

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione CIVILE

Giudice Dott.ssa Francesca SIRIANNI



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

VALUTATORE IMMOBILIARE
VMCA/0028-2013



REV-IT/CNGeGL/2026/12



e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

Socio Valutatore n. 317



Socio n. 2135

GEOMETRA ANGELO CRESCENZI – STUDIO CONSILIUM

Via Pasubio, 36 int. 35 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Tel. 388.1112291

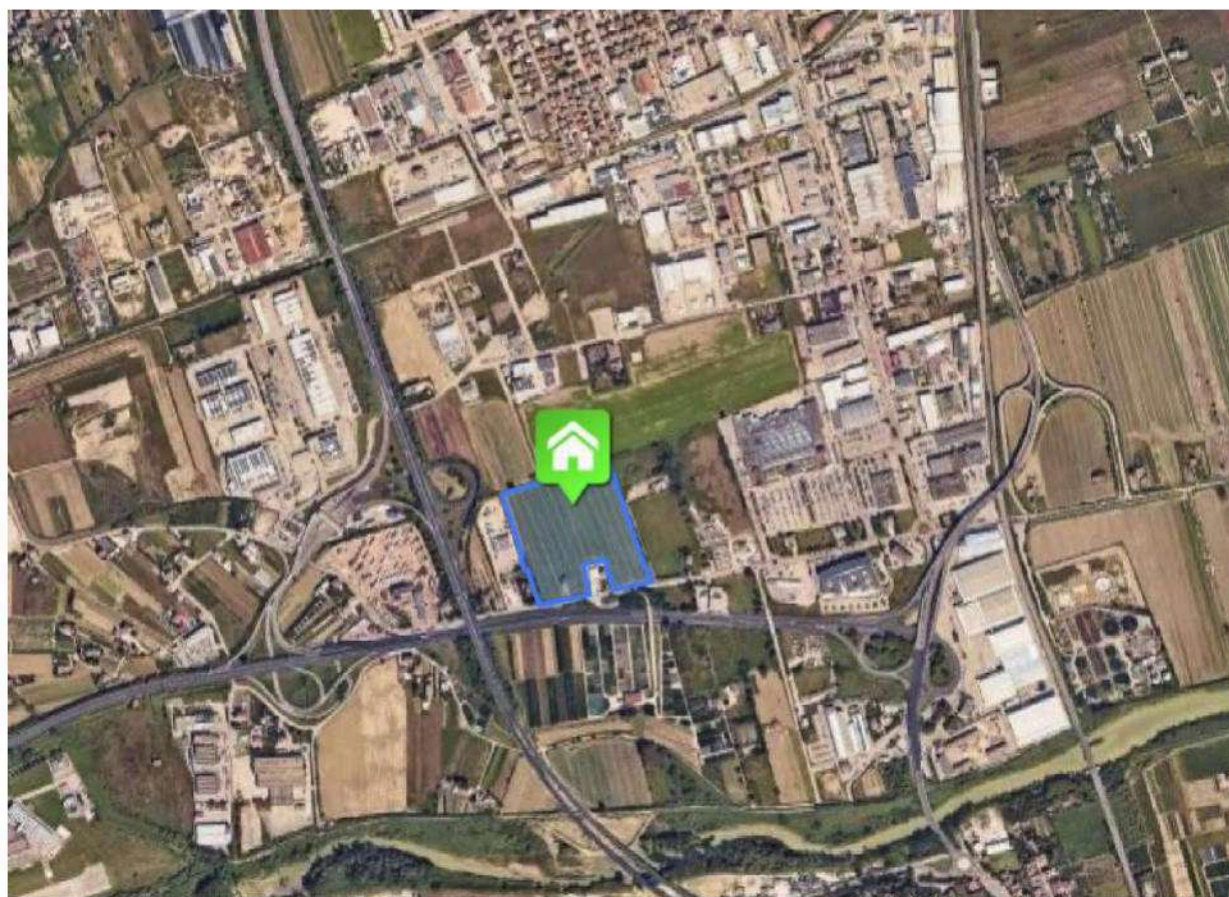
geometracrescenzi@gmail.com angelo.crescenzi@geopec.it

