

**Dot. Ing. MASSIMO MANCINI**

Via del Commercio n.18

Tel. e Fax (0736) 344195

E.MAIL: [manciao@tiscali.it](mailto:manciao@tiscali.it)

63100 ASCOLI PICENO

Via Monte San Michele n.134

Tel. e Fax (0735) 83785

E.MAIL: [ing.mancinimassimo@tiscali.it](mailto:ing.mancinimassimo@tiscali.it)

63039 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

1

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Cancelleria Civile

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMM.RE N. [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Oggetto: Relazione tecnico - peritale.

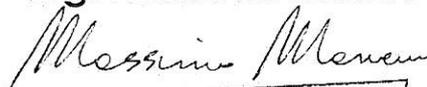
Data: 10/04/2012

Il G.I.

Dott. Raffaele Agostini

Il Tecnico

Ing. Massimo Mancini



# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Oggetto:** Espropriazione immobiliare post Legge 80

**Cred. procedente:** [REDACTED]

**Debitore:** [REDACTED]

## **1 - PREMESSA -**

In data 03 novembre 2011 il sottoscritto Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, è stato nominativo, dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott. Raffaele Agostini, C.T.U. per rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti relativi all'esecuzione di cui all'oggetto:

- 1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- 2) Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Vincoli ed oneri giuridici;
- 5) Stima dell'immobile;

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U., previa comunicazione telefonica alle parti ha fissato per il giorno 03 aprile 2012 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di causa.

Le operazioni peritali sono iniziate nel luogo oggetto di causa alle ore 17:00 alla presenza del [REDACTED] (debitore), dell'Ing. Massimo Mancini (C.T.U.) e del Geom. Daniela Conocchioli (collaboratrice del C.T.U.) come da allegato verbale di sopralluogo (allegato n. 1).

## **2 - RISPOSTA AI QUESITI -**

Quesito n. 1: Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

Trattasi di intero fabbricato a destinazione "struttura ricettiva – agriturismo" ubicato nel Comune di Appignano del Tronto in località ValleChifenti n.c. 140 facente parte di una più ampia azienda agricola denominata [REDACTED]

[REDACTED]

Il fabbricato comprende n. 2 piani fuori terra e, come si evidenzia dall'allegata documentazione fotografica dello stato dei luoghi (allegato n. 2), l'esterno si presenta a mattoni facciavista parzialmente nuovi (foto n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8).

Il piano terra, ancora allo stato grezzo (foto n. 9 – 10 – 11 – 12), comprende la zona adibita a sala banchetti con locali igienici e locale cucina; sono presenti diversi accessi e, dal punto di vista funzionale, la distribuzione degli interni risulta congrua per la destinazione d'uso assentita. Mancano tutte le finiture interne nonché tutti gli impianti ed alcuni infissi esterni. Rispetto al progetto approvato ci sono alcuni divisori interni realizzati in difformità ma la cosa non inficia la valutazione dello stato dei luoghi anche

1

perché per ultimare i lavori sarà necessario presentare un progetto di ultimazione degli stessi, progetto con il quale si regolarizzerà la definitiva divisione degli spazi interni.

Il piano primo, al quale si accede per il tramite di n. 2 scale ubicate in posizione simmetrica rispetto alla forma del fabbricato (foto n. 3 - 8 - 13), è completamente ultimato con n. 10 camere doppie/matrimoniali con bagno di servizio interno, n. 2 camere singole di cui una con bagno di servizio esterno (foto n. 14 - 15 - 16 - 17 - 18) nonché ripostiglio per biancheria e sala ricreativa.

In definitiva trattasi di unità immobiliare sita in Comune di Appignano del Tronto, contrada Valle Chifenti n.c. 138 - 140, al piano terra ancora in corso di costruzione e di unità immobiliare sita in Comune di Appignano del Tronto, contrada Valle Chifenti n.c. 138 - 140, al piano primo completamente ultimata e dichiarata agibile con provvedimento del Comune di Appignano del Tronto.

