

TRIBUNALE DI TERAMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 13/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato:

dott. Flavio Conciatori

Curatori:

dott. Maurizio Ferrari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avv.to Dora Di Stefano

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico

geom. Gabriele TOMASSETTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA BENI IMMOBILI

aggiornamento

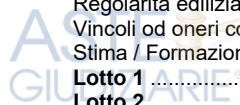
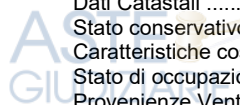
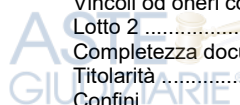
SETTEMBRE 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Lotto 2	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 3	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 4	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Lotto 3	20
Lotto 4	21

INCARICO

Il sottoscritto geom. Gabriele Tomassetti, con studio in Giulianova alla piazza Buoizzi 22, email: gabrieletomassetti@armoniasrl.com - pec: gabriele.tomassetti@geopec.it telefono: 3473798739, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1036, presenta la seguente relazione tecnico-illustrativa su incarico ricevuto dai curatori dott Maurizio Ferrari e Avv. Dora Di Stefano, approvato dall'Ill.mo G.D. che con provvedimento in data 27.5.2025 lo ha nominato Consulente Tecnico nella procedura di Liquidazione Giudiziale n° 13/2025 di cui all'oggetto.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige la presente relazione per un aggiornamento dei valori degli immobili, come precedentemente costituiti nel Programma di Liquidazione redatto dai Curatori in data 22.05.2025.

PREMESSA

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige la presente relazione per un aggiornamento dei valori degli immobili, come precedentemente costituiti nel Programma di Liquidazione redatto dai Curatori in data 22.05.2025.

I beni, così come individuati, per consistenza e caratteristiche, vengono in questa sede suddivisi in sette lotti distinti e separati;

- 1) IMMOBILE "1" – Villetta ubicata in via del Semaforo – Martinsicuro
- 2) IMMOBILE "2" – Appezzamento di terreno in via dei castani – Martinsicuro
- 3) IMMOBILE "3" – Appezzamento di terreno in via SS. n°16 – Martinsicuro
- 4) IMMOBILE "4" – Laboratorio artigianale ubicato in via Oberdan – San Benedetto

DESCRIZIONE

BENE LOTTO N° 1 - Villetta ubicata in via del Semaforo – Martinsicuro

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE LOTTO N° 2 - Appezzamento di terreno in via dei castani – Martinsicuro

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE LOTTO N° 3 - Appezzamento di terreno in via SS. n°16 – Martinsicuro Appartamento

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE LOTTO N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato in via Oberdan – San Benedetto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE LOTTO N° 1 - Villetta ubicata in via del Semaforo – Martinsicuro

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene ai seguenti :

omissis (Proprietà 1/1) Partita IVA: **omissis** con sede in Omissis

CONFINI

Confini:

Strada comunale Via del semaforo; Area comune ; Proprietà **** Omissis ****; Proprietà ****
Omissis ****

CONSISTENZA

E' stata verificata la consistenza del fabbricato oggetto di demolizione pari a mc 1000.

Una superficie dell'intero lotto di mq 2000 con una superficie urbanistica assentita da poter demolire e ricostruire.

La superficie commerciale determinata è la seguente:

- * superficie del terreno : **mq 2000,00**
- * fabbricato da demolire: **mc 1000,00**

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo Proprietà Dati catastali

Dal al **23/12/1991 al 23/11/2011** **** Omissis **** Catasto **Fabbricati – costituzione**

Fg. 21, Part. 324, Sub. , Zc. 1

Categoria A/3

Cl.2, Cons. 16,5 vani

Rendita Lire 1.683

Piano T – 1 – 1S

Dal **23/11/2011** a **oggi** **** Omissis **** Catasto **Fabbricati**

Fg. 21, Part. 324, Sub.1 , Zc.

Categoria A/3

Cl.2, Cons. 16,5 vani

Rendita € 690,24

Piano T – 1 – 1S

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati:

Fg 21 -Part 324 - Sub 1 - Cat. A/3 - Classe 2 - vani 16,5 Rendita Catastale € 690,24
Fg 21 -Part 324 - Sub 2 - Cat. C/6 - Classe 2 - mq 36 Rendita Catastale € 104,12
Fg 21 -Part 324 - Sub 3 - Cat. C/6 - Classe 2 - mq 25 Rendita Catastale € 72,30

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e i titoli edilizi urbanistici e lo stato dei luoghi. Nella planimetria del sub 1 sono state eseguite delle modifiche di tramezzatura interna, diversa destinazione d'uso di alcuni locali nel piano seminterrato, una variazione della superficie destinata a balcone e portico al piano terra, con relativa modifica dei prospetti esterni del fabbricato; scalinata che arriva al piano sottotetto e relativo cambio d'uso dell'intero piano sottotetto ad abitazione e aumento dell'altezza massima al colmo da m 2,40 a m 2,80; apertura di n° 4 lucernai sulla falda di copertura

