

**architetto**

**Anna Passamonti**

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**UFFICIO DEL GIUDICE UNICO**

**Giudice dell'Esecuzione**

**Dott. Raffaele Agostini**

**Procedimento di Concordato preventivo**

**"Prodotti Edili srl"**

**n. 9/2014**



**PERIZIA DI STIMA**

# Perizia Estimativa

## per la valutazione di terreni e fabbricati rurali

### Relazione del Consulente incaricato

La sottoscritta arch. Anna Passamonti, con studio in Ascoli Piceno, in via Fabriano 25, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n°707, è stata incaricata dal dott. Arcangelo Caputo e dal dott. Enrico Diomedì, in qualità di commissari giudiziali del Concordato Preventivo "Prodotti Edili srl" (C.P. n. 9/2014) - Giudice Delegato Dott. Raffaele Agostini, Tribunale di Ascoli Piceno - di redigere una perizia finalizzata alla "verifica dei valori indicati nella perizia di valutazione degli immobili contenuta nel piano del concordato preventivo della società Prodotti Edili srl al fine di attestarne i valori alla luce delle attuali anomale condizioni del mercato immobiliare".

La presente relazione è volta quindi ad attestare il valore dei beni immobili caratterizzati da terreni e fabbricati rurali.

La sottoscritta nel mese di Gennaio accettava l'incarico, sulla scorta delle proprie esperienze personali, nei giorni immediatamente successivi, eseguiva le ricerche presso i vari uffici tecnici, eseguiva i sopralluoghi in sito, redigeva la seguente relazione peritale.

#### PROPRIETA':

I terreni oggetto della presente perizia attualmente sono di proprietà del sig. [REDACTED] nato a Montepandone il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) [REDACTED], residente in San Benedetto del Tronto in [REDACTED].

#### UBICAZIONE

Gli immobili risultano situati in diversi comuni e provincie, si è provveduto quindi a dividere le proprietà in due lotti distinti e precisamente:

- **Lotto 1** – Terreni e fabbricati rurali siti in provincia di Ascoli Piceno, comune di Acquaviva Picena e Montepandone;
- **Lotto 2** – Terreni e fabbricati rurali siti in provincia di Teramo, comune di Controguerra.



Per chiarezza verranno valutati i due lotti separatamente, considerando le diverse caratteristiche dei terreni e la loro diversa destinazione urbanistica.

## LOTTO 1

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastralmente i terreni sono individuati al Catasto Terreni del comune di Acquaviva Picena:

foglio	particella	qualità	classe	R.D. (€)	R.A. (€)	consistenza mq
18	6	Vigneto	2	113,73	89,36	15.730
18	57	Seminativo	2	29,05	32,28	6.250
18	61	Seminativo	2	14,32	15,91	3.080
18	66	Vigneto	2	27,40	21,53	3.790
18	71	Vigneto	2	18,15	14,26	2.510
18	60/AA	Seminativo	2	16,66	21,61	4.608
18	60/AB	Vigneto	2	137,61	108,12	19.032
18	23	Fabbricato Rurale		27,40	21,53	3.790
TOTALE						56.840

Foglio	Particella	Qualità	classe	R.D. (€)	R.A. (€)	Consistenza mq
18	40	Vigneto	2	15,38	12,04	2.120
18	11	Vigneto	2	31,09	24,43	4.300
18	68	Vigneto	2	71,94	56,53	9.950
18	69	Vigneto	2	14,03	11,02	1.940
TOTALE						18.310

e nel comune di Monteprandone:

foglio	particella	qualità	classe	R.D. (€)	R.A. (€)	consistenza mq
1	387/AA	Vigneto	2	74,19	52,99	8.209
1	387/AB	Uliveto	2	2,51	3,05	694
1	388	D				7
TOTALE						8.910

### PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti al sig. ██████████ come eredità

- successione di ██████████ denunce n. 170 e 175 del vol. 34 e n. 66/168 registrate a San Benedetto del Tronto in data 21.01.2002;
- successione di ██████████ - denuncia di successione n. 53 del vol. 122, registrata a San Benedetto del Tronto il 14.12.1994 trascritta a Teramo in data 20.07.1995;
- atto di permuta rep. Part. N.61.184/10.776 del 13.02.1988 trascritto ad Ascoli Piceno il 26.02.1988 al n. 989 del Reg. Part.



### DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel vigente P.R.G. del comune di Acquaviva Picena, i terreni ricadono in zona A "Zona Agricola e Rurale" Zona E art. 12 D.M. 1444/1968;

Anche i terreni siti nel comune di Monteprandone ricadono in zona Agricola normata dall'art. 59 delle Nta.

