

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI
TERRENI IN TERRITORIO DI COSSIGNANO E MONTALTO DELLE MARCHE (AP)**

Richiedente: **DOTT.SSA SABINA MALIZIA**

Custode: **DOTT.SSA SABINA MALIZIA**

Stimatore: **GEOM. DINO BRUTTI**

Il Tecnico
Geom. Dino Brutti



SAN BENEDETTO DEL TRONTO AP, 28.11.2023

INDICE

PREMESSA	pag.	2
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	pag.	2
1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE, UBICAZIONE, PROVENIENZA	pag.	2
Immobili A Cossignano	pag.	2
Immobili B Montalto delle Marche	pag.	3
2. STIMA IMMOBILI	pag.	4
3. RECONCILIATION - RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	PAG.	6

ALLEGATI: 01 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO: 02 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO: 03 VISURE IPOTECARIE

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Dino Brutti nato a Varese (VA) il 18.05.1976, c.f. BRT DNI 76E18 L682X con studio tecnico in Via Tevere, n. 46 a San Benedetto del Tronto (AP), iscritto al Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno al n. 1294, su incarico ricevuto dalla Dott.ssa Sabina Malizia, redige la presente stima di massima del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli situati nei Comuni di Cossignano e Montalto delle Marche, intestati [REDACTED] di seguito descritti.

Espletati i sopralluoghi necessari allo scopo tra il 20.11.2023 e il 01.12.2023, effettuati i dovuti accessi presso l'Agenzia delle Entrate e la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Ascoli Piceno e Fermo, effettuate tutte le ricerche ed indagini di mercato espone nei successivi paragrafi la relazione di stima dei beni.

1 IDENTIFICAZIONE, DESTINAZIONE URBANISTICA E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

1.1 Identificazione catastale, ubicazione, provenienza.

L'oggetto della presente valutazione è un compendio immobiliare costituito da n. 3 immobili siti nel Comune di Cossignano (AP), n. 3 immobili siti nel Comune di Montalto delle Marche (AP).

Gli immobili sono quelli di seguito descritti:

Immobili A - Comune di Cossignano (AP)								
Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Sup. Cat. Mq	R.D. €	R. A. €	Propr.
2	61		Seminativo	7	7940	20,50	36,91	1/1
2	160		Seminativo	4	2050	5,29	9,53	1/1

2	161		Seminativo	4	7560	17,57	21,47	1/1
			TOT		17.550,00			
Immobili B - Comune di Montalto delle Marche (AP)								
Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Sup. Cat. Mq	Reddito dominicale €	Reddito agrario €	Propr.
17	93		Seminativo	5	6580	11,89	13,59	1/1
17	117		Incolto prod.	1	2550	0,26	0,13	1/1
17	118		Seminativo	4	2930	7,57	12,11	1/1
			TOT		12.060,00			

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche dei Comuni di Montalto delle Marche e Cossignano è stato possibile stabilire che:

Destinazioni urbanistiche:

- Cossignano:

Il terreno ricade per il 100% in aree agricole normali (art. 16-30bis-49-50-51-52-72 N.T. PRG), per le parti in trasformazione il 100% in ambito turistico, naturalistico e sportivo (art. 63-68-72 N.T. PRG), per una porzione in ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 27 N.T.) e per il patrimonio botanico vegetazionale in gran parte in area a querce isolate – macchie e boschi residui (art. 16-30 bis- 49 N.T.), in parte in vegetazione ripariale (art. 16 -30bis e 49 N.T.) e su tutto il lato est dalla perimetrazione passiva dei versanti /ambiti di tutela provvisori.

- Montalto delle Marche:

Il terreno ricade per il 100% in aree agricole normali (art. 16 N.T. PRG), secondo la Tav 21 fiumi, versanti e crinali in parte in ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 3 NTA PRG) e in gran parte nei versanti (art. 5 NTA PRG), secondo la Tav. 22 leggi non urbanistiche, ricade al 100% in area vincolo idrogeologico III (art- 1 RD 30/12/1923 n. 3267), secondo la Tav. 23 botanico vegetazionale, in parte in vincolo di tutela orientata speciale (T.O.S.) (art. 9 NTA PRG comma 9.2) e con classificazione in parte in vegetazione potenziale.