Le planimetrie catastali dei sub 2 e 3 sono assenti, in quanto la Rendita catastale è presunta attribuita ai sensi dell'art 19 della DL 78/2010. (accatastamento d'ufficio di immobili non dichiarati)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente risulta essere in pessimo stato conservativo, privo di qualsiasi tipologia di impianti, infissi e parte della parete ovest del fabbricato demolita. Non abitabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero immobile è in stato di abbandono, da quasi 20 anni non risulta essere abitato. Come già evidenziato nella perizia dell'agosto 2013, la villa risulta inagibile. Una frana sul lato ovest, uno smottamento della collina, ha provocato il ribaltamento del muro di sostegno e di conseguenza demolito in parte la parete ovest del fabbricato. Infatti una intera parete di tamponamento della camera da letto risulta inesistente e quella della scalinata compromessa. Nel 2013 nella perizia veniva evidenziato che l'intero edificio necessitava di interventi nella parte strutturale. La villetta, che è stata oggetto di atti di vandalismo dove sono stati rimossi tutti gli infissi esterni e gli impianti interni, necessita di una valutazione costo-benefici più approfondita.

Dalla valutazione urbanistica, si evince che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo progetto assentito, infatti nel 1985 è stata fatta richiesta di Condonò Edilizio, mediante la Legge 47/85 e non è stata mai perfezionata. Infatti le difformità sussistono in

- a) una diversa altezza del piano seminterrato;
- b) una diversa distribuzione interna;
- c) diversa destinazione d'uso di alcuni locali nel piano seminterrato,
- d) una variazione della superficie destinata a balcone e portico al piano terra, con relativa modifica dei prospetti esterni del fabbricato;
- e) scalinata che arriva al piano sottotetto e relativo cambio d'uso dell'intero piano sottotetto ad abitazione e aumento dell'altezza massima al colmo da m 2,40 a m 2,80;
- f) apertura di n° 4 lucernai sulla falda di copertura;
- g) box auto esterno non assentito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non occupato e libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo Proprietà Atti

Data 15/12/2008 **** Omissis **** FUSIONE DI SOCIETA'

Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°

Notaio Gentile Cataldo 30/12/1991 45222 12236

Trascrizione

Presso Data Reg. gen. Reg. part.

13471.1/2008 del 18.12.2008

Registrazione

Presso Data Reg. N° Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto:

- ☐ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del sentenza;
- ☐ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Teramo gli immobili oggetto di stima sono gravati da:

* **Sentenza di Liquidazione Giudiziale del 7.03.2025**, Registro generale n. **6936** Registro particolare n. **5230**, trascritta con atto giudiziario in data **7/03/2025** al n° repertorio 43/2025 dal Tribunale di Teramo (TE), a favore di MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO La trascrizione grava anche sulle altre unità

NORMATIVA URBANISTICA

Art.39 delle NTA del Comune di Martinsicuro - Vigenti Agricola

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 mc/mq; l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia è di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 mc. Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 4, è consentito l'accorpamento dei fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, o di Comuni contermini. Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 metri cubi di residenza. Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. 2 marzo 1979, n. 12. Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica. I benefici di cui al precedente comma possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente primo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola. La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del Comune ed a spese dell'interessato. Per le finalità stabilite nei precedenti commi, ogni Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma della presente legge, che non possono

essere computati per successive iniziative edilizie. Gli immobili costruiti in applicazione delle presenti norme, devono conservare la destinazione agricola per dieci anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Indici per la zona agricola:

$I_t = 0,03 \text{ mc/mq}$

$H = 7,50 \text{ mt.}$ (ad esclusione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo e gli impianti produttivi)

$D_i = 5,00 \text{ mt}$

$D_s =$ ai sensi del D.M. 1° aprile 1968, n. 1044

$D_f = 20,00 \text{ mt}$

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Il loro volume non concorre alla formazione degli indici di cui in precedenza; è consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di 150 metri quadrati per ettaro e, comunque, non superiore a 600 mq.; non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinati a proteggere le colture. Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootecnica, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore ad $\frac{1}{4}$ del lotto di pertinenza dell'impianto, lotto di pertinenza che non può superare il 20% dell'intera superficie aziendale;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1° aprile 1968, n. 1044;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'area coperta;
- e) distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiori a mt. 300, da elevare a mt. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.

Nell'ambito di aziende agricole, è possibile destinare una parte non superiore alla metà dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale (agriturismo).

A tal fine è altresì consentito un aumento della volumetria pari al 25% di quella esistente destinata a residenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta non regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta non agibile.

