

TRIBUNALE DI TIVOLI
PROVINCIA DI ROMA

PROCEDURE CONCORSUALI
ILL.MO GIUDICE DOTTOROESSA PULICATI CHIARA

Curatore: Dottor Massimo Pacella

Esperto Stimatore: Architetto Antonello Amicone

PROCEDURA FALL. 35/2021

Società

TECNOGENIA S.R.L.

Sede RIANO (RM)

Codice fiscale 06347661008

IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI RIPATRANSONE
REGIONE MARCHE
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

LOTTO TRE

TERRENO IN PARTE EDIFICABILE ED IN PARTE AGRICOLO

Bene N° 14 – TERRENO (Cat. Semin Arbor di 790,00 mq)
Distinto presso NCT al Foglio 35 P.IIa 137

Bene N° 15 – TERRENO (Cat. Semin Arbor di 475,00 mq)
Distinto presso NCT al Foglio 35 P.IIa 285

Esperto Stimatore
Architetto Antonello Amicone

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Cespiti oggetto della presente relazione.....	3
<i>Descrizione - Dati Comune - Indirizzo - Individuazione area e particelle</i>	
Dati Catastali Cespiti (N.C.T.).....	4
<i>Identificativi Catastali Beni</i>	
<i>Visure Storiche Catastale - Porzione Estratto di Mappa</i>	
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Confini.....	6
<i>Immagini fotografiche</i>	
Consistenza Immobili.....	6
<i>Calcolo delle superfici</i>	
Titolarità e Provenienze.....	7
<i>Intestatari per il diritto di proprietà</i>	
<i>Passaggi di proprietà intercorsi dal 1998</i>	
Formalità pregiudizievoli gravanti.....	9
<i>Iscrizioni e trascrizioni</i>	
Stato Conservativo.....	9
<i>Terreno incolto</i>	
Normativa Urbanistica.....	9
<i>Vincoli e destinazione del PRG</i>	
Determinazione valore superficie edificabile.....	10
Parametri di stima considerati.....	11
Composizione e determinazione valore del LOTTO TRE.....	12
<i>Tablelle valori ottenuti</i>	
<i>Deprezzamenti applicati</i>	

LOTTO TRE

Bene N° 14 – TERRENO AGRICOLO CON POTENZIALE EDIFICABILE, Distinto presso NCT del Comune di Ripatransone al: *Foglio 35 P.IIa 137, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Sup. 790,00 mq*
(Coord. Geografiche: Latitudine 42.99432100844833 Longitudine 13.785954983020348).

Bene N° 15 - TERRENO AGRICOLO CON POTENZIALE EDIFICABILE, Distinto presso NCT del Comune di Ripatransone al: *Foglio 35 P.IIa 285, Qualità SEMINATIVO, Classe 4, Sup. 475,00 mq.*
(Coord. Geografiche: Latitudine 42.99447898115122 Longitudine 13.785923224439161).

Determinazione valore LOTTO TRE
Per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1

42.000,00 €

INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in Tivoli (RM), Via Antonio del Re, 16, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato dal Curatore Fallimentare, Dott. PACELLA Massimo.

PREMESSA

I beni che costituiscono il LOTTO TRE interessano i seguenti immobili:

- **Bene N° 14** – TERRENO AGRICOLO CON POTENZIALE EDIFICABILE, Distinto presso NCT del Comune di Ripatransone al: *Foglio 35 P.lla 137, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Sup. 790,00 mq*
(Coord. Geografiche: *Latitudine 42.99432100844833 Longitudine 13.785954983020348*).
- **Bene N° 15** - TERRENO AGRICOLO CON POTENZIALE EDIFICABILE, Distinto presso NCT del Comune di Ripatransone al: *Foglio 35 P.lla 285, Qualità SEMINATIVO, Classe 4, Sup. 475,00 mq.*
(Coord. Geografiche: *Latitudine 42.99447898115122 Longitudine 13.785923224439161*).

CESPITI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

I beni oggetto della presente relazione di stima riguardano N° 2 terreni distinti presso NCT del Comune amministrativo e censuario di RIPATRANSONE (AP).