CONSULENZA
TECNICA
D'UFFICIO



INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO SUL TERRITORIO
COMUNE SAN BENEDETTO DEL TRONTO

LOCALITÀ SAN GIOVANNI



Data 18/06/2025

Prossima Udienza 10/07/2025

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

Riferimento R.G. 798/2022

Attore Principale

[Redacted] e [Redacted]

Avvocato
Roberta Chimenti e Corrado Marinelli

Consulente Tecnico di Parte

Convenuto Principale

[Redacted]

Avvocato
[Redacted]

Consulente Tecnico di Parte
[Redacted]

Convenuto Principale

[Redacted]

Avvocato
[Redacted]

Consulente Tecnico di Parte
[Redacted]



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO È REDATTA IN CONFORMITÀ ALLE LINEE GUIDA DEL "CODICE DELLA RELAZIONE PERITALE NEL PROCESSO CIVILE DI COGNIZIONE" DEL CONSIGLIO NAZIONALE FORENSE, SCUOLA SUPERIORE DELL'AVVOCATURA, CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI, ASSOCIAZIONE NAZIONALE GEOMETRI CONSULENTI TECNICI, ARBITRI, MEDIATORI.

1	SEZIONE INTRODUTTIVA	7
1.1	DATE DI RIFERIMENTO	7
1.2	CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO	7
1.3	NOMINA DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE	7
1.4	ISTANZE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.....	7
1.5	ORDINANZE SUCCESSIVE	8
1.6	LIMITI E ASSUNZIONI	8
2	INCARICO	10
3	SEZIONE VALUTATIVA	12
3.1	ATTI DI PARTE ATTRICE	12
3.2	ATTI DI PARTE CONVENUTA	13
3.3	TENTATIVO DI CONCILIAZIONE	14
3.4	BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA COMUNIONE.....	15
3.4.1	DATI CATASTALI	15
3.4.2	PRECISAZIONI CATASTALI	16
3.5	BENI MOBILI OGGETTO DELLA COMUNIONE	17
3.6	CREDITI OGGETTO DELLA COMUNIONE	18
3.7	STORIA IPOTECARIA.....	19
3.7.1	PROVENIENZA	19
3.7.2	GRAVAMI IPOTECARI	22
3.7.3	ALTRI GRAVAMI	22
3.8	EDILIZIA-URBANISTICA.....	23
3.9	CONSISTENZA.....	24
3.9.1	CRITERI DI MISURAZIONE	24
3.9.2	METODI DI MISURAZIONE	25
3.9.3	CONSISTENZA DEL PATRIMONIO.....	26
3.9.4	CONFINI	26
3.10	SEZIONE VALUTATIVA	27
3.10.1	CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI	27
3.10.1.1	CRITERI DI STIMA	27