Immobile costruito in forza dei seguenti titoli:

- 1) Concessione Edilizia n. 539 rilasciata il 28/02/1979 e Nulla Osta Beni Ambientali n° 5974 del 9.8.1976
- 2) Concessione Edilizia n. 539/A rilasciata il 16/12/1980 e Nulla Osta Beni Ambientali n° 283 del 9.4.1980
- 3) Concessione Edilizia n. 539/B rilasciata il 27/10/1982 e Nulla Osta Beni Ambientali n° 1853 BN-TE-47/304 del 8.7.1982;
- 4) Concessione Edilizia n. 539/C rilasciata il 19/04/1983 e Nulla Osta Beni Ambientali n° 89 BN-TE-47 del 1.3.1983;
- 5) Domanda di Abitabilità con prot 12202 del 1/12/1983 ma senza Autorizzazione di Abitabilità ;
- 6 Richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 con n° di pratica C2B/20 – pratica di condono n° 1911 ma mai perfezionata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ☐ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato attuale risulta difforme dallo stato assentito in quanto si evince che lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo progetto assentito, infatti nel 1985 è stata fatta richiesta di Condono Edilizio, mediante la Legge 47/85 e non è stata mai perfezionata. Infatti le difformità sussistono in

- a) una diversa altezza del piano seminterrato;
- b) una diversa distribuzione interna;
- c) diversa destinazione d'uso di alcuni locali nel piano seminterrato,
- d) una variazione della superficie destinata a balcone e portico al piano terra, con relativa modifica dei prospetti esterni del fabbricato;
- e) scalinata che arriva al piano sottotetto e relativo cambio d'uso dell'intero piano sottotetto ad abitazione e aumento dell'altezza massima al colmo da m 2,40 a m 2,80;
- f) apertura di n° 4 lucernai sulla falda di copertura;
- g) box auto esterno non assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, quindi non è presente un condominio e non ci sono spese condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE LOTTO N° 2 - Appezamento di terreno in via dei castani – Martinsicuro

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene ai seguenti :

omissis (Proprietà 1/1) Partita IVA: **omissis** con sede in Omissis

CONFINI

Confini:

Strada comunale Via dei Castani; Area comune ; Proprietà **** Omissis ****; Proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

E' stata verificata la consistenza dell'intero appezzamento di terreno, costituito dalle part 658 e 659, pari a mq 12.031,00 come da superficie catastale.

La particella 659 già adibita a viabilità e parcheggio. .

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo Proprietà Dati catastali fg 17 part 659

Dall'impianto al **14/02/1994** **** Omissis **** Catasto **terreni**
Fg. 17, Part. 161

Dal **14/02/1994** al **14/02/1994** **** Omissis **** Catasto **terreni**
Fg. 17, Part. 560 - (variazione e soppressione)

Dal **14/02/1994** al **20/01/1996** **** Omissis **** Catasto **terreni**
Fg. 17, Part. 563 - (frazionamento 564 - 660)

Dal **20/01/1996** al **21/01/1998** **** Omissis **** Catasto **terreni**
Fg. 17, Part. 644 - (frazionamento 563 - 645)

Dal **21/01/1998** ad oggi **** Omissis **** Catasto **terreni**
Fg. 17, Part. 659 - (variazione e soppressione 644 - 658)

Periodo Proprietà Dati catastali fg 17 part 658

Dall'impianto al **14/02/1994** **** Omissis **** Catasto **terreni**
Fg. 17, Part. 161

Dal **14/02/1994** al **14/02/1994** **** Omissis **** Catasto **terreni**
Fg. 17, Part. 560 - (variazione e soppressione)

Dal **14/02/1994** al **20/01/1996** **** Omissis **** Catasto **terreni**
Fg. 17, Part. 563 - (frazionamento 564 - 660)

Dal **20/01/1996** al **21/01/1998** **** Omissis **** Catasto **terreni**
Fg. 17, Part. 644 - (frazionamento 563 - 645)

Dal **21/01/1998** ad oggi **** Omissis **** Catasto **terreni**
Fg. 17, Part. 658 - (variazione e soppressione 644 - 659)

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni:

Fg 17 - Part **658** - Cat. Seminativo arboreo - R.D € **104,39** - superficie mq **10.926,00**

Fg 17 - Part **659** - Cat. Seminativo arboreo - R.D € **10,56** - superficie mq **1.105,00**

Corrispondenza catastale

sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente risulta in discreto stato conservativo,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero appezzamento di terreno composto dalle 2 particelle, ricade in base al PRG vigente per circa 5.000 mq in "Zona per le attrezzature sociali al servizio degli impianti produttivi Industriale", per circa 2.700 mq in "Zona destinata alla viabilità" e per circa mq 3.226 in "Zona Industriale, Artigianale e Commerciale di completamento e mq 1105 in zona a verde.