DESCRIZIONE CESPITI OGGETTO DEL PRESENTE LOTTO TRE

Bene N° 14 – TERRENO - *Foglio 35 P.lla 137, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Sup. 790,00 mq.*

Bene N° 15 – TERRENO - *Foglio 35 P.lla 285, Qualità SEMINATIVO, Classe 4, Sup. 475,00 mq.*

Trattasi di una superficie di terreno che si estende per circa 1.265,00 mq, con una destinazione d'uso parte "zona agricola" e parte "zona di espansione", caratterizzata da una fertilità buona, una conformazione piuttosto regolare (*di tipo trapezoidale*), un andamento altimetrico molto scosceso, un accesso indiretto rispetto alla strada (*alla quale è collegata anche mediante stradina privata*), un'estensione media, un'ubicazione periferica ed un potenziale edificatorio parziale.

Il perimetro, che ne delimita l'estensione, è visibile solo parzialmente in quanto i confini non risultano tutti correttamente materializzati da elementi divisorii.

Si rileva la possibilità di poter allacciare un futuro manufatto alla pubblica fogna, posta però ad una quota più alta rispetto alla posizione in cui si trova il terreno.

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

DATI COMUNE

Denominazione: *Ripatransone* – Provincia: *AP* – Regione: *MARCHE* – Codice catastale: *H321* - Codice Istat: *044063* - Ripartizione geografica Istat: *Centro* - Grado urbanizzazione: *"Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate"* - Tribunale di competenza: *Tribunale di FERMO* - Regione agraria: *COLLINE LITORANEE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO* - Comune litoraneo: *No* – Ripartizione sovracomunale denominazione: *Ascoli Piceno* – Tipologia: *Provincia* - Zona altimetrica denominazione: *Collina litoranea* - Altitudine centro: *494m* - Zona climatica: *Zona E* - Gradi giorno: *2218* - Periodo di accensione: *15 ottobre 15 aprile* - Numero ore: *14 ore giornaliere* - Classificazione sismica al 2015 zona: *3* – Rischio: *Basso, possono verificarsi scuotimenti modesti* - Evoluzione demografica: *Popolazione legale 4341 (2011) - Popolazione residente 4156 (2019)*.

INDIRIZZO

Regione Marche, Città RIPATRANSONE (Ap), Contrada Petrella, Strada Provinciale S. Silvestro
Coordinate: Latitudine 42.99432100844833 e Longitudine 13.785954983020348.

INDIVIDUAZIONE AREA



Immagini satellitari

DATI CATASTALI (N.C.T.)

IDENTIFICATIVI CATASTALI BENI

Bene N° 14 – TERRENO (Cat. Semin Arbor di 790,00 mq), *Distinto presso NCT al Foglio 35 P.lla 137*

INTESTATO

1	TECNOGENIA S.R.L. sede in RIANO (RM)	09813601003*	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 31/01/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario		
1	35	137		-	SEMIN ARBOR 3	07 90		Euro 2.24 L. 4.345	Euro 3.67 L. 7.110	FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 2989)	
Notifica						Partita	5649				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:35 Particella:373 ; Foglio:35 Particella:374 ; Foglio:35 Particella:375 ; Foglio:35 Particella:376 ; Foglio:35 Particella:377 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario		
1	35	137		-	SEMIN ARBOR 3	26 00		L. 14.300	L. 23.400	Impianto meccanografico del 13/12/1975	
Notifica						Partita	2283				

Bene N° 15 – TERRENO (Cat. Semin Arbor di 475,00 mq), *Distinto presso NCT al Foglio 35 P.lla 285*

Dati della richiesta	Comune di RIPATRANSONE (Codice:H321) Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Terreni	Foglio: 35 Particella: 285

INTESTATO

1	TECNOGENIA S.R.L. sede in RIANO (RM)	09813601003*	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 07/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario		
1	35	285		-	SEMINATIVO 4	04 75		Euro 1,23 L. 2.375	Euro 2,21 L. 4.275	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1994 (n. 29.5/1989)	
Notifica						Partita	5649				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:35 Particella:379 ; Foglio:35 Particella:380 ;