Inoltre sui terreni di entrambi i comuni grava il vincolo idrogeologico "Zona frane R2" ed il vincolo art. 33 della Legge 431/85 rispetto delle aree esondabili.

### UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

I terreni sono ubicati proprio a cavallo dell'ipotetica linea di confine che divide il territorio dei Comuni di Monteprandone ed Acquaviva, in prossimità della contrada "Colleappeso". I cespi sono raggiungibili percorrendo la superstrada Ascoli-mare, uscendo a Monsampolo del Tronto, prendendo direzione Centobuchi sulla Salaria, dove si incontra una rotatoria con lo svincolo per Monteprandone. Raggiunto questo comune procedendo per circa 1 Km sulla strada provinciale 54 che conduce al Comune di Acquaviva Picena si incontrano i terreni oggetto di valutazione situati sul lato destro.

## DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite composto da un terreno prevalentemente inclinato collinare, ha forma irregolare, è completamente immerso nel verde che caratterizza la zona adiacente, che presenta bassa densità abitativa. Infatti, oltre alla strada provinciale 54 che collega i due comuni, ne è presente nelle immediate vicinanze soltanto un'altra di ridotte dimensioni, in massima parte non asfaltata denominata "contrada Solagna" che presumibilmente conduce proprio nella contrada omonima.

I cespiti sono delimitati a sud-est proprio con la strada provinciale, mentre per il resto sono confinanti con altri terreni.

I terreni che sono rivolti ad nord-est, presentano anche localmente una vista panoramica sul mare.

All'interno dei terreni, precisamente della particella n° 23, è presente un fabbricato rurale, che si presenta abbandonato, sicuramente non agibile nelle attuali condizioni, presumibilmente da demolire e ricostruire. Il fabbricato ha struttura portante in mattoncini, ha forma pressoché rettangolare, di dimensione 11,00 ml per 9,00 ml, si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, oltre al piano copertura. Da un ingresso posto sul lato sud si accede attraverso una scala intera al primo piano, destinato d abitazione. Il piano terra è invece riservato alle stalle, magazzini e fondaci. Lateralmente sono presenti due annessi. La cubatura complessiva indicativamente è di poco inferiore ai 1000 mc.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile oggetto di stima risulta gravato da vincoli pregiudiziali  
Risultano iscrizioni, in particolare:

- TRASCRIZIONE del 07.10.2014 - Registro particolare 4694 Registro Generale 6357 - Pubblico Ufficiale DE FELICE FLAVIA - Repertorio 25135/9113 del 01.10.2014 - ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-TER C.C.

## STIMA

Giova premettere che il mandato è espressamente finalizzato a verificare i valori contenuti nella perizia di stima in funzione delle anomali condizioni attuali del mercato immobiliare.

Alla luce della perdurante crisi italiana proprio il mercato immobiliare, al pari di molti altri settori, è stato penalizzato dalla negativa congiuntura economica che attanaglia il paese da oltre sei anni mostrando, quale conseguenza, una

arch. Anna Passamonti - via Fabriano 25, - 63100 - Ascoli Piceno  
tel. 0736336545 - 3393244697 e-mail: [anna.passamonti@virgilio.it](mailto:anna.passamonti@virgilio.it)



notevole flessione sia sui valori degli immobili sia sul numero delle compravendite.

Il mercato dei terreni agricoli non è rimasto immune dalla crisi. A favorire una flessione degli acquisti c'è la difficoltà di accesso al credito da parte degli imprenditori agricoli. D'altra parte, gli investitori extra agricoli sono frenati dalle incerte prospettive di reddito, anche per effetto della riduzione degli incentivi alle agro energie che avevano vivacizzato la domanda di terreni da utilizzare per questo scopo. Tali brevi premesse sono necessari per qualificare la fattispecie oggetto di perizia.

Per la valutazione dei terreni si è tenuto conto delle colture attualmente in atto, in questo caso coltivati a vigneto, a uliveto ed a seminativo, si sono presi in considerazione i seguenti valori:

- Valore terreno coltivato a vigneto
- Valore terreno coltivato a seminativo
- Valore terreno coltivato a uliveto

La superficie del cespite, in funzione delle colture praticate risulta:

Coltura	Consistenza mq
Vigneto	67.581
Seminativo	13.938
Uliveto	694

La sottoscritta ha eseguito indagine di mercato, contattato tecnici ed operatori del settore che operano nella zona, reperito documentazione presso uffici tecnici.