Le minime difformità relative ad alcuni divisori interni che si sono riscontrate all'atto del sopralluogo rispetto agli elaborati grafici ed alla documentazione tecnica che lo scrivente ha reperito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ascoli Piceno, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Appignano del Tronto nonché alla documentazione presente nell'atto di pignoramento, sono tali da non inficiarne la valutazione commerciale e facilmente regolarizzabili con una semplice SCIA da presentare all'atto della richiesta per l'ultimazione dei lavori del piano terra.

Dal punto di vista catastale (allegato n. 5) le unità immobiliari sono distinte <sup>l'immobile G</sup> ~~al foglio 7, particella 82:~~

- sub 2 (piano terra) ancora in corso di costruzione; non è possibile procedere al suo accatastamento in quanto non ultimata;
- sub 3, categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), rendita catastale Euro 4.298,00;

il tutto di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]

Lo stato di manutenzione dell'immobile è normale anche se è necessario ultimare i lavori dei locali al piano terra e di tutto lo spazio circostante il complesso.

La consistenza delle unità immobiliari distinta per destinazione d'uso è la seguente:

- sub 2: superficie lorda (piano terra) = mq. 394,81;
- sub 3: superficie lorda (piano primo) = mq. 361,43.

per una superficie equivalente pari a circa mq. 756,24 (settecentocinquantasei,ventiquattro).

Il fabbricato nel quale sono inserite le due unità immobiliari confina con Strada Provinciale Colleguardia, proprietà [REDACTED], restante proprietà [REDACTED].

La destinazione d'uso assentita è quella autorizzata di fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (agriturismo).

#### Quesito n. 2: Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile

In base ai documenti reperiti l'immobile oggetto di perizia è stato edificato in virtù della D.I.A. protocollo n. 4741 del 27/09/2002, della successiva D.I.A. del 06/10/2005, della successiva D.I.A. protocollo n. 2791 del

27/05/2006 e del permesso di costruire n. 16/2007 del 22/12/2007. Il solo piano primo è stato dichiarato agibile con provvedimento del Comune di Appignano del Tronto 02/12/2008 (allegati n. 3 e 4).

Al momento del sopralluogo quanto realizzato non è conforme al progetto autorizzato relativamente al piano terra ancora in corso di costruzione.

Occorrerà una pratica edilizia S.C.I.A. con la quale si regolarizzà la diversa distribuzione interna e si completeranno i lavori.

L'onere per la regolarizzazione sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale è pari a circa Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) di cui Euro 2.000,00 (duemila/00) per la S.C.I.A. in Comune ed Euro 500,00 (cinquecento/00) per l'accatastamento del subalterno n. 2 relativo al piano terra una volta ultimati i lavori.

#### Quesito n. 3: Stato di possesso

Le unità immobiliari, allo stato attuale, sono utilizzate

come agriturismo.

#### Quesito n. 4: Vincoli ed oneri giuridici

Non esistono vincoli artistici, storici, di inalienazione o indivisibilità.

Non esistono diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

[REDACTED]  
[REDACTED]

Di seguito vengono riportate le trascrizioni contro alla data del 15/12/2011 gravanti sulle unità immobiliari periziate; a seguito di visura ipocatastale effettuata dallo scrivente in data 15/12/2011. Si è constatato che l'unica trascrizione presente è quella relativa al solo atto di pignoramento di cui appresso (allegato n. 6).

### TRASCRIZIONI

1) Pignoramento trascritto ad Ascoli Piceno il 28/03/2011 Registro Generale n. 2578 – Registro Particolare n. 1622 a favore del [REDACTED]

[REDACTED] e precisamente:

#### Comune di Appignano del Tronto

Catasto Urbano: Unità immobiliare sita in Comune di Appignano del Tronto, contrada Valle Chifenti n.c. 138 – 140, al piano terra ancora in corso di costruzione distinta al foglio 7, particella 82, sub 2;

Unità immobiliare sita in Comune di Appignano del Tronto, contrada Valle Chifenti n.c. 138 – 140, al piano primo distinta al foglio 7, particella 82, sub 3;

Catasto Terreni: Appezzamento di terreno distinto al foglio 2, particella 82, ente urbano di mq. 510.