Tutta la particella 659 è già adibita a viabilità pubblica e parcheggio pubblico, ma non è stato eseguito il trasferimento al Comune di Martinsicuro.

Nella particella n° 658 è stata riscontrata un accesso e un occupazione abusiva da parte di un immobile residenziale confinante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non occupato e libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo Proprietà Atti

Dal **18/1/1991** **** Omissis **** **Compravendita**

Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°

Vincenti E. Rep 68065 del 18.01.1991

e

Presso Data Reg. gen. Reg. part.

729 in data 07/02/1991

Per quanto riguarda l'immobile oggetto:

- ☐ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza;
- ☐ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione risulta invariata;
- ☐ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Teramo gli immobili oggetto di stima sono gravati da:

- * **Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo a garanzia di mutuo fondiario del 26.11.2009**, Registro generale n.**20227** Registro particolare n. **5026**, trascritta con atto pubblico Gentile Cataldo in data **24/11/2009** al n° repertorio 10898/2653,.
- * **Sentenza di Liquidazione Giudiziale del 7.03.2025**, Registro generale n.**6936** Registro particolare n. **5230**, trascritta con atto giudiziario in data **7/03/2025** al n° repertorio 43/2025 dal Tribunale di Teramo (TE), , a favore di MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO La trascrizione grava anche sulle altre unità

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione al Comune di Martinsicuro (TE) si rileva che l'area oggetto di stima ricade nel vigente P.R.G. in parte in :

“Zona per le attrezzature sociali al servizio degli impianti produttivi Industriale” – art 20.3 e presenta i seguenti parametri: indice di utilizzazione fondiaria UF. 0,30 mq/mq – altezza massima 7,50 ml – parcheggi 1 mq ogni 5 mq di superficie utile.

in parte in

“Zona destinata alla viabilità” art 17, viabilità di progetto. Le zone destinate a parcheggio orizzontale dovranno essere previste dai progetti stradali ed osservare i seguenti parametri: parcheggi per autoveicoli leggeri con mq 30,00 di verde alberato ogni 100 mq di parcheggio effettivo. Parcheggi per autoveicoli pesanti 50 mq di verde alberato ogni 100 mq di parcheggio effettivo. All'interno delle aree destinate a parcheggio è ammessa la costruzione di edifici di servizio come segue: Stazioni di servizio per rifornimento carburanti con 1 mq di superficie utile ogni 50 mq di parcheggi e mq 2,00 ogni mq di superficie utile. Bar, ristoro, tavole calde con mq 2,00 di superficie utile ogni 50 mq di parcheggio e mq 2,00 di verde attrezzato ed alberato ogni mq di superficie utile.

In parte in

“Zona Industriale, Artigianale e Commerciale di completamento” art 33 e presenta i seguenti parametri: di = ds = 5,00 m, distanza dai confini m 10.00 , Di = Ds = H/2 – altezza massima 11,00 m , Sm 600 mq , parcheggi 1,00 ogni 4,00 mq di superficie utile, di cui 30% parcheggi di uso pubblico. Sc/sf = 45%. Sc/Sf = 455 + 15% per insediamento industriali – artigianali. La superficie minima da destinare a verde permeabile deve essere pari al 10% della superficie fondiaria (sf), inoltre dovranno essere piantumate essenze di alto fusto lungo il perimetro del lotto.

Gli oneri di urbanizzazione sono contemplati: oneri di urbanizzazione primaria monetizzati fino al limite della Sc/sf 45% assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative con la concessione delle aree eventuali, nonché con la realizzazione di opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti. Per la parte eccedente saranno dovuti oneri di urbanizzazione primaria deliberati dal Consiglio Comunale; maggiori spazi di servizio. Oneri di urbanizzazione secondaria come definiti dalla Delibera del Consiglio Comunale.

In parte a

“Parcheggio di quartiere” art 19.4 con i seguenti vincoli: In tali zone saranno messe a dimora piante di alto fusto nella misura di una pianta ogni 40 mq della superficie totale del lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si allega certificato di destinazione urbanistica. Trattasi di terreno senza costruzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, quindi non è presente un condominio e non ci sono spese condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE LOTTO N° 2 - Appezamento di terreno in via SS. n°16 – Martinsicuro

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene ai seguenti :

omissis (Proprietà 1/1) Partita IVA: **omissis** con sede in Omissis

CONFINI

Confini:

Strada Statale n° 16, Ferrovia dello Stato ; Proprietà **** Omissis ****, Proprietà ****
Omissis ****

CONSISTENZA

E' stata verificata la consistenza dell'intero appezzamento di terreno pari a mq 9.540,00

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo Proprietà Dati catastali fg 12 part 20

Periodo Proprietà Dati catastali

Dall'impianto al **23/11/2011 intestato aomissis....** Catasto **Fabbricati – costituzione**
Fg. 12, Part. 20, Sub. , Zc.

