,00; -----

Lotto 3: Foglio n. 13 particelle n. 641, 643, 565 e 701 aventi destinazione SUAR

di tipo C e con una pertinenza agricola costituita dalle particelle n. 642 e 644.

Valore mq edificabile €40,00/mq x (2475+370+65+143) + valore mq agricolo €

15,00/mq x (750+193) = € 136265,00; -----

Lotto 4: Foglio n. 13 particelle n. 589, 695 e 697 aventi destinazione SUAR di

tipo C e con una pertinenza agricola costituita dalle particelle n. 572, 628 e 630. (nel dettaglio il lotto n. 4 presenta lungo il confine sud est della particella

697 un muro di contenimento in CA lesionato, oggetto di ordinanza di messa in sicurezza, e che necessita di intervento di consolidamento mediante tirantatura); -----

Valore mq edificabile €40,00/mq x (3+220+411+805) + valore mq agricolo € 15,00/mq x (128+379) = € 65.165,00 a cui vanno detratti € 10.000, per l'esecuzione di opere di tirantatura del muro contro terra lesionato di cui sopra , fino ad arrivare al valore di e 55.165,00; -----

Lotto 5: Foglio n. 13 particelle n. 586 e 598 aventi destinazione agricola; -----

Valore mq agricolo € 10,00/mq x (145+145) = € 2900,00 -----

Lotto 6: Foglio n. 13 particelle n. 508 e 605 aventi destinazione SUAR di tipo C e con una pertinenza agricola costituita dalle particelle n. 604 e 610. -----

Valore mq edificabile €40,00/mq x (6+1455) + valore mq agricolo € 15,00/mq x (245+130) = € 64.065,00; -----

Lotto 7: Foglio n. 13 particelle n. 527 e 533 aventi destinazione agricola; -----

Valore mq agricolo € 10,00/mq x (430+1160) = € 15.900,00. -----

Abbattimenti da applicare al valore sopra determinato. -----

a) per lo stato di possesso non si applicano decurtazioni in quanto non esistono vincoli in merito; -----

b) considerate le iscrizioni ed i pignoramenti in base a conteggi eseguiti si stima che i costi di cancellazioni degli stessi siano valutabili nel 2% del valore di ciascun lotto; -----

Determinazione del valore dei lotti al netto delle detrazioni: -----

Lotto 1: Foglio n. 13 particelle n. 621 e 636 aventi destinazione SUAR di tipo C

e con una pertinenza agricola costituita dalla particella n. 635. -----

Valore mq edificabile €40,00/mq x (1589+46) + valore mq agricolo € 15,00/mq

x (524) = € 73.260,00; detrazioni di cui ai punti a+b = € 1.465,20 restano €

71.794,80 (euro settantunomilasettecentonovantaquattro/80); -----

Lotto 2: Foglio n. 13 particelle n. 735 e 733 aventi destinazione SUAR di tipo C

e con una pertinenza agricola costituita dalla particella n. 731. -----

Valore mq edificabile €40,00/mq x (2048+15) + valore mq agricolo € 15,00/mq

x (608) = € 91.640,00; detrazioni di cui ai punti a+b = € 1.832,80 restano €

89.07,20 (euro ottantanovemilaottocentosette/20); -----

Lotto 3: Foglio n. 13 particelle n. 641, 643, 565 e 701 aventi destinazione SUAR

di tipo C e con una pertinenza agricola costituita dalle particelle n. 642 e 644.