#### Quesito n. 5: Stima dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di stima delle due unità immobiliari periziate si è fatto riferimento alle ultime e libere contrattazioni

per immobili analoghi ubicati in zona ed ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la zona (allegato n. 7); per simili immobili, dato la tipologia e la destinazione d'uso particolare del fabbricato, lo stato di manutenzione (piano terra in corso di costruzione e piano primo ultimato e funzionale), la consistenza, l'ubicazione e quant'altro possa influire nel giudizio finale di stima si ritiene congruo un valore unitario per mq. di superficie pari ad Euro 450,00 (quattrocentocinquanta/00) per il piano terra ed Euro 750,00 (settecentocinquanta/00) per il piano primo

### **Calcolo valore venale delle unità immobiliari**

#### **Sub 2**

- Superficie piano terra = mq. 394,81;  
mq. 394,81 x Euro/mq. 450,00 = Euro 177.664,50;

#### **Sub 3**

- Superficie piano primo = mq. 361,43;  
mq. 361,43 x Euro/mq. 750,00 = Euro 271.072,50;  
Valore venale di calcolo = Euro 448.737,00;

**Valore venale arrotondato = Euro 450.000,00**

Riepilogando il valore venale delle due unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima è pari a circa Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00).

Per la quantizzazione di ulteriori adeguamenti da effettuare si riportano le seguenti considerazioni:

Adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: non è pertinente in quanto se ne è già tenuto conto nella determinazione del prezzo unitario per mq. di superficie;

Adeguamento per lo stato di possesso: le due unità immobiliari sono utilizzate (attualmente solo il sub 3 del piano primo) [REDACTED]; pertanto anche in questo caso non ci sono correzioni da apportare;

Adeguamento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura: al momento dell'acquisto l'acquirente dovrà provvedere a proprie spese alla cancellazione del pignoramento. Tale onere è quantizzabile in misura pari ad Euro 500,00 (cinquecento/00)

Non è prevista alcuna necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Disposizione del giudice dell'esecuzione:

- a) lo scrivente ha effettuato le operazioni peritali alla sola presenza [REDACTED] nonché della propria collaboratrice Geom. Daniela Conocchioli;
- b) il pignoramento ha per oggetto due unità immobiliari ubicate all'interno di un'azienda agricola di maggiore consistenza;
- c) l'immobile pignorato è al 100 % di proprietà del debitore;
- d) l'immobile periziato è accatastato e ben individuabile come si evidenzia dalla documentazione catastale allegata anche se il sub 2 necessita di accatastamento definitivo una volta ultimati i lavori sopra evidenziati;

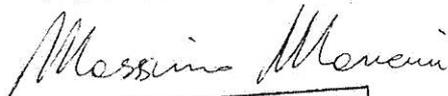
- e) la documentazione tecnica è stata acquisita dallo scrivente sia all'U.T.E. di Ascoli Piceno che all'Ufficio Tecnico del Comune di Appignano del Tronto;
- f) non pertinente;
- g) non pertinente;
- h) non pertinente;
- i) vengono depositate oltre all'originale n. 2 copie della relazione
- j) si fa riferimento al precedente punto i);
- k) nel fascicolo degli allegati sono riportate le visure catastali, la planimetria catastale del sub 3, la visura ipotecaria, gli elaborati grafici del progetto autorizzato, le copie delle autorizzazioni edilizie, una idonea documentazione fotografica degli esterni e degli interni;
- l) viene depositato un floppy disk formato 1.44 con i seguenti files: fa) file contenente la relazione - perizia.doc, fb) per le planimetrie si fa riferimento agli allegati;

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, li 10/04/2012

Il C.T.U.