Dal al **23/12/1991 a oggiomissis....** - Catasto **terreni**

Fg. 12, Part. 20

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Fg **12** – Part **20** – Cat. Seminativo arboreo – R.D **€ 91,15** – **superficie mq 9.540,00**

Corrispondenza catastale

sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente risulta in discreto stato conservativo,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno ubicato lungo la S.S. n. 16 Adriatica a Martinsicuro - Zona prevalentemente adibita a coltivazioni agricole, in prossimità di abitazioni e a breve distanza attività commerciali. L'appezzamento di terreno è posto ad una quota inferiore rispetto al piano stradale della SS. N°16, e l'accesso avviene tramite strada sterrata sul lato nord del terreno. Il terreno è ubicato tra la SS. N° 16 e la ferrovia Ancona-Pescara. E' completamente pianeggiante e assolato. L'intero appezzamento di terreno, ricade in base al PRG in zona agricola e a zona di viabilità, quindi ha tutte le caratteristiche per un terreno agricolo, E' dotato di linea provvisoria di approvvigionamento idrico, ben assolato e senza ostacoli per l'irraggiamento giornaliero. Sono presenti n° 20 piante di ulivo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non occupato e libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo Proprietà Atti

Data 15/12/2008 **** Omissis **** FUSIONE DI SOCIETA'

Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°

Notaio Gentile Cataldo 30/12/1991 45222 12236

Trascrizione

Presso Data Reg. gen. Reg. part.

13471.1/2008 del 18.12.2008

Registrazione

Presso Data Reg. N° Vol. N°

Periodo Proprietà Atti

Dal 28/12/1990 al 15/12/2008 **** Omissis **** Compravendita

Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°

Notaio Vincenti E. Rep 67757 del 28.12.1990

Trascrizione

Presso Data Reg. gen. Reg. part.

810.2/1991

Registrazione

Presso Data Reg. N° Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto:

- ☐ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del sentenza;
- ☐ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza risulta invariata;
- ☐ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Teramo gli immobili oggetto di stima sono gravati da:

- **Sentenza di Liquidazione Giudiziale del 7.03.2025**, Registro generale n.6936 Registro particolare n. 5230, trascritta con atto giudiziario in data 7/03/2025 al n° repertorio 43/2025 dal Tribunale di Teramo (TE), , a favore di MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO La trascrizione grava anche sulle altre unità

NORMATIVA URBANISTICA

Art.39 delle NTA del Comune di Martinsicuro - Vigenti Agricola

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 mc/mq; l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia è di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 mc. Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 4, è consentito l'accorpamento dei fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, o di Comuni contermini. Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 metri cubi di residenza. Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. 2 marzo 1979, n. 12. Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica. I benefici di cui al precedente comma possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente primo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola. La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del Comune ed a spese dell'interessato. Per le finalità stabilite nei precedenti commi, ogni Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma della presente legge, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie. Gli immobili costruiti in applicazione delle presenti norme, devono conservare la destinazione agricola per dieci anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Indici per la zona agricola:

It = 0,03 mc/mq

H = 7,50 mt. (ad esclusione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo e gli impianti produttivi)

Di = 5,00 mt

Ds = ai sensi del D.M. 1° aprile 1968, n. 1044

Df = 20,00 mt

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Il loro volume non concorre alla formazione degli indici di cui in precedenza; è consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di 150 metri quadrati per ettaro e, comunque, non superiore a 600 mq.; non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinati a proteggere le colture. Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootecnica, secondo le seguenti indicazioni:

- b) rapporto di copertura non superiore ad $\frac{1}{4}$ del lotto di pertinenza dell'impianto, lotto di pertinenza che non può superare il 20% dell'intera superficie aziendale;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1° aprile 1968, n. 1044;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'area coperta;

e) distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiori a mt. 300, da elevare a mt. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali.

Nell'ambito di aziende agricole, è possibile destinare una parte non superiore alla metà dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale (agriturismo).

A tal fine è altresì consentito un aumento della volumetria pari al 25% di quella esistente destinata a residenza.