Valore mq edificabile €40,00/mq x (2475+370+65+143) + valore mq agricolo €

15,00/mq x (750+193) = € 136265,00; detrazioni di cui ai punti a+b = € 2.725,30

restano € 133.539,70 (euro centotrentatremilacinquecentotrentanove/70); ----

Lotto 4: Foglio n. 13 particelle n. 589, 695 e 697 aventi destinazione SUAR di

tipo C e con una pertinenza agricola costituita dalle particelle n. 572, 628 e

630. (nel dettaglio il lotto n. 4 presenta lungo il confine sud est della particella

697 un muro di contenimento in CA lesionato, oggetto di ordinanza di messa

in sicurezza, e che necessita di intervento di consolidamento mediante

tirantatura); -----

Valore mq edificabile €40,00/mq x (3+220+411+805) + valore mq agricolo €

15,00/mq x (128+379) = € 65.165,00 a cui vanno detratti € 10.000, per

l'esecuzione di opere di tirantatura del muro contro terra lesionato di cui

sopra, fino ad arrivare al valore di e 55.165,00; detrazioni di cui ai punti a+b =

€ 1.303,30 restano € 53.861,70 (euro cinquantatremilaot-

tocentosessantuno/70); -----

Lotto 5: Foglio n. 13 particelle n. 586 e 598 aventi destinazione agricola; -----

Valore mq agricolo € 10,00/mq x (145+145) = € 2.900,00; detrazioni di cui ai

punti a+b = € 58,00 restano € 2.842,00 (euro duemilaot-
tocentoquarantadue/00); -----

Lotto 6: Foglio n. 13 particelle n. 508 e 605 aventi destinazione SUAR di tipo C

e con una pertinenza agricola costituita dalle particelle n. 604 e 610. -----

Valore mq edificabile €40,00/mq x (6+1455) + valore mq agricolo € 15,00/mq
x (245+130) = € 64.065,00; detrazioni di cui ai punti a+b = €1.281,30 restano €

62.783,70 (euro sessantaduemilasettecentoottantatre/70); -----

Lotto 7: Foglio n. 13 particelle n. 527 e 533 aventi destinazione agricola; -----

Valore mq agricolo € 10,00/mq x (430+1160) = € 15.900,00; detrazioni di cui ai

punti a+b = € 318,00 restano € 15.582,00 (euro
quindicimilacinquecentoottantadue/00); -----

A seguito di quanto relazionato, si rimane a disposizione del Giudice per
ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il

Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero
opportuni. -----

Oltre alla presente, si consegneranno presso la Cancelleria delle Esecuzioni
Immobiliari tutti gli allegati a presso descritti. -----

Allegati: -----

1) Planimetria catastale con individuazione dei lotti su base PRG; -----

2) Visure Catastali aggiornate; -----

3) Tabelle di calcolo dei valori di ciascun lotto. -----

Con la presente relazione che si compone di 38 pagine si ritiene evaso



l'incarico affidatomi. -----



Ascoli Piceno li 06/11/2024

Il Tecnico



Geom. Giovanni Antolini



allegato 3

LOTTO 1						
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE PRG	VALORE unitario €/mq	SUPERFICIE(mq)	IMPORTO (€)
CASTEL DI LAMA	13	635	AGRICOLA	15,00 €	524	7.860,00 €
CASTEL DI LAMA	13	636	C1	40,00 €	1589	63.560,00 €
CASTEL DI LAMA	13	621	C1	40,00 €	46	1.840,00 €
SOMMANO					2159	73.260,00 €
Detrazioni					0,02	1.465,20 €
Restano					euro	71.794,80 €

LOTTO 2						
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE PRG	VALORE unitario €/mq	SUPERFICIE(mq)	IMPORTO (€)
CASTEL DI LAMA	13	731	AGRICOLA	15,00 €	608	9.120,00 €
CASTEL DI LAMA	13	733	C1	40,00 €	2048	81.920,00 €
CASTEL DI LAMA	13	735	C1	40,00 €	15	600,00 €
SOMMANO					2671	91.640,00 €
Detrazioni					0,02	1.832,80 €
Restano					euro	89.807,20 €