2. STIMA DEGLI IMMOBILI

2.1 Considerazioni estimative e provenienza terreni agricoli.

2.2 Provenienza

Gli immobili siti nel comune di Montalto delle Marche (AP) sono pervenuti nella proprietà del [REDACTED] seguito di DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/06/1972 in atti dal 18/11/1995 (n. 660.1/1983).

Gli immobili siti nel comune di Cossignano (AP) sono pervenuti nella proprietà del [REDACTED] a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/1982 in atti dal 18/11/1995 (n. 3610.1/1983).

Le 3 particelle di Cossignano possono essere considerate un unico terreno come le n. 3 particelle di Montalto delle Marche. Seppur i due terreni si trovino in comuni diversi sono a distanza di circa 650 mt in linea d'aria l'uno dall'altro.

I terreni di Cossignano si trovano su un versante nord, nord/est, con dislivello verso nord, nord/est di circa 30 ml, da un'altitudine che va da circa 175 m. s.l.m. a circa 145 m. s.l.m. a sud/est della strada provinciale n. 158 Tre Camini Cossignano /Carassai, con declivio verso l'affluente del Rio Retemura a sua volta affluente del Torrente Menocchia. (vedi stralcio CTR scala 1:10000, N. 327010 Cossignano)

I terreni di Montalto delle Marche si trovano su un versante sud, sud/est, con dislivello verso sud, sud est di circa 50 mt, da un'altitudine di circa 200 m. s.l.m. a circa 140 m. s.l.m. con declivio verso il Rio Retemura in zona Case Cocci (vedi stralcio CTR scala 1:10000, N. 315130 Carassai).

2.3 Considerazioni di stima e descrizione immobili

Considerando che ad oggi i terreni nei due comuni sono agricoli e non sono suscettibili ad essere urbanizzati, per la valutazione, non essendoci indicatori di mercato certi il sottoscritto ritiene si possano utilizzare i V.A.M. (Valori Agricoli Medi) della Provincia di Ascoli Piceno, anche se non aggiornati al 2023.

Si precisa che i VAM rappresentano solo uno strumento di verifica delle valutazioni.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori per la Provincia di Ascoli Piceno si riportano le quotazioni pubblicate sul BUR Marche al n.50 del 27/06/2013 relative all'annualità 2012.

Il terreno di Cossignano si trova in Regione Agraria, n. 5 e il **seminativo** riporta un valore agricolo pari ad **euro 19.100,00 a ha**, mentre il **seminativo arborato** un valore agricolo pari ad **euro 19.600,00 a ha**.

Nelle vicinanze sono presenti due terreni comparabili, reperiti attraverso la Banda del Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno. I più recenti sono i seguenti:

- Il primo comparabile distinto con codice 2018_04_D096_T_4_102_0_5_P, data di rogito il 09/04/2018, riguardante un terreno di 43.860,00 mq, importo di vendita 60.000,00 euro pari a **1,37 euro/mq**. Il terreno si trova a sud della Strada Prov.le 22 esposizione nord/ovest, a seminativo.

- Il secondo comparabile distinto con codice 2022_11_D096_T_2_311_0_17_P, data di rogito il 10/11/2022, riguardante un terreno di 82.206,00 mq, importo di vendita 85.000,00 euro pari a **1,03 euro/mq**. Il terreno si trova a sud della Strada Prov.le 22 esposizione nord/est, a seminativo arborato.

Anche volendo considerare l'originaria cultura e un valore massimo pari a 1,50 euro/mq il terreno di Cossignano raggiungerebbe un valore di mercato massimo pari a mq **17.550,00x1,50 euro/mq = TOT 26.325,00 euro**

Il terreno di Montalto delle Marche si trova in Regione Agraria, n. 3 e secondo i V.A.M. del 2012, il **seminativo** riporta un valore agricolo pari ad **euro 11.900,00 a ha**, il **seminativo arborato** un valore agricolo pari ad **euro 17.000,00 a ha**, l'**incolto produttivo** un valore agricolo pari ad **euro 2.300,00 a ha**.