3.10.1.2	METODI DI STIMA	27
3.10.2	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI	28
3.10.3	ANALISI DELL'OFFERTA – LISTNING PRICE	28
3.10.4	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	30
3.11	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	33
3.12	DIVISIBILITÀ DELLA MASSA	35
3.12.1	QUOTA CAPITALE DI DIRITTO	36
4	OSSERVAZIONI DELLE PARTI	37
4.1	OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE	37
4.2	OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA	37
5	REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI	38
5.1	REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE	38
5.2	REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA	38
6	CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEFINITIVA	39
6.1	BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA COMUNIONE	39
6.1.1	DATI CATASTALI	39
6.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI	40
6.2	BENI MOBILI OGGETTO DELLA COMUNIONE	41
6.3	CREDITI OGGETTO DELLA COMUNIONE	42
6.4	STORIA IPOTECARIA	43
6.4.1	PROVENIENZA	43
6.4.2	GRAVAMI IPOTECARI	46
6.4.3	ALTRI GRAVAMI	46
6.5	EDILIZIA-URBANISTICA	47
6.6	CONSISTENZA	48
6.6.1	CRITERI DI MISURAZIONE	48
6.6.2	METODI DI MISURAZIONE	49
6.6.3	CONSISTENZA DEL PATRIMONIO	50
6.6.4	CONFINI	50
6.7	SEZIONE VALUTATIVA	51
6.7.1	CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI	51
6.7.1.1	CRITERI DI STIMA	51
6.7.1.2	METODI DI STIMA	51
6.7.2	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI	52
6.7.3	ANALISI DELL'OFFERTA – LISTNING PRICE	52
6.7.4	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	54
6.8	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	57
6.9	DIVISIBILITÀ DELLA MASSA	59
6.9.1	QUOTA CAPITALE DI DIRITTO	60





1 SEZIONE INTRODUTTIVA

Nella sezione introduttiva si espongono gli elementi generali di inquadramento del procedimento e le attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

1.1 DATE DI RIFERIMENTO

Udienza di affidamento dell'incarico: 13 dicembre 2024

Termini ex art. 195 c.p.c.:

- Trasmissione della relazione preliminare: 19 marzo 2025
- Osservazioni delle Parti: 19 aprile 2025
- Termine per il deposito: 19 maggio 2025
- Udienza: 12 giugno 2025

Nuovi termini ex art. 195 c.p.c.:

- Trasmissione della relazione preliminare: 19 aprile 2025
- Osservazioni delle Parti: 19 maggio 2024
- Termine per il deposito: 19 giugno 2025
- Udienza: 10 luglio 2025

1.2 CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geometra Angelo Crescenzi, n.ad Ascoli Piceno il 10 settembre 1963, C.F. [REDACTED] con studio in Via Pasubio, 36 int. 35 - SAN BENEDETTO DEL TRONTO. Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 688, Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ascoli Piceno. Posta Elettronica Certificata: angelo.crescenzi@geopec.it .

1.3 NOMINA DEI CONSULENTI TECNICI DI PARTE

All'inizio d
nominati, [REDACTED]

[REDACTED] per la parte convenuta [REDACTED]
[REDACTED]

1.4 ISTANZE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Non sono state inoltrate istanze ai sensi dell'art. 92 disp. art. c.p.c.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha formalizzato richiesta motivata per la proroga dei termini di deposito.

Infine, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha fatto presente al Giudice che per errore, è stato ommesso l'invio della perizia per le osservazioni a uno dei due avvocati di parte attrice, chiedendo determinazioni a riguardo pur riservandosi di depositarla nei termini concessi.

1.5 ORDINANZE SUCCESSIVE

Il Giudice Dott.ssa Francesca Sirianni ha autorizzato la proroga richiesta dal Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del 16/04/2025.

Riguardo all'ultima richiesta del C.T.U., il Giudice ha confermato l'onere del deposito nei termini nulla rilevando in riferimento alle conseguenze dell'errore di invio restando la parte attrice comunque informata tramite uno dei due Avvocati a cui la perizia era stata inviata nei termini per le osservazioni.

1.6 LIMITI E ASSUNZIONI

In relazione alle verifiche urbanistiche, della sanabilità, delle difformità, della funzionalità e regolarità degli impianti, dell'esistenza di materiali nocivi occulti e in relazione a qualsiasi accertamento indiretto, pur nella precipua volontà da parte del Consulente Tecnico d'Ufficio di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. D'altra parte, per la natura e i limiti insiti nel mandato conferito al Consulente Tecnico d'Ufficio, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale.

L'indicazione delle procedure e la quantificazione dei costi sono perciò fatte salve le determinazioni dei Responsabili dei Procedimenti presso gli Uffici Pubblici.