LOTTO 3						
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE PRG	VALORE unitario €/mq	SUPERFICIE(mq)	IMPORTO (€)
CASTEL DI LAMA	13	641	C1	40,00 €	2475	99.000,00 €
CASTEL DI LAMA	13	642	AGRICOLA	15,00 €	750	11.250,00 €
CASTEL DI LAMA	13	643	C1	40,00 €	370	14.800,00 €
CASTEL DI LAMA	13	644	AGRICOLA	15,00 €	193	2.895,00 €
CASTEL DI LAMA	13	565	C1	40,00 €	65	2.600,00 €
CASTEL DI LAMA	13	701	C1	40,00 €	143	5.720,00 €
SOMMANO					3996	136.265,00 €
Detrazioni					0,02	2.725,30 €
Restano					euro	133.539,70 €

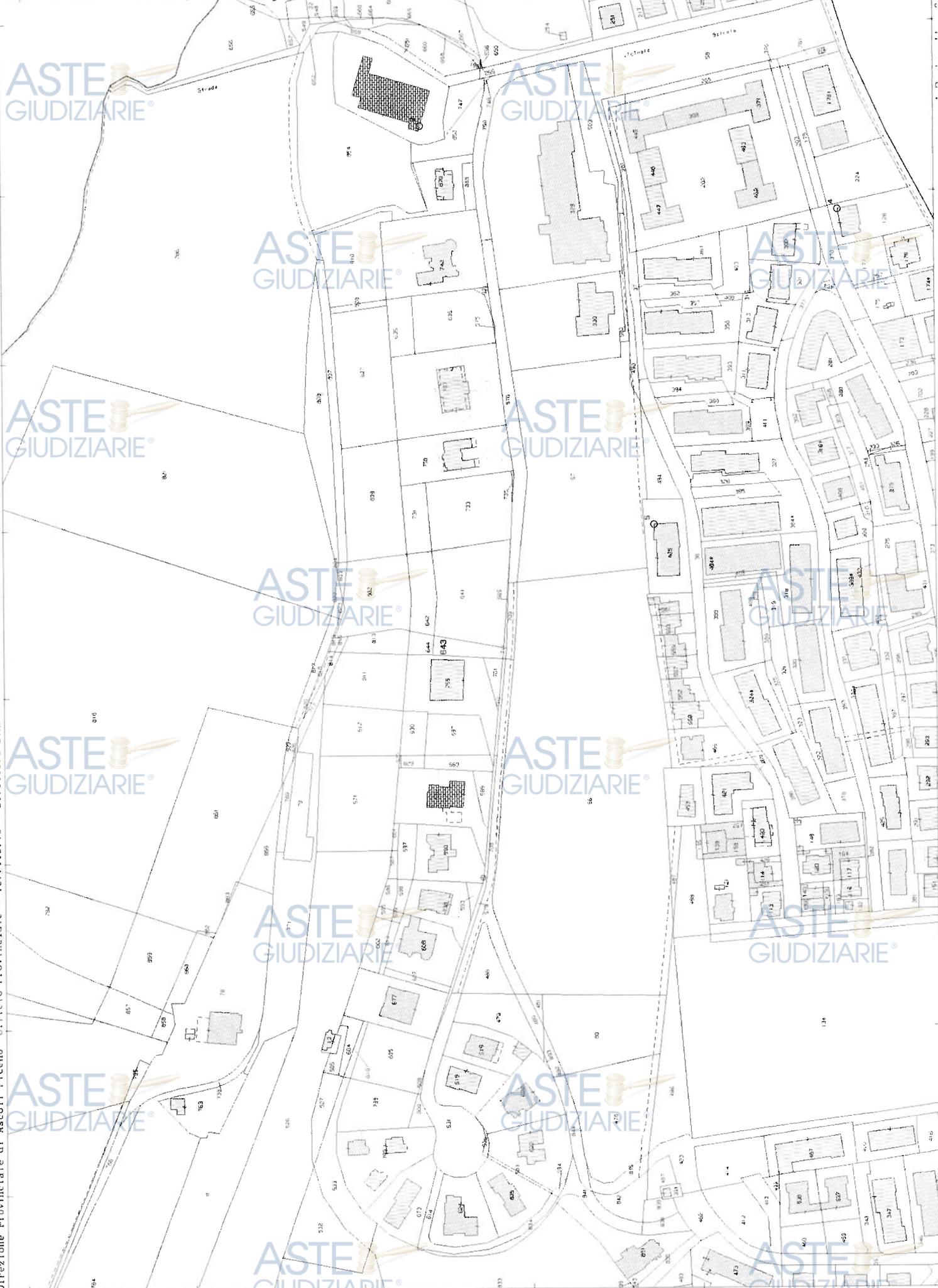
LOTTO 4						
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE PRG	VALORE unitario €/mq	SUPERFICIE(mq)	IMPORTO (€)
CASTEL DI LAMA	13	572	C1	40,00 €	3	120,00 €
CASTEL DI LAMA	13	589	C1	40,00 €	220	8.800,00 €
CASTEL DI LAMA	13	628	AGRICOLA	15,00 €	128	1.920,00 €
CASTEL DI LAMA	13	630	AGRICOLA	15,00 €	379	5.685,00 €
CASTEL DI LAMA	13	695	C1	40,00 €	411	16.440,00 €
CASTEL DI LAMA	13	697	C1	40,00 €	805	32.200,00 €
SOMMANO					1946	65.165,00 €
Messa in sicurezza						10.000,00 €
Detrazioni					0,02	1.303,30 €
Restano					euro	53.861,70 €