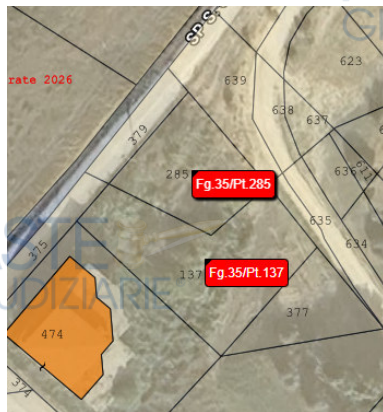
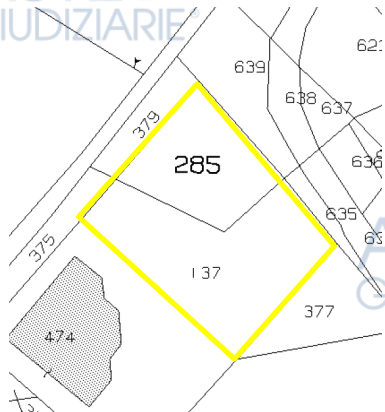
Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario		
1	35	285		-	SEMINATIVO 4	11 20		L. 5.600	L. 10.080	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/11/1994 (n. 883.1/1980)	
Notifica						Partita	2283				

I DUE BENI:

- non sono comodamente divisibili in natura.
- sono posti in aderenza ed in prosecuzione tra loro.
- presentano una conformazione geometrica regolare.
- si trovano in prossimità della strada provinciale ed a confine con le particelle 375 e 379 (*intestate entrambe al COMUNE DI RIPATRANSONE*).

PORZIONE ESTRATTO DI MAPPA



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 14 – TERRENO (Cat. Semin Arbor di 790,00 mq), *Distinto presso NCT al Foglio 35 P.Illa 137*

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1975 al 20/01/1992	CAMERANESI Milena nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il 08/10/1938 con C.F. CMRMLN38R48H769V ANELLI Pompeo nato a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il 19/08/1926 con C.F. NLLPMP26M19H769D ANELLI Giovanni nato a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il 05/04/1931 con C.F. NLLGNN31D05H769X	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 137 Qualità Semin arborato – Classe 3 Superficie (ha are ca) 2600
Dal 20/01/1992 al 30/12/1997	A.B.C. PICENA DI ASCANI BRUNI CONSORTI S.N.C. con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) con C.F. 00208790444	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 137 Qualità Semin arborato – Classe 3 Superficie (ha are ca) 07 90 Reddito Domenicale 2,24 € Reddito Agrario 3,67 €
Dal 30/12/1997 al 27/02/2008	FASHION LINE S.R.L con sede in RIPATRANSONE (AP) con C.F. 01372520443	
Dal 27/02/2008 al 10/12/2009	RIVA DEI PICENI SRL sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) con C.F. 01956570442	
Dal 10/12/2009	TECNOGENIA S.R.L. con sede in RIANO (RM) con C.F. 09813601003	

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili

Foglio:35 Particella: 373, Foglio:35 Particella: 374, Foglio: 35 Particella: 375, Foglio: 35 Particella: 376, Foglio: 35 Particella: 377.

Bene N° 15 – TERRENO (Cat. Semin Arbor di 475,00 mq), *Distinto presso NCT al Foglio 35 P.Illa 285*

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1975 al 26/07/1989	CAMERANESI Milena nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il 08/10/1938 con C.F. CMRMLN38R48H769V ANELLI Pompeo nato a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il 19/08/1926 con C.F. NLLPMP26M19H769D ANELLI Giovanni nato a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il 05/04/1931 con C.F. NLLGNN31D05H769X	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 30 Qualità Seminativo – Classe 4 Superficie (ha are ca) 8450
Dal 26/07/1989 al 07/11/1994	ANELLI Giovanni nato a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il 05/04/1931 con C.F. NLLGNN31D05H769X	Catasto Terreni Fg. 35, Part. 289 Qualità Seminativo – Classe 4 Superficie (ha are ca) 475 Reddito Domenicale 1,23 € Reddito Agrario 2,21 €
Dal 07/11/1994 al 30/12/1997	A.B.C. PICENA DI ASCANI BRUNI CONSORTI S.N.C. con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) con C.F. 00208790444	
Dal 30/12/1997 al 27/02/2008	FASHION LINE S.R.L con sede in RIPATRANSONE (AP) con C.F. 01372520443	
Dal 27/02/2008 al 10/12/2009	RIVA DEI PICENI SRL sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) con C.F. 01956570442	

Dal 10/12/2009

TECNOGENIA S.R.L. con sede in RIANO (RM) con C.F.
09813601003

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili

Foglio:35 Particella: 379; Foglio:35 Particella: 380.