Nelle vicinanze sono presenti due comparabili, reperiti attraverso la Banda del Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno. I più recenti sono i seguenti:

Nelle vicinanze sono presenti quattro comparabili, reperiti attraverso la Banda del Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno. I più recenti sono i seguenti e si trovano tutti a sud della zona artigianale Val Menocchia:

- Il primo comparabile distinto con codice 2020_10_B727_T_24_92_0_13_P, data di rogito il 14/10/2020, riguardante un terreno di 40.910,00 mq, importo di vendita 40.000,00 euro pari a **0,98 euro/mq**. Il terreno si trova a sud/est della Strada Prov.le 22 esposizione nord/ovest, qualità non precisata.
- Il secondo comparabile distinto con codice 2021_11_B727_T_24_240_0_5_P, data di rogito il 08/11/2021, riguardante un terreno di 8.020,00 mq, importo di vendita 7.200,00 euro pari a **0,90 euro/mq**. Il terreno si trova a sud della Strada Prov.le 22 esposizione nord/est, a seminativo arborato.
- Il terzo comparabile distinto con codice 2019_02_B727_T_23_79_0_15_P, data di rogito il 02/07/2019, riguardante un terreno di 77.510,00 mq, importo di vendita 45.000,00 euro pari a **0,58 euro/mq**. Il terreno si trova a sud della Strada Prov.le 22 esposizione nord/est, qualità varia.
- Il quarto comparabile distinto con codice 2021_10_B727_T_23_60_0_7_P, data di rogito il 20/10/2021, riguardante un terreno di 42.670,00 mq, importo di vendita 30.000,00 euro pari a **0,70 euro/mq**. Il terreno si trova a nord della Strada Prov.le 22 esposizione sud/est, a seminativo.

Anche in questo caso pur volendo considerare l'originaria cultura e per la parte a **seminativo** un valore massimo pari a **1,00 euro/mq**, mentre per l'**incolto produttivo** un valore di **0,30 euro/mq**, otterremmo il seguente valore di mercato massimo pari a mq **9.510,00x1,00 euro/mq = TOT 9.510,00 euro** e mq **2.550,00x0,30 euro/mq = TOT 765,00 euro**.

Il Valore di mercato complessivo per i terreni di Montalto delle Marche sarebbe pertanto pari a **10.275,00 euro**

Ispezioni Ipocatastali:

Le trascrizioni relative ai terreni di interesse registrate presso sono

Terreni di Cossignano:

- Iscrizione del 07.04.2011 Registro part. 573 Registro generale 8506 – Pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno sez. San Benedetto del Tronto Rep. 76 del 03.02.2011 Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- Trascrizione del 22.09.2023 Registro part. 6132 Registro generale 8506 – Pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno – Sentenza apertura liquidazione controllata ex art. 270 CCII. Dominante.

Terreni di Montalto delle Marche:

- Iscrizione del 22.03.2011 – Registro part. 449 Registro generale 2363 – Pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno Sez. San Benedetto del Tronto Rep. 76 del 03.02.2011 Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO. 1) Annotazione n. 447 del 17.05.2017 (Restrizione di Beni)
- Trascrizione del 19.09.2023 – Registro part. 5904 Registro generale 7747 Pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 17/2023 del 13.07.2023 Atto giudiziario – sentenza apertura liquidazione controllata ex art. 270 CCII.

Il sottoscritto, pertanto, sulla scorta di riferimenti e risultanze di **matrice estimativa** sintetico-comparativa ottenute dalla media di: **Valori Agricoli Medi esclusi i frutti pendenti inesistenti, Banca del dato immobiliare provinciale**, prendendo a riferimento almeno due beni simili, nella stessa zona di riferimento; **dato personale** desunto dal mercato tramite indagini di mercato dirette ed indirette effettuate presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, imprese di costruzioni), considera che il valore di mercato dei beni oggetto di stima sia:

3. RECONCILIATION - Riepilogo dei valori di stima

Valore di mercato singole unità immobiliari					
N. IMM.	Comune	Dati catastali	Superficie mq	Valore al mq €	Valore totale €
IMMOBILE 1	Cossignano	Fg 2 ptc 61	7.940,00	€ 1,50	€ 11.910,00
IMMOBILE 2	Cossignano	Fg 2 ptc 160	2.050,00	€ 1,50	€ 3.075,00
IMMOBILE 3	Cossignano	Fg 2 ptc 161	7.560,00	€ 1,50	€ 11.340,00
IMMOBILE 4	Montalto delle Marche	Fg 17 ptc 93	6.580,00	€ 1,00	€ 6.580,00
IMMOBILE 5	Montalto delle Marche	Fg 17 ptc 117	2.550,00	€ 0,30	€ 765,00
IMMOBILE 6	Montalto delle Marche	Fg 17 ptc 118	2.930,00	€ 1,00	€ 2.930,00

TOTALE VALORE DI MERCATO Immobili (arr.to all'unità)

€ 36.600,00

In conclusione, **allo stato attuale il più probabile valore di mercato** totale dei beni in oggetto è pari a **€ 36.600,00 (diconsi Trentaseimilaseicento/00):**

Si specifica che i valori sopra indicati sono al netto di Iva.