(Ing. Massimo Mancini)





## 1 - PREMESSA -

In data 04 dicembre 2014 il sottoscritto Ing. Massimo Mancini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 669, è stato nominato, dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott. Raffaele Agostini, C.T.U. (allegato n. 1) fissando per il giorno 18 dicembre 2014 la data del giuramento e della formulazione dei quesiti a cui rispondere con relazione scritta.

I quesiti formulati sono i seguenti:

- Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile;
- Stato di possesso;
- Vincoli ed oneri giuridici;
- Stima dell'immobile;

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U., previa comunicazione telefonica alle parti (l'avvocato Ascani Roberto per il creditore precedente – Banca dell'Adriatico – ha comunicato telefonicamente che non avrebbe presieduto alle operazioni peritali), ha fissato per il giorno 06 luglio 2015 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di causa.

Le operazioni peritali sono iniziate nel luogo oggetto di causa alle ore 13:00 alla presenza del [REDACTED] (debitore) e dell'Ing. Massimo Mancini (C.T.U.) come da allegato verbale di sopralluogo (allegato n. 2); in precedenza il C.T.U. si era recato presso l'ufficio tecnico



Studio Tecnico Ing. Mancini Massimo

Via Monte San Michele 134 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel/Fax: 0735-83785 E-mail:[ing.mancinimassimo@tiscali.it](mailto:ing.mancinimassimo@tiscali.it) Pec:[massimo.mancini2@ingpec.eu](mailto:massimo.mancini2@ingpec.eu)

del Comune di Appignano del Tronto per reperire tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

## **2 - RISPOSTA AI QUESITI -**

### **Quesito n. 1: Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**

Trattasi di appezzamento di terreno della consistenza complessiva di mq. 2.160 (duemilacentosessanta) ubicato in adiacenza ad altre proprietà del [REDACTED], proprietà tutte ricadenti nel Comune di Appignano del Tronto in località Valle Chifenti e facenti parte di un'azienda agricola a gestione familiare denominata "Conca d'Oro" il cui titolare è, appunto, il [REDACTED]

Il fabbricato denominato "A" ( foto nr. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 7 - 10 - 11 - 12 - 13 - allegato n. 3) era destinato a rimessa ed essiccatoio; mentre il fabbricato denominato "B" ( foto nr. 6 - 8 - 9 - allegato n. 3) era destinato a pollaio; entrambi i corpi di fabbrica, come si evince dall'allegata documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi, si presentano in pessime condizioni strutturali, privi di finiture sia interne che esterne nonché di impianti.

La consistenza dei due "ruderi" viene ricavata dagli elaborati grafici che lo scrivente C.T.U. ha reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Appignano del Tronto ed in virtù di alcune misurazioni che lo stesso ha effettuato durante le operazioni peritali (soprattutto per il fabbricato denominato "B" di cui non vi è alcuna traccia negli archivi dell'ufficio



Studio Tecnico Ing. Mancini Massimo

Via Monte San Michele 134 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel/Fax: 0735-83785 E-mail:[ing.mancinimassimo@tiscali.it](mailto:ing.mancinimassimo@tiscali.it) Pec:[massimo.mancini2@ingpec.eu](mailto:massimo.mancini2@ingpec.eu)

tecnico del Comune).

Il fabbricato denominato "A" si sviluppa su un unico piano e presenta uno sviluppo in pianta della superficie di circa mq. 138,06 (centotrentotto/06); mentre il fabbricato denominato "B" si sviluppa su due piani (di cui uno parzialmente interrato) e presenta uno sviluppo in pianta della superficie di circa mq. 45,00 (quarantacinque/00). Per tale manufatto si evidenziano alcuni lavori edili dello stesso (non autorizzati) volti alla trasformazione in locale caldaia a servizio della adiacente struttura ricettiva.

Per i due fabbricati è stata presentata nell'anno 2006 al Comune di Appignano del Tronto una richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di una struttura ricettiva e ricreativa mediante il recupero dei fabbricati; la pratica edilizia (protocollo n. 44/06 – allegato n. 4) non ha avuto seguito ed è stata archiviata in virtù di esplicita richiesta del proprietario (protocollo n. 0004003 del 07/09/2007) che bloccò l'iter burocratico della pratica rinunciando con conseguente archiviazione della stessa (allegato n. 5).