CONFINI

Bene N° 14 – TERRENO (Cat. Semin Arbor di 790,00 mq), distinto presso NCT al Foglio 35 P.Illa 137, confina con le particelle: 285, 375, 377, 474 e 635; salvo altri e più precisi confini.

Bene N° 15 – TERRENO (Cat. Semin Arbor di 475,00 mq), distinto presso NCT al Foglio 35 P.Illa 285, confina con le particelle: 17, 379 e 639; salvo altri e più precisi confini.

IL LOTTO TRE (nella sua interezza) confina con le particelle: 375 e 379 (a Nord/Ovest); 635 e 639 (a Nord/Est); 377 (a Sud/Est) e 474 (a Sud/Ovest); salvo altri e più precisi confini

IMMAGINI FOTOGRAFICHE DELL'AREA CHE CARATTERIZZA IL LOTTO TRE



CONSISTENZA IMMOBILI

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Il terreno ha una consistenza complessiva pari a 1.265,00 mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CHE COSTITUISCE IL LOTTO TRE

Destinazione	Qualità Classe	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENI						
Bene N° 14 - TERRENO Foglio 35 P.Illa 137	SEMIN ARBOR	790,00 mq	1	790,00 mq	-	T

Bene N° 15 – TERRENO <i>Foglio 35 P.lla 285</i>	SEMINATIVO	475,00 mq	1	475,00 mq	-	T
TOTALE SUPERFICIE				1.265,00 mq		

CALCOLO DELLE SUPERFICI SECONDO LA LORO DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA

Destinazione	ZONA C6 di espansione	ZONA agricola	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENI						
Bene N° 14 - TERRENO <i>Foglio 35 P.lla 137</i>	240,00 mq	550,00 mq	1	790,00 mq	-	T
Bene N° 15 – TERRENO <i>Foglio 35 P.lla 285</i>	250,00 mq	225,00 mq	1	475,00 mq	-	T
TOTALE PARZIALI	490,00 mq	775,00 mq	TOTALE SUPERFICIE	1.265,00 mq		

Diritto di Proprietà per la quota pari ad 1/1.

Oltre le quote ed i diritti spettanti sulle parti comuni poste a confine.

TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono di proprietà della:

Società **TECNOGENIA S.R.L.** sede RIANO (RM) Codice fiscale 09813601003

In virtù dell'atto di fusione della Società per incorporazione a Rogito del Notaio CANNATA BERNARDO di Roma del 10/12/2009 rep. 26582/14515 debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo (*Servizio di Pubblicità Immobiliare*) in data 10/03/2010 Registro Generale 1675 Registro Particolare 968.

PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
Dal 10/01/1998 al 10/03/2008	Soggetto a favore FASHION LINE S.R.L. Sede RIPATRANSONE (AP) Codice fiscale 01372520443 Soggetto contro A.B.C. PICENA DI ASCANI BRUNO CONSORTI S.N.C. Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Codice fiscale 00208790444	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N °	Raccolta N °
		BARMANN FRANCESCO, Notaio in S. BENEDETTO DEL TRONTO	10/01/1998	49331	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Registro Generale	Registro Particolare
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO	10/01/1998	194	175
<i>Riguardante gli immobili denominati beni N° 14 e 15 situati nel Comune di RIPATRANSONE (AP) Distinti presso NCT al Foglio 35 Particelle 137 e 285.</i>					
PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
	Soggetto a favore	COMPRAVENDITA			

Dal 27/02/2008 al 23/09/2008	RIVA DEI PICENI S.R.L. Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Codice fiscale 01956570442	Rogante		Data	Repertorio N °	Raccolta N °	
		FARINA ALBINO, Notaio in GROTTAMARE		27/02/2008	102396	13092	
		TRASCRIZIONE					
		Presso		Data	Registro Generale	Registro Particolare	
	Soggetto contro FASHION LINE S.R.L. Sede RIPATRANSONE (AP) Codice fiscale 01372520443	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO		10/03/2008	2904	1960	

Riguardante gli immobili denominati beni N° 14 e 15 situati nel Comune di RIPATRANSONE (AP)
Distinti presso NCT al Foglio 35 Particelle 137 e 285.