In particolare si sono presi i riferimenti:

- stima dei valori agricoli fornita dall'Agenzia del Territorio per la Provincia di Ascoli Piceno riferito all'anno 2011;
- quotazione terreni per tipi di azienda e qualità di coltura - fonte INEA Istituto nazionale di economia agraria del 2013;
- operatori e Tecnici del settore;

In definitiva si ritiene che i valori da attribuire alle colture sopra riportate, per terreni ricadenti nella zona e con caratteristiche similari, quali inclinazione, orientamento, estensione, posizione, sono i seguenti:

- coltura a Vigneto-Uliveto:



Fonte	valore minimo €/mq	valore massimo €/mq	valore medio €
Agenzia del Territorio			4,20
INEA	2,30	4,00	3,15
Tecnici ed Operatori	6,00	7,00	6,50
Valore Finale Medio			5,00

Si precisa che si ritiene di poter attribuire lo stesso valore sia alla coltura a vigneto che a quella ad Uliveto.

- coltura a Seminativo:

Fonte	valore minimo €/mq	valore massimo €/mq	valore medio €
Agenzia del Territorio			4,00
INEA	2,00	3,50	2,75
Tecnici ed Operatori	3,00	4,50	3,75
Valore Finale Medio			3,50

Il fabbricato agricolo, ha una superficie totale, su due livelli, di circa 200,00 mq. Date le attuali condizioni di conservazione per poter essere utilizzato necessita di una integralmente ristrutturazione. La Banca dati O.M.I. fornisce per villini situati nella stessa zona un valore, al nuovo, di € 1.250/00 al mq, ipotizzando un costo di ristrutturazione pari a circa 1.000/00 €/mq, si ricava per differenza un valore allo stato attuale di 250,00 €/mq.

Infine per la corte di terreno contornate il fabbricato, che ha un'estensione di circa 1830,00 mq, si decide di assegnare un valore pari a 3,00 €/mq.

In definitiva si ottengono quindi i seguenti valori:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore Totale €
Vigneto - Uliveto	67.581	5,00	337.905,00
Seminativo	13.938	3,50	48.783,00
Fabbricato Rurale	200	250,00	50.000,00
Corte Esterna	1830,00	3,00	5490,00
<b>Totale</b>			<b>442.178,00</b>

**Valore complessivo LOTTO 1 442.178,00 €**

## LOTTO 2

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i terreni sono individuati al Catasto Terreni del comune di Controguerra:

foglio	particella	qualità	classe	R.D. (€)	R.A. (€)	consistenza mq
2	327	Seminativo irriguo		23,07	16,21	2.415
2	390/AA	Seminativo irriguo		2,87	2,01	300
2	390/AB	Seminativo irriguo arb.		0,67	0,49	70
2	409	Seminativo irriguo arb.		400,19	292,03	41.885
2	22	Fabbricato Rurale				1.480
TOTALE						46.150

### PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti al sig. ██████████ come eredità

- successione di ██████████ denunce n. 170 e 175 del vol. 34 e n. 66/168 registrate a San Benedetto del Tronto in data 21.01.2002;
- successione di ██████████ - denuncia di successione n. 53 del vol. 122, registrata a San Benedetto del Tronto il 14.12.1994 trascritta a Teramo in data 20.07.1995;
- atto di divisione a rogito del notaio Lenhardy nel 28.02.2002 (rep. 4.805/934) trascritto nel Reg. Part. n. 2346 nel 04.03.2002.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente P.R.G. del comune di Controguerra, definisce:

- particella 409 zona "Zona Industriale - Artigianale - Commerciale - Direzionale - di nuovo impianto" normata dall'art 20-D delle N.T.A.;
- particella 327 zona "Attrezzature ed impianti tecnologici" normata dall'art. 24-A delle N.T.A.;
- particella 390 zona destinata a "Strade e parcheggi" normata dall'art. 30-A delle N.T.A.;
- particella 22 (fabbricato rurale) zona "Insediamenti esistenti zona produttiva" normata dall'art. 20-H delle N.T.A.



## VINCOLI ED ONERI URBANISTICI

L'immobile oggetto di stima non risulta gravato da vincoli particolari non risultano:

- vincoli artistici, storici di inalienabilità o indivisibilità;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'immobile oggetto di stima risulta gravato da vincoli pregiudiziali. Risultano iscrizioni, in particolare:

- TRASCRIZIONE del 07.10.2014 – Registro particolare 4694 Registro Generale 6357 – Pubblico Ufficiale DE FELICE FLAVIA - Repertorio 25135/9113 del 01.10.2014 – ATTO TRA VIVI – ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645-TER C.C.

## UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite è situato sulla strada Provinciale Bonifica del Tronto a ridosso dell'uscita per Monsampolo-Controguerra della superstrada Ascoli-Mare, prendendo direzione sud, si arriva ad una rotatoria e poi si procede in direzione est. Da qui dopo poche centinaia di metri, si arriva al cespite oggetto di valutazione sito sulla destra.

## DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il cespite si sviluppa su una superficie pianeggiante, ha forma pressoché rettangolare. Confina a nord con la strada provinciale Bonifica del Tronto, si trova nelle vicinanze di un opificio, è comunque immerso in una zona caratterizzata da terreni a destinazione agricolo produttiva.

All'interno dei terreni, precisamente della particella n° 22, è presente un fabbricato rurale, che si presenta abbandonato, sicuramente non agibile nelle attuali condizioni, presumibilmente da demolire e ricostruire. Il fabbricato ha struttura portante in mattoncini, una forma pressoché rettangolare, di dimensione 8,50 ml per 9,40 ml, del corpo principale, oltre ad un annesso di circa 4,00 ml per 5,00 ml. Si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, oltre al piano copertura, per una superficie pari a circa 200,00 mq, per una cubatura indicativa complessiva pari a circa 600 mc. Attraverso una scala esterna si raggiunge il

primo piano destinato ad abitazione mentre il primo piano è utilizzato come stalla, magazzini e fondaci.

## STIMA

Occorre ricordare che anche per la valutazione del secondo lotto valgono le stesse premesse fatte per il lotto precedente, rammentando lo scopo della presente perizia di stima.

I prezzi degli immobili a destinazione non residenziale, avevano già mostrato una lieve diminuzione nel primo biennio della crisi finanziaria, dopo un temporaneo ristagno, hanno ripreso a calare dalla seconda metà del 2011. Negli ultimi anni, come detto, le compravendite di immobili sono sensibilmente diminuite, ed in particolare, all'interno del mercato immobiliare, proprio la trattativa di capannoni industriali, artigianali e commerciali ha subito un maggiore decremento, dovuto principalmente sia alla necessità di rendere gli investimenti meno onerosi sia al mancato bisogno di disporre di spazi di grandi dimensioni. La conseguenza diretta di ciò è la diminuzione di richiesta di aree edificabili destinate alla realizzazione di edifici a destinazione industriale- commerciale - artigianale. In questo caso la proprietà, già abbastanza estesa, è legata alla realizzazione di un comparto ancora più ampio, che prevede la realizzazione di infrastrutture e sottoservizi. La presenza nel mercato immobiliare di numerosi edifici delle stesse caratteristiche, anche in ottime condizioni, invenduti, rende ancora più difficile la collocazione del bene nel breve periodo.

La sottoscritta ha eseguito indagine di mercato, contattato tecnici ed operatori del settore che operano nella zona, reperito documentazione presso uffici tecnici.

In particolare si sono presi i riferimenti:

- La delibera della Giunta Comunale n° 72 del 06-06-2013 avente per oggetto "Rideterminazione del valore delle edificabili ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili - anno 2013;
- Operatori e Tecnici del settore;

### Stima terreni:

Per la valutazione dei terreni dell'attuale destinazione d'uso derivante dalle N.t.a del vigente piano regolatore del comune di Controguerra. La destinazione prevalente è Zona Industriale – Artigianale – Commerciale – Direzionale – di nuovo impianto, ricade in tale zona tutta la particella 409.

Per le particelle 327 e 390, destinate ad attrezzature e parcheggi, si assume come valore il 30% del valore assunto per l'area a destinazione d'uso prevalente, come da direttiva dell'agenzia delle entrate; tale valore verrà applicato anche all'area di pertinenza del fabbricato presente.

La delibera per le zona produttive a destinazione artigianale commerciale direzionale di nuovo impianto, normata dall'art. 20-D delle N.T.A. attribuisce un valore variabile in un range tra 28.00 e 42.00 €/mq, per un valore medio pari a € 35.00 €/mq, il cui 30% fornisce un valore pari a 10,50 €/mq.

I tecnici ed operatori contattati hanno dato una valutazione pressoché identica a quella della delibera.