Art. 17 - Zone destinate alla viabilità

Sono destinati alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione ex novo di spazi per la circolazione dinamica e statica. Nelle planimetrie di progetto viene indicata l'intera zona riservata alla viabilità, ed in certi casi solo la sede viaria; nel primo caso il tracciato viario ha valore indicativo e la progettazione esecutiva, variando il tracciato stesso nell'ambito della zona, non costituisce variante al Piano. Salvo quanto diversamente indicato nella planimetria di progetto, vanno rispettate le distanze dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal D.L. 1° aprile 1968, n. 1404.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto. All'interno di queste zone potranno realizzarsi ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico pedonale, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, linee elettriche, etc.) aree di parcheggio con relativi servizi quali stazioni di servizio autoveicoli e rifornimento carburanti, bar, tavole calde, etc. Le zone destinate a parcheggio orizzontale dovranno comunque essere previste dai progetti stradali ed osservare i seguenti parametri: 1) Parcheggi per autoveicoli leggeri: 30 mq. di verde alberato di nuovo impianto ogni 100 mq. di parcheggio effettivo. 2) Parcheggi per autoveicoli pesanti: 50 mq. di verde alberato di nuovo impianto ogni 100 mq. di parcheggio effettivo. All'interno delle aree destinate a parcheggio è ammessa la costruzione di edifici di servizio nel rispetto dei seguenti parametri: 3) Stazioni di servizio per autoveicoli e per rifornimento carburanti di ogni tipo: 1 mq. di superficie utile ogni 50 mq di parcheggio; 2 mq. di verde attrezzato ed alberato ogni metro quadrato di superficie utile. 4) Bar, ristoro, tavole calde, ecc.: 2 mq. di superficie utile ogni 50 mq di parcheggio; 2 mq. di verde attrezzato o alberato ogni metro quadrato di superficie utile. Per tutti gli edifici esistenti compresi nella zona destinata alla viabilità, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché un eventuale aumento della volumetria ad un massimo del 20%, da effettuarsi nei lati non prospicienti il tracciato stradale. Gli edifici con destinazione artigianale compresi nella zona destinata alla viabilità di cui al comma precedente hanno titolo ad usufruire delle leggi in materia alla stessa stregua degli edifici situati nella zona artigianale. Le parti di territorio comprese all'interno delle zone destinate alla viabilità, concorrono, secondo le rispettive destinazioni e gli indici di zona, al calcolo della volumetria superficie utile massima edificabile; la nuova edificazione dovrà comunque essere prevista alla distanza indicata nella planimetria di progetto.

Art. 18 - Zone ferroviarie

Sono destinate a sedi ferroviarie esistenti o di progetto, ai relativi servizi ed impianti e ai loro ampliamenti. In queste zone il Piano si attua per intervento diretto. All'interno della fascia di rispetto non è consentito edificare nuove costruzioni salvo apposita deroga da richiedere direttamente all'azienda Ferroviaria, ai sensi del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si allega certificato di destinazione urbanistica. Trattasi di terreno senza costruzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, quindi non è presente un condominio e non ci sono spese condominiali.





LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE LOTTO N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato in via Oberdan – San Benedetto del Tronto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della valutazione, appartiene ai seguenti :

omissis (Proprietà 1/1) Partita IVA: **omissis** con sede in Omissis

CONFINI

Confini:

Strada comunale Via Oberdan;; Proprietà **** Omissis ****; Proprietà ****

Omissis ****

CONSISTENZA

E' stata verificata la consistenza del fabbricato oggetto di stima. Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla consistenza lorda degli immobili comprensiva delle tramezzature e dei muri perimetrali e di metà delle murature/tramezzature in confine con altre proprietà.

Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione della superficie commerciale.

La superficie commerciale determinata è la seguente:

* locali uso laboratorio e servizi : **mq 200,00**

La superficie commerciale totale è pari a: mq 200,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo Proprietà Dati catastali

Dal 26/03.2002 al oggi **** Omissis **** Catasto **Fabbricati**

Fg **28** – Part **551** – Sub 3 –

Fg **28** – Part **648** – Sub 12

Cat. **D/1** – Classe **1** – Rendita Catastale **€ 908,00**

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati – comune di San Benedetto del Tronto

Fg **28** – Part **551** – Sub 3 – Cat. **D/1** – Classe **1** – Rendita Catastale **€ 908,00**

Fg **28** – Part **648** – Sub 12

sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e con intestazione esistente.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente risulta essere in discreto stato conservativo, Abitabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un laboratorio artigianale ubicato in via G. Oberdan 18 a San Benedetto del Tronto nella frazione di Porto d'Ascoli. Zona prevalentemente residenziale, a breve distanza dalla Statale Adriatica n° 16, a pochi km dall'uscita autostradale della A14, zona ben servita con uffici, attività commerciali e facilmente raggiungibile. L'intero immobile è costituito da un edificio piano terra, con struttura portante travi e pilastri in cemento armato, con tamponamenti in laterizio, copertura con solaio in latero cemento con manto impermeabile di guaina bituminosa del tipo ardesiata. Le tramezzature interne sono in laterizio. E' suddiviso con un locale adibito a laboratorio artigianale, un locale deposito, un piccolo ufficio, servizi igienici e spogliatoi. Il pavimento interno è in cemento con spolveri di quarzo. I serramenti sono in alluminio senza oscuranti esterni. E' presente l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con fan-coil nella zona adibita a laboratorio e con termosifone nel locale servizio igienico. Allo stato attuale l'immobile si trova in discrete condizioni, nella parte est e nord ci sono delle infiltrazioni di acqua meteorica dal soffitto e umidità di risalita dai muri perimetrali. Necessita una manutenzione straordinaria per quanto concerne l'impianto elettrico e la pavimentazione. Per un laboratorio artigianale la viabilità pubblica di accesso non è proprio adatta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non occupato e libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo Proprietà Atti

Data 15/12/2008 **** Omissis **** **FUSIONE DI SOCIETA'**

Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°

Notaio Gentile Cataldo 30/12/1991 45222 12236

Trascrizione

Presso Data Reg. gen. Reg. part.