Ciò è quanto il sottoscritto ha redatto sulla base di quanto richiesto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP), 04.12.2023

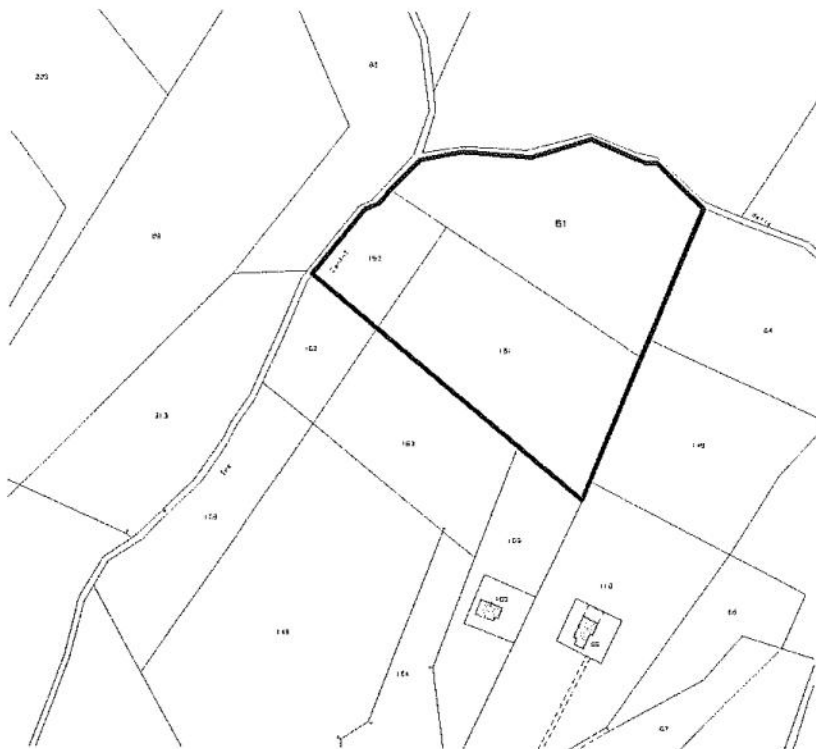
Il Tecnico

Geom. Dino Brutti



ALLEGATI: 01 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA COSSIGNANO N. 2