Dal punto di vista catastale il tutto è censito al catasto terreni del Comune di Appignano del Tronto al foglio 13, particella 18, fabbricato rurale, superficie mq. 2.160 (allegato n. 6); come si evince dall'allegato estratto di mappa (allegato n. 7) i due fabbricati rurali ricadono all'interno della particella 18; la proprietà e l'intestazione catastale coincidono, il tutto è intestato al [REDACTED]

La consistenza del corpo A è la seguente:

- superficie lorda = mq. 138,06;



Studio Tecnico Ing. Mancini Massimo

Via Monte San Michele 134 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel/Fax: 0735-83785 E-mail:[ing.mancinimassimo@tiscali.it](mailto:ing.mancinimassimo@tiscali.it) Pec:[massimo.mancini2@ingpec.eu](mailto:massimo.mancini2@ingpec.eu)

- superficie loggiato = mq. 34,22;
- superficie equivalente (loggiato al 33 %) = mq. 149,47;

La consistenza del corpo B è la seguente:

- superficie lorda piano seminterrato = mq. 45,00;
- superficie lorda piano terra = mq. 45,00;
- superficie equivalente (seminterrato al 33 %) = mq. 60,00;

L'intero appezzamento su cui insistono i due fabbricati rurali confina con:

proprietà [REDACTED] e restante proprietà [REDACTED] sugli altri lati.

La destinazione d'uso assentita è quella autorizzata di fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

### Quesito n. 2: Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile

In virtù della documentazione tecnica reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Appignano del Tronto per il bene oggetto di stima è stata presentata istanza di Permesso di costruire per la realizzazione di una struttura ricettiva e ricreativa mediante il recupero dei fabbricati rurali presenti (A e B); come già evidenziato, la pratica edilizia (nr. 44/06) risulta essere stata archiviata in quanto il proprietario in data 07/09/2007 espressamente decise di rinunciare alla trasformazione.

### Quesito n. 3: Stato di possesso

L'appezzamento di terreno con i sovrastanti fabbricati rurali è, allo stato



Studio Tecnico Ing. Mancini Massimo

Via Monte San Michele 134 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel/Fax: 0735-83785 E-mail:[ing.mancinimassimo@tiscali.it](mailto:ing.mancinimassimo@tiscali.it) Pec:massimo.mancini2@ingpec.eu

attuale, utilizzato dal [REDACTED] anche se, visto lo stato, i due manufatti risultano non utilizzati.

Quesito n. 4: Vincoli ed oneri giuridici

Non esistono vincoli artistici, storici, di inalienazione o indivisibilità.

Non esistono diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. [REDACTED]

[REDACTED]

Di seguito vengono riportate le trascrizioni e le iscrizioni alla data del 28/09/2015 gravanti sul bene periziato (allegato n. 8).

Segue elenco trascrizioni ed iscrizioni:

TRASCRIZIONI

1) Denuncia di successione Registro Generale n. 1034 – Registro Particolare n. 717 del 17/02/2001 Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 20/681 del 29/09/1997.

2) Verbale di pignoramento immobili Registro Generale n. 2341 – Registro Particolare n. 1433 del 14/03/2008 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno Repertorio 457/2008 del 23/02/2008.

Annotazione n. 1542 del 28/10/2008 (Cancellazione).

3) Verbale di pignoramento immobili Registro Generale n. 388 – Registro



Studio Tecnico Ing. Mancini Massimo

Via Monte San Michele 134 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel/Fax: 0735-83785 E-mail:[ing.mancinimassimo@tiscali.it](mailto:ing.mancinimassimo@tiscali.it) Pec:massimo.mancini2@ingpec.eu

Particolare n. 295 del 24/01/2014 a favore della Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede in Ascoli Piceno in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 28/11/2013 repertorio n. 3002

### ISCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria Registro Generale n. 5115 – Registro Particolare n. 1156 del 26/05/2005 di Euro 525.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A. con sede in Ascoli Piceno in virtù di atto del Notaio Cristina Castello di Ascoli Piceno del 25/05/2005 repertorio n. 2052/551 (mutuo condizionato di Euro 350.000,00 da rimborsare in 15 anni).