13471.1/2008 del 18.12.2008

Registrazione

Presso Data Reg. N° Vol. N°

Periodo Proprietà Atti

Dal 13/06/2002 al 15/12/2008 **** Omissis **** **Compravendita**

Rogante Data Repertorio N° Raccolta N°

Notaio Stefani Rep 10524 del 13.6.2002

Trascrizione

Presso Data Reg. gen. Reg. part.

1451 in data 28/06/2002

Registrazione

Presso Data Reg. N° Vol. N

Per quanto riguarda l'immobile oggetto:

- ☐ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza ;
- ☐ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione risulta invariata;

☐ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli gli immobili oggetto di stima sono gravati da:

- **Ipoteca volontaria del 17.12.2010**, Registro generale n.10420 Registro particolare n. **2163**, trascritta con atto pubblico Besana Francesco in data **24/11/2010** al n° repertorio 182813/29298, a favore diomissis....
- **Ipoteca volontaria del 7.3.2012**, Registro generale n.1792 Registro particolare n. **218**, trascritta con atto pubblico Besana Francesco in data **20/02/2012** al n° repertorio 187982/30767, a favore diomissis....
- **Sentenza di Liquidazione Giudiziale del 7.03.2025**, Registro generale n.**6936** Registro particolare n. **5230**, trascritta con atto giudiziario in data **7/03/2025** al n° repertorio 43/2025 dal Tribunale di Teramo (TE), , a favore di MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTOomissis.... La trascrizione grava anche sulle altre unità

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile si trova in una zona residenziale della frazione di Porto d'Ascoli del Comune di San Benedetto. Zona completamente edificata e residenziale,

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione al Comune di San Benedetto del Tronto (AP) si rileva che il fabbricato industriale ha ottenuto i seguenti titoli edilizi : 1) Licenza Edilizia n. 9 rilasciata il 17/01/1977; 2) Autorizzazione Edilizia n° 12324 il 14.01.1990 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 353 protocollo 25027/B rilasciata il 20.6.1988; 4) Concessione Edilizia n° 345 protocollo 3276 rilasciata il 12.09.1990; 5) Concessione Edilizia n° 293 rilasciata il 28.10.1993; 6) Concessione Edilizia in sanatoria n° 141 protocollo 9343 rilasciata il 23.02.1999; 7) Concessione Edilizia n° 180 protocollo 54216 rilasciata il 5.6.2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ☐ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirenteE, quindi non è presente un condominio e non ci sono spese condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

BENE LOTTO N° 1 - Villetta ubicata in via del Semaforo – Martinsicuro

Identificato al Catasto Fabbricati – comune di Martinsicuro:

Fg 21 –Part 324 – Sub 1 – Cat. **A/3** – Classe 2 – vani 16,5 Rendita Catastale **€ 690,24**

Fg 21 –Part 324 – Sub 2 – Cat. **C/6** – Classe 2 – mq 36 Rendita Catastale **€ 104,12**

Fg 21 –Part 324 – Sub 3 – Cat. **C/6** – Classe 2 – mq 25 Rendita Catastale **€ 72,30**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 58.000,00

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presenti: la consistenza superficiale, la localizzazione, la situazione edilizia/urbanistica, la situazione occupazionale, le modalità di trasferimento del bene, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza, le caratteristiche intrinseche della procedura, ecc.. Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali per appezzamenti di terreno simili in zona. La media dei prezzi oscilla dai 40 e i 80 € al metro quadrato per beni analoghi, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Il costo delle demolizioni di fabbricato compreso di oneri di discarica oscilla sui 35,00€ al metro cubo.

Valore finale di stima: € 58.000,00

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione degli immobili con le condizioni attuali dell'intero fabbricato, si è poi proceduti alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà. Il valore degli immobili oggetto di stima è valutabile in € 55,00/mq. per i terreni edificabili con le medesime caratteristiche..