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI				
Dal 16/09/2008 al 10/03/2010	Soggetto a favore RIVA DEI PICENI S.R.L. Sede GROTTAMMARE (AP) Codice fiscale 01956570442	TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE				
		Rogante		Data	Repertorio N °	Raccolta N °
		CESARINI BRUNO, Notaio in Roma		16/09/2008	129646	7329
		TRASCRIZIONE				
		Presso		Data	Registro Generale	Registro Particolare
	Soggetto contro RIVA DEI PICENI S.R.L. Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Codice fiscale 01956570442	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO		23/09/2008	8951	5559

Riguardante gli immobili denominati beni N° 14 e 15 situati nel Comune di RIPATRANSONE (AP)
Distinti presso NCT al Foglio 35 Particelle 137 e 285.

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI				
Dal 10/12/2009	Soggetto a favore TECNOGENIA S.R.L. Sede RIANO (RM) Codice fiscale 09813601003	FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE				
		Rogante		Data	Repertorio N °	Raccolta N °
		CANNATA BERNARDO Notaio in Roma		10/12/2009	26582	14515
		TRASCRIZIONE				
		Presso		Data	Registro Generale	Registro Particolare
	Soggetto contro RIVA DEI PICENI S.R.L. Sede GROTTAMMARE (AP) Codice fiscale 01956570442	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO		10/03/2010	1675	968

Riguardante gli immobili denominati beni N° 14 e 15 situati nel Comune di RIPATRANSONE (AP)
Distinti presso NCT al Foglio 35 Particelle 137 e 285.

Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni intercorse dal 10/01/1998.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI

ISCRIZIONI

IPOTECA GIUDIZIALE - ORDINANZA DI CONDANNA (Cod. 287)

Iscritta in data 29/06/2021 - Registro Particolare 625 Registro Generale 5415

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Data 17/07/2017 Numero di repertorio 2557/2016

Autorità emittente TRIBUNALE DI FERMO Codice fiscale 810 040 80446 con Sede FERMO (AP)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0287 ORDINANZA DI

CONDANNA - Capitale € 15.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 15.000,00 Totale € 30.000,00 - Presenza di condizione risolutiva - Durata

Sezione B – Immobili - Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1

Immobile n. 1

Comune H321 - RIPATRANSONE (AP) Catasto TERRENI

Foglio 35 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 ettari 90 are

Immobile n. 2

Comune H321 - RIPATRANSONE (AP) Catasto TERRENI

Foglio 35 Particella 285 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4 ettari 75 are

Sezione C – Soggetti

A Favore – CONDOMINIO LIGUSTRI, SPEZIALI MIMMA, NOWAK ANNA, ZAMPANA CLAUDIA e
CAPOLONGO ALESSANDRO

Contro – TECNOGENIA S.R.L. con sede in RIANO (RM) Codice fiscale 09813601003

TRASCRIZIONI

Nessuna

STATO CONSERVATIVO

I cespiti, riguardanti un piccolo appezzamento di terreno, sono apparsi in stato di abbandono, scarsamente mantenuti e posti in prossimità della strada provinciale.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. adeguato al P.P.A.R.

(Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012).

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Foglio	Particelle	Destinazione Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)
35	137, 285	Area ricadente parte in "ZONA C6 DI ESPANSIONE TURISTICO-RESIDENZIALE PETRELLA" art. 1.6 NTA del PRG e parte in "ZONA AGRICOLA" art. 6 NTA del PRG

In tale zona vige un Piano di Lottizzazione convenzionato e fino alla sua scadenza valgono le previsioni in esso contenute.

Al momento dell'eventuale rinnovo, per la zona si applicheranno i seguenti indici.

Densità territoriale 0,85 mc/mq (*misura il rapporto tra il volume edificabile o abitanti e l'intera superficie di una zona omogenea.*); Densità fondiaria massima 1,00 mc/mq (*è il rapporto tra il volume*

massimo edificabile (o già costruito) e la superficie del lotto edificabile o superficie fondiaria netta);
Altezza massima 7,50 m; Standard urbanistici: 21 mq/ab.