Annotazione n. 1758 del 04/12/2008 (Erogazione a saldo).

2) Ipoteca giudiziale Registro Generale n. 4700 – Registro Particolare n. 682 del 02/07/2013 di Euro 60.000,00 a favore della Banca dell'Adriatico S.p.A. con sede in Ascoli Piceno in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 17/06/2013 repertorio n. 588 (a garanzia della somma di Euro 42.010,22).

### Quesito n. 5: Stima dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di stima dell'appezzamento di terreno con i due fatiscenti fabbricati rurali che vi insistono si è fatto riferimento alle ultime e libere contrattazioni per immobili analoghi ubicati in zona ed ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la zona (allegato n. 9); per simili immobili,



Studio Tecnico Ing. Mancini Massimo

Via Monte San Michele 134 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel/Fax: 0735-83785 E-mail:[ing.mancinimassimo@tiscali.it](mailto:ing.mancinimassimo@tiscali.it) Pec:massimo.mancini2@ingpec.eu

dato la tipologia, lo stato di conservazione/manutenzione, la destinazione d'uso, la consistenza, l'ubicazione e quant'altro possa influire nel giudizio finale di stima si ritiene congruo un valore unitario per mq. di superficie pari ad Euro 100,00 (cento/00) per i fabbricati rurali ed Euro 5,00 (cinque/00) per l'appezzamento di terreno. Il valore unitario per mq. di superficie equivalente pari ad Euro 100,00 (cento/00) per i due manufatti, tiene in sostanza conto della volumetria che attualmente essi oggi esprimono in quanto, visto lo stato di manutenzione, il reale valore commerciale si può considerare quasi nullo.

### **Calcolo valore venale dell'immobile a superficie**

#### **Fabbricato A**

- Superficie equivalente = mq. 149,47;  
mq. 149,47 x Euro/mq. 100,00 = Euro 14.947,00;

#### **Fabbricato B**

- Superficie equivalente = mq. 60,00;  
mq. 60,00 x Euro/mq. 100,00 = Euro 6.000,00;

#### **Appezzamento di terreno**

- Superficie = mq. 2.160,00;  
mq. 2.160,00 x Euro/mq. 5,00 = Euro 10.800,00;

Valore venale di calcolo = Euro 31.747,00;

**Valore venale arrotondato = Euro 32.000,00**



Studio Tecnico Ing. Mancini Massimo

Via Monte San Michele 134 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel/Fax: 0735-83785 E-mail:[ing.mancinimassimo@tiscali.it](mailto:ing.mancinimassimo@tiscali.it) Pec:massimo.mancini2@ingpec.eu

Allo stesso valore venale si può arrivare effettuando un diverso calcolo basato sulla volumetria che lo stato dei luoghi esprime; entrambi i due manufatti hanno una consistenza volumetrica pari a circa mc. 1.300,00 (milletrecento/00). Considerando un valore unitario pari a circa Euro/mc. 30,00 (trenta/00)

### **Calcolo valore venale dell'immobile a volume**

#### **Fabbricato A**

- Volume (mq. 138,06 \* 7,26 h media) = mc. 1.002,32;

#### **Fabbricato B**

- Volume (mq. 45,00 \* 6,00) = mc. 270,00;

- Volume complessivo = mc. 1.272,32;

Valore venale di calcolo = Euro 38.169,60;

**Valore venale arrotondato = Euro 38.000,00**

Operando la media aritmetica fra i valori determinati con i due procedimenti di stima si ottiene il valore di Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00).

Riepilogando il valore venale dell'intero appezzamento di terreno con i due manufatti rurali che vi insistono è pari a circa Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00).