Pertanto si ricavano i seguenti valori per le particelle sopra riportate:

Particella	Superficie mq	valore €/mq	valore complessivo
327	2415,00	10,50	25.357,50
390	370,00	10,50	3.885,00
409	41.885,00	35,00	1.465.975,00
<b>Totale</b>			<b>1.495.217,50</b>

### Stima fabbricato rurale:

Il fabbricato agricolo presente, deve essere integralmente ristrutturato per poter essere agibile. Si precisa che le norme tecniche di attuazione del Comune di Controguerra, permettono per edifici ricadenti nelle zone "Insediamenti esistenti in zona produttiva" un aumento della superficie utile pari al 30% di quella utile esistente, se questa è inferiore ai 200 mq.

Considerando che la Banca dati O.M.I. fornisce per villini un valore per uno stato di conservazione normale pari a € 820/00 al mq; ipotizzando che al nuovo tale valore possa raggiungere i 1.100/00 €/mq ed che l'ammontare dei costi relativi ad una ristrutturazione, sia di circa 900/00 €/mq, (vista la posizione più comoda da raggiungere rispetto al caso trattato precedentemente, estrema vicinanza alla superstrada Ascoli - Mare); in questo caso si ricava per differenza

un valore di 200,00 €/mq; che in considerazione al possibile aumento di superficie utile si approssima a 240,00 €/mq.

Infine alla corte di terreno contornate il fabbricato, che ha un'estensione di circa 1350,00 mq (1.480,00 - 130,00), si decide di assegnare lo stesso valore assegnato per le particelle adibite a parcheggio ed attrezzature ed impianti tecnologici.

Riepilogando si ottiene:

	superficie mq	valore €/mq	Valore Complessivo €
Fabbricato	200,00	240,00	48.000,00
Corte esterna	1.350,00	10,50	14.175,00
<b>Totale</b>			<b>62.175,00</b>

In totale il valore del LOTTO 2 risulta essere:

$$1.495.217,50 + 62.175,00 = 1.557.392,50 \text{ €}$$

## CONCLUSIONI

In linea con quanto già ampiamente premesso si precisa che la presente valutazione risente della negativa congiuntura caratterizzante il mercato immobiliare italiano penalizzato gravemente dalla pluriennale crisi economica del nostro paese.

In Italia il ciclo delle costruzioni, dopo la prolungata fase espansiva che si era avviata alla fine degli anni novanta, ha mostrato un'inversione di tendenza negativa alla fine del 2006, in anticipo alla grave crisi globale. Negli anni successivi la recessione nelle costruzioni si è rapidamente intensificata, proseguendo anche in occasione della temporanea ripresa osservata nel resto dell'economia.

Con l'intensificarsi della crisi finanziaria anche nel comparto degli immobili non residenziali, compresi i terreni agricoli, il ciclo ha subito un deciso peggioramento. I prezzi di tali immobili, avevano già mostrato una lieve diminuzione nel primo biennio della crisi finanziaria e, dopo un temporaneo ristagno, hanno ripreso a calare dalla seconda metà del 2011. Gli indicatori prospettici del mercato immobiliare non anticipano un miglioramento a breve delle

condizioni cicliche del mercato immobiliare italiano. Il clima di fiducia delle imprese delle costruzioni, pur con oscillazioni, rimane su livelli pressoché invariati dal 2012; anche le tendenze della produzione edile sono molto deboli, nel confronto sia con le precedenti fasi cicliche, sia con la media il resto dell'area dell'euro.

Nello scenario di medio termine delineato dai principali previsioni, si può stimare che nel breve periodo, non ci sarà una ripresa del mercato immobiliare.

Ricapitolando si sono stimati i seguenti valori riferiti alla data dei sopralluoghi effettuati nel mese di GENNAIO 2015, ottenendo un

valore complessivo due LOTTI di € 1.999.570,50

La sottoscritta dichiara quindi che il

**valore di stima dei due lotti è pari ad 2.000.000,00 €**

Ascoli Piceno 26.01.2015



Il Tecnico  
arch. Anna Passamonti

*Anna Passamonti*



**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE**  
Ascoli Piceno



N. 175, 2015



**VERBALE DI GIURAMENTO**

L'anno 2015 il giorno 26 del mese di GENNAIO presso  
l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Aldo Rossi, è comparsa... il/la  
sig./ra. PASSARONTI ANNA nat. A a ASCOLI PICENO  
il 26-07-1965 identificat. A. con patente guida/ Et.n. AP 2089 609 X rilasciata  
il 25/01/1986 data/dal PREFETTO DI ASCOLI PICENO  
In corso di validità.



... l. A. quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia/traduzione di documenti,  
composta da n. 13 facciate, eseguita per conto  
di TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita .... l. A. suddett. A. al  
giuramento, che presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle  
funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere  
..... IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Aldo Rossi



[Handwritten Signature]  
(firma del richiedente)