Ne consegue che il valore commerciale **per i diritti di 1/1 della piena proprietà dell'intero immobile è pari a :**

mq 2000,00 x € 55,00 €/mq = € 110.000,00

a detrarre

*** costi di demolizione mc 1000 x € 40,00 = € 40.000,00**

*** oneri urbanistici e tecnici per sanatoria opere abusive – a stima € 12.000,00**

Abbiamo un valore dell'immobile pari a € 58.000,00 per i diritti di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

LOTTO 2

BENE LOTTO N° 2 - Appezamento di terreno ubicato in via dei Castani – Martinsicuro

Identificato al Catasto Terreni – comune di Martinsicuro:

Fg 17 – Part 658 – Cat. Seminativo arboreo – R.D € 104,39 – superficie mq 10.926,00

Fg 17 – Part 659 – Cat. Seminativo arboreo – R.D € 10,56 – superficie mq 1.105,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 264.682,00

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presenti: la consistenza superficiale, la localizzazione, la situazione edilizia/urbanistica, la situazione occupazionale, le modalità di trasferimento del bene, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza, le caratteristiche intrinseche della procedura, ecc.. Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali per appezzamenti di terreno simili in zona. Trattasi di terreni edificabili con destinazione industriale, artigianale e commerciale e per la maggior parte con destinazione di servizio alle attività produttive. Tenendo conto che bisogna sostenere i costi per le attuazioni urbanistiche e le cessioni alla pubblica amministrazione, la media dei prezzi oscilla dai 20 e i 30 € al metro quadrato per beni analoghi.

Valore finale di stima: € 264.682,00

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione degli immobili con le condizioni attuali dell'intero fabbricato, si è poi proceduti alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, tenendo conto della capacità urbanistica e degli oneri di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà. Il valore degli immobili oggetto di stima è valutabile in € 22,00/mq. per i terreni edificabili con le medesime caratteristiche..

Ne consegue che il valore commerciale per i diritti di 1/1 della piena proprietà dell'intero immobile costituito dalle 2 particelle 658 e 659 è pari a :

$\text{mq } 12.031,00 \times \text{€ } 22,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 264.682,00$ per i diritti di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

LOTTO 3

BENE LOTTO N° 3 - Appezamento di terreno in via SS. n°16 – Martinsicuro

Identificato al Catasto Terreni – comune di Martinsicuro:

Fg 12 – Part 20 – Cat. Seminativo arboreo – R.D € 91,15 – superficie mq 9.540,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € **38.160,00**

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presenti: la consistenza superficiale, la localizzazione, la situazione edilizia/urbanistica, la situazione occupazionale, le modalità di trasferimento del bene, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza, le caratteristiche intrinseche della procedura, ecc.. Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali per appezzamenti di terreno simili in zona. La media dei prezzi oscilla tra i 20.000 € e 60.000 € ad ettaro per beni analoghi, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Valore finale di stima: € 38.160,00

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione degli immobili con le condizioni attuali dell'intero fabbricato, si è poi proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà. Il valore degli immobili oggetto di stima è valutabile in € 4,00/mq. per i terreni con le medesime caratteristiche..

Ne consegue che il valore commerciale **per i diritti di 1/1 della piena proprietà dell'intero immobile è pari a :**

mq 9.540,00 x € 4,00 €/mq = € 38.160,00 per i diritti di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

LOTTO 4

BENE LOTTO N° 4 - Laboratorio artigianale in via Oberdan – San Benedetto dei Tronto

Identificato al Catasto Fabbricati – comune di San Benedetto del Tronto:

Fg **28** – Part **551** – Sub **3** – Cat. **D/7** – Classe **1** – Rendita Catastale **€ 908,00**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € **160.000,00**

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presenti: la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la situazione edilizia/urbanistica, la situazione occupazionale, le modalità di trasferimento del bene, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza, l'assenza dell'attestato di certificazione energetica, le caratteristiche intrinseche della procedura, ecc.. Sono stati presi in debita considerazione i valori commerciali pubblicizzati dell'Agenzia delle Entrate (*Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre 2023*) per capannoni industriali. La media dei prezzi oscilla dai 910 ai 1300 € al metro quadrato per attività produttive della zona periferica – Porto d'Ascoli e Sentina del Comune di San

Benedetto del Tronto - dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima; sono state effettuate le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà

Valore finale di stima: € 160.000,00

In base a quanto sopra riportato e alla descrizione degli immobili con le condizioni attuali dell'intero fabbricato, si è poi proceduti alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le opportune detrazioni ed aggiunte al fine di riportare il bene all'ordinarietà. Il valore degli immobili oggetto di stima è valutabile in € 800,00/mq. per i fabbricati adibiti a capannoni industriali

Ne consegue che il valore commerciale **per i diritti di 1/1 della piena proprietà dell'intero laboratorio artigianale è pari a :**

mq 200,00 x € 800,00 €/mq = € 160.000,00 per i diritti di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

In fede

Giulianova, li 18 settembre 2025

Il Consulente Tecnico

Geom. Gabriele Tomassetti