LOTTO 5						
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE PRG	VALORE unitario €/mq	SUPERFICIE(mq)	IMPORTO (€)
CASTEL DI LAMA	13	586	AGRICOLA	10,00 €	145	1.450,00 €
CASTEL DI LAMA	13	598	AGRICOLA	10,00 €	145	1.450,00 €
SOMMANO					290	2.900,00 €
Detrazioni					0,02	58,00 €
Restano					euro	2.842,00 €

LOTTO 6						
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE PRG	VALORE unitario €/mq	SUPERFICIE(mq)	IMPORTO (€)
CASTEL DI LAMA	13	508	C1	40,00 €	6	240,00 €
CASTEL DI LAMA	13	604	AGRICOLA	15,00 €	245	3.675,00 €
CASTEL DI LAMA	13	605	C1	40,00 €	1455	58.200,00 €
CASTEL DI LAMA	13	610	AGRICOLA	15,00 €	130	1.950,00 €
SOMMANO					1836	64.065,00 €
Detrazioni					0,02	1.281,30 €
Restano					euro	62.783,70 €

LOTTO 7						
COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE PRG	VALORE unitario €/mq	SUPERFICIE(mq)	IMPORTO (€)
CASTEL DI LAMA	13	527	AGRICOLA	10,00 €	430	4.300,00 €
CASTEL DI LAMA	13	533	AGRICOLA	10,00 €	1160	11.600,00 €
SOMMANO					1590	15.900,00 €
Detrazioni					0,02	318,00 €
Restano					euro	15.582,00 €

Il CTU Geom. Giovanni Antolini



ASTE GIUDIZIARIE® Catasto terreni
Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/11/2024

Dati identificativi: Comune di **CASTEL DI LAMA (C093) (AP)**
Foglio **13** Particella **508**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,04 Lire 69**
agrario **Euro 0,04 Lire 69**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **6 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 27/01/1993 (n. 342.3/1990)

> **Dati identificativi**

Comune di **CASTEL DI LAMA (C093) (AP)**
Foglio **13** Particella **508**
Partita: **521**

FRAZIONAMENTO in atti dal 27/01/1993 (n. 342.3/1990)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,04 Lire 69**
agrario **Euro 0,04 Lire 69**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **6 m²**

FRAZIONAMENTO in atti dal 27/01/1993 (n. 342.3/1990)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. IMPRESA COSTRUZIONI MARIO PIERANTOZZI S.R.L.**
(CF 01833050444)
sede in CASTEL DI LAMA (AP)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/07/2005 Pubblico ufficiale CARBONARI ELISABETTA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 3935 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3851.1/2005 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 11/07/2005

Visura telematica