SOVRAPPOSIZIONE PRG – ESTRATTO DI MAPPA

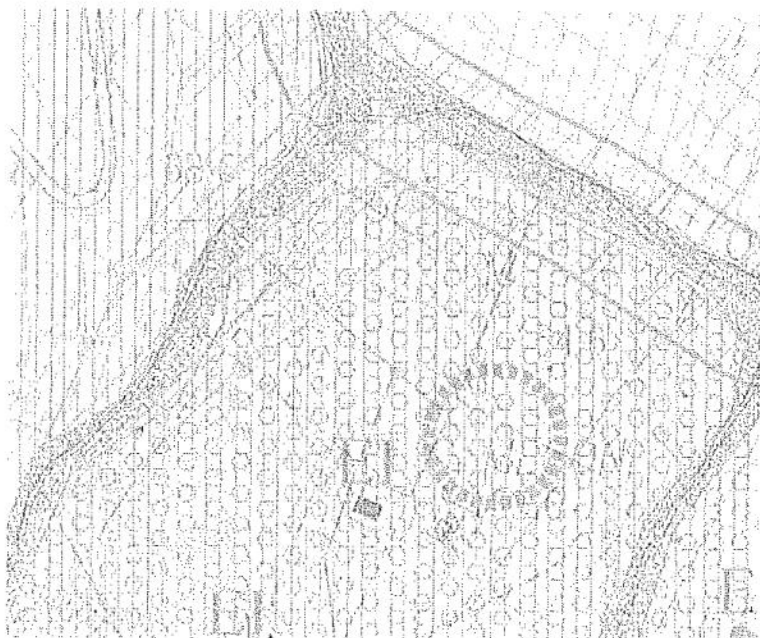


FOTO 3 - 4

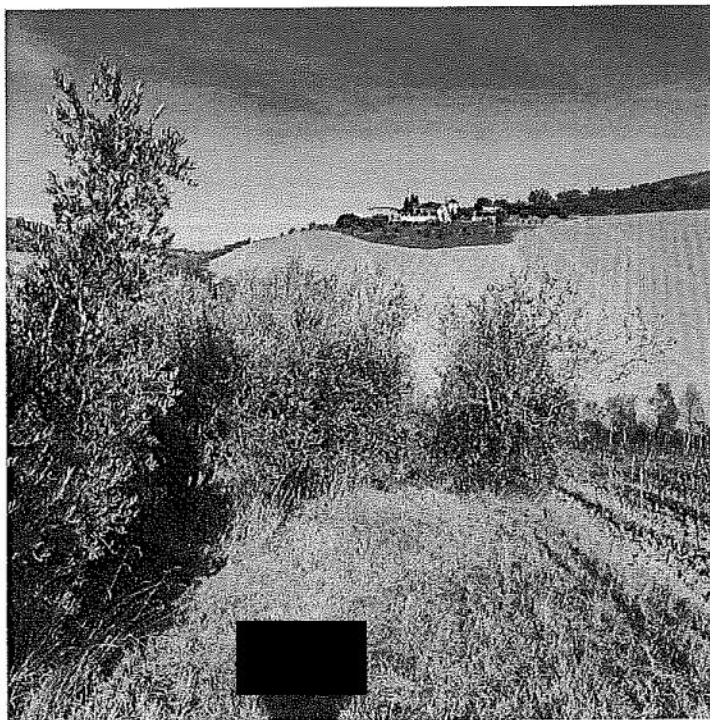
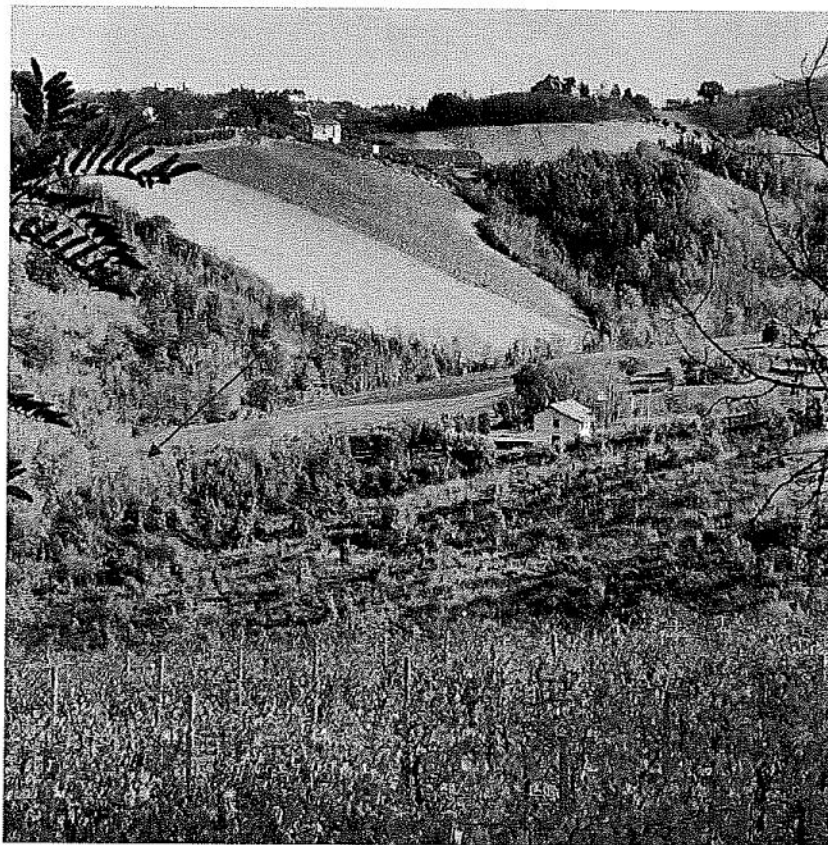


FOTO 5 - 6



TERRENI DI MONTALTO DELLE MARCHE (AP)

FOTO 1 - 2