VINCOLI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Foglio	Particelle	Vincolo Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G. adeguato al P.P.A.R.) (Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 177 del 07/11/2000 e successivo adeguamento con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 02/03/2012)	Altri Vincoli
35	137	Area ricadente per la porzione agricola in Ambito di Tutela Integrale art. 7.1 NTA del PRG	- Aree esenti art. 60 N.T.A. del P.P.A.R.; - Versanti art. 31 N.T.A. del P.P.A.R.; - Aree B Emergenze Naturalistiche art. 38 N.T.A. del P.P.A.R.;
35	285	Area ricadente per la porzione agricola in Ambito di Tutela Integrale art. 7.1 NTA del PRG	- Aree esenti art. 60 N.T.A. del P.P.A.R.; - Zona ZSC (Zona Speciale di Conservazione) area Bioitaly S.I.C.; - Aree B Emergenze Naturalistiche art. 38 N.T.A. del P.P.A.R.;

ALTRI VINCOLI E PRECIZIONI

Vengono fatte salve, in ogni caso, le modifiche e le prescrizioni introdotte o che vengono introdotte per le aree ricadenti in zona ZSC, con la L.R. n° 34 del 05/08/1992, con la L.R. n° 13/90, con il nuovo codice della strada di cui al Decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successive modificazioni, dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), dalla Legge 21/11/2000 n° 353 “Legge quadro in materia d’incendi boschivi” aree percorse da incendio, per le Zone A Centro Storico le Linee Guida CS nonché le norme di salvaguardia dei medesimi.

DETERMINAZIONE VALORE SUPERFICIE EDIFICABILE

CALCOLO CAPACITA' EDIFICATORIA

DATI TECNICI

Superficie del lotto (Sf): 490,00 mq

Densità fondiaria (Df): 1,00 mc/mq (valore relativo alla densità fondiaria e non a quella territoriale, poiché stiamo considerando un singolo lotto specifico).

Volume massimo realizzabile (V): 490,00 mq x 1,00 mc/mq = 490,00 mc

Altezza massima: 7,50 m (valore che consente di realizzare 2 piani fuori terra).

Superficie Commerciale (Scom): 490,00 mc/3,00 = 163,33

Valore Commerciali adottato per Ville e Villini: 1.600,00 €

VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO (Bene futuro)

$$V_m = 163,33 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €} = 261.328,00 \text{ €}$$

COSTO DI TRASFORMAZIONE (Kt)

Costo per la costruzione di una villa singola di medio livello

$$163,33 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 163.330,00 \text{ €}$$

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, stimabili intorno al 6 % del costo di costruzione

$$163.330,00 \text{ €} \times 6 \% = 9.800,00 \text{ €}$$

Spese tecniche (Progettazione, DL, sicurezza, accatastamenti), stimabili intorno al 10 % del CdC.

$$163.330,00 \text{ €} \times 10 \% = 16.333,00 \text{ €}$$

Imprevisti e spese varie (allacci, ecc.), stimabili intorno al 3 % del CdC

$$163.330,00 \text{ €} \times 3 \% = 4.900,00 \text{ €}$$

Utile dell'imprenditore/promotore, stimabile in un prudente 10 % del Valore finale di trasformazione

$$261.328,00 \text{ €} \times 10 \% = 26.132,80 \text{ €}$$

$$K_t = 163.330,00 \text{ €} + 9.800,00 \text{ €} + 16.333,00 \text{ €} + 4.900,00 \text{ €} + 26.132,80 \text{ €} = 220.495,80 \text{ €}$$

DETERMINAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL TERRENO (Vt)

$$V_t = 261.328,00 \text{ €} - 220.495,80 \text{ €} = 40.832,20 \text{ €}$$

Dividendo il valore ottenuto per la superficie del lotto, otteniamo un prezzo unitario pari a: 83,30 €/mq.

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente, per il mese di marzo 2026, sul portale di "immobiliare.it" è emerso che per terreni con caratteristiche, morfologia, posizione e superfici equiparabili, viene richiesto un prezzo unitario pari a: 100,00 €/mq.

Dove il valore medio determinato per terreni con potenziale edificatorio è pari a: **91,65 €.**

Il valore del suolo edificabile viene solitamente rappresentato, in Estimo, da una percentuale compresa tra il 15 % e il 25 % determinata in virtù del valore finale attribuito al fabbricato da realizzare, circostanza che evidenzia l'estrema variabilità del valore di trasformazione rispetto al prezzo finale di vendita.