Per la quantizzazione di ulteriori adeguamenti da effettuare si riportano le seguenti considerazioni:

**Adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile:** non è pertinente in quanto se ne è già tenuto conto nella determinazione del



Studio Tecnico Ing. Mancini Massimo

Via Monte San Michele 134 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel/Fax: 0735-83785 E-mail:[ing.mancinimassimo@tiscali.it](mailto:ing.mancinimassimo@tiscali.it) Pec:massimo.mancini2@ingpec.eu

Firma: Dr. MANCINI MASSIMO Emesso Da: MNDACCI CEDENCI I A Emesso Da: DDCETECOM CA3 Caric# 40EE45  
ELENCO MIN. DELLA GIUSTIZIA 28/10/2009

prezzo unitario per mq. di superficie;

Adeguamento per lo stato di possesso: i due manufatti sono nella disponibilità del [REDACTED] ma non vengono utilizzati in virtù del loro stato di fatiscenza (manufatto "A") e di ristrutturazione non ultimata (manufatto "B"); pertanto anche in questo caso non ci sono correzioni da apportare;

Adeguamento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura: al momento dell'acquisto l'acquirente dovrà provvedere a proprie spese alla cancellazione del pignoramento. Tale onere è quantizzabile in misura pari ad Euro 500,00 (cinquecento/00)

Non è prevista alcuna necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Disposizione del giudice dell'esecuzione:

- a) lo scrivente ha effettuato le operazioni peritali alla sola presenza del [REDACTED]  
[REDACTED]
- b) il pignoramento ha per oggetto un appezzamento di terreno su cui insistono due manufatti in fatiscente stato di manutenzione; il tutto ubicato all'interno di un'azienda agricola di maggiore consistenza;
- c) l'immobile pignorato è al 100 % di proprietà del debitore;
- d) l'immobile periziato è censito al N.C.T. del Comune di Appignano del Tronto;
- e) la documentazione tecnica è stata acquisita dallo scrivente sia all'U.T.E. ed alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno che all'Ufficio Tecnico del Comune di Appignano del Tronto;



Studio Tecnico Ing. Mancini Massimo

Via Monte San Michele 134 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel/Fax: 0735-83785 E-mail:[ing.mancinimassimo@tiscali.it](mailto:ing.mancinimassimo@tiscali.it) Pec:massimo.mancini2@ingpec.eu

- f) non pertinente;
- g) non pertinente;
- h) non pertinente;
- i) non pertinente;
- j) vengono depositate tre copie di cortesia della relazione (una per il Giudice, una per il creditore procedente ed una per il debitore), mentre il deposito della perizia avviene con il metodo telematico;
- k) si fa riferimento al precedente punto i);
- l) nel fascicolo degli allegati sono riportate il verbale di sopralluogo, la visura catastale, l'estratto di mappa, le visure ipotecarie, gli elaborati grafici dello stato attuale autorizzato, la copia dell'autorizzazione edilizia richiesta, una idonea documentazione fotografica, i valori di riferimento della banca dati dell'agenzia del territorio;
- m) viene depositato un cd con i seguenti files: fa) file contenente la relazione - perizia.doc, fb) file contenente la perizia per uso pubblicazione senza dati personali; per le planimetrie si fa riferimento agli allegati;

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, li 29/09/2015

Il C.T.U.

(Ing. Massimo Mancini)



Studio Tecnico Ing. Mancini Massimo

Via Monte San Michele 134 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel/Fax: 0735-83785 E-mail:[ing.mancinimassimo@tiscali.it](mailto:ing.mancinimassimo@tiscali.it) Pec:massimo.mancini2@ingpec.eu

Emissione: Dn. MANCINI MASSIMO Emissione: Dn. ABIDIBDEC S D A NIG CA 3 Carri.it# Emissione: Dn. MANDACCI SEBENIEI I A Emissione: Dn. DOCTECOMI CA 3 Carri.it# 105544