L'impennata dei costi di costruzione degli ultimi anni ha reso i margini degli "imprenditori edili" molto stretti laddove i prezzi di vendita degli immobili si sono ridotti fortemente.

L'acquisto del terreno potrebbe rivelarsi appropriato se "l'utente finale" fosse un privato con l'intenzione di costruire la propria casa in economia o uno dei proprietari delle particelle limitrofe per delocalizzare il potenziale edificatorio dell'area altrove.

La conformazione morfologica, l'andamento altimetrico e la posizione del terreno potrebbero rendere maggiormente complesso e costoso l'intero iter riguardante il processo edilizio volto alla costruzione del bene futuro.

PARAMETRI DI STIMA CONSIDERATI

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai terreni oggetto della stima.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a particelle aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle dei beni in oggetto, sono emersi i seguenti valori:

- Ufficio provinciale di ASCOLI PICENO, Valori Agricoli Medi della provincia (*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 15 del 08/03/2023, Pubblicazione sul BUR n. 25 del 26/03/2023*).
Agenzia Entrate - REGIONE AGRARIA N°: 5.
SEMINATIVO: 19.100,00 €/Ha e SEMINATIVO ARBORATO: 19.600,00 €/Ha
- Dai risultati emersi dalla consultazione dei portali di vendita immobiliare è emerso che nelle libere contrattazioni di mercato, per terreni aventi caratteristiche simili viene richiesto un prezzo pari a 26.000,00 €/Ha.

Per le porzioni di terreno con vocazione agricola si ritiene congruo adottare il valore pari a: **2,267 €/mq.**

COMPOSIZIONE E DETERMINAZIONE VALORE LOTTO TRE
COMUNE RIPATRANSONE (AP)

I BENI RICOMPRESI NEL **LOTTO TRE** HANNO IL SEGUENTE VALORE:

Bene N° 14 – TERRENO - Foglio 35 P.lla 137, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Sup. 790,00 mq.

Bene N° 15 – TERRENO - Foglio 35 P.lla 285, Qualità SEMINATIVO, Classe 4, Sup. 475,00 mq

PARTE DEI TERRENI CON DESTINAZIONE AGRICOLA

Parte Zona Agricola					
IMMOBILI	SUPERFICI mq	QUOTA	PREZZO €/mq	VALORE €/mq	VALORE COMPLESSIVO
Bene N° 14 - TERRENO Foglio 35 P.lla 137	550,00	1/1	2,267	1.246,85	1.756,92 €
Bene N° 15 – TERRENO Foglio 35 P.lla 285	225,00	1/1	2,267	510,07	

PARTE DEI TERRENI CON POTENZIALE EDIFICATORIO

Parte Zona di Espansione					
IMMOBILI	SUPERFICI mq	QUOTA	PREZZO €/mq	VALORE €/mq	VALORE COMPLESSIVO
Bene N° 14 - TERRENO Foglio 35 P.lla 137	240,00	1/1	91,65	21.996,00	44.908,50 €
Bene N° 15 – TERRENO Foglio 35 P.lla 285	250,00	1/1	91,65	22.912,50	

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI N° 14 E N° 15

Identificativi corpi LOTTO TRE	Superficie convenzionale ragguagliata mq	Valore Unitario €/mq	Valore €/mq	Incidenza % immobili sul valore del LOTTO	Totale €
Bene N° 14 - TERRENO Foglio 35 P.lla 137	550,00	2,267	1.246,85	49,81	23.242,85
	240,00	91,65	21.996,00		
Bene N° 15 – TERRENO Foglio 35 P.lla 285	225,00	2,267	510,07	50,19	23.422,57
	250,00	91,65	22.912,50		
TOTALE VALORE DEI BENI RICOMPRESI NEL LOTTO TRE					46.665,42

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti	-	10 %
TOTALE OTTENUTO	41.998,87 €	

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO TRE

Per il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1

per arrotondamento (*Quarantaduemila/00*)

42.000,00 €

L'Esperto Stimatore
Arch. Amicone Antonello

ELENCO ALLEGATI

- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Estratto di Mappa
- ✓ Visure Catastali Storiche NCT
- ✓ Ispezioni Ipotecarie immobili
- ✓ NOTE di trascrizione atti di compravendita intercorsi dal 1998
- ✓ NOTA della formalità pregiudizievole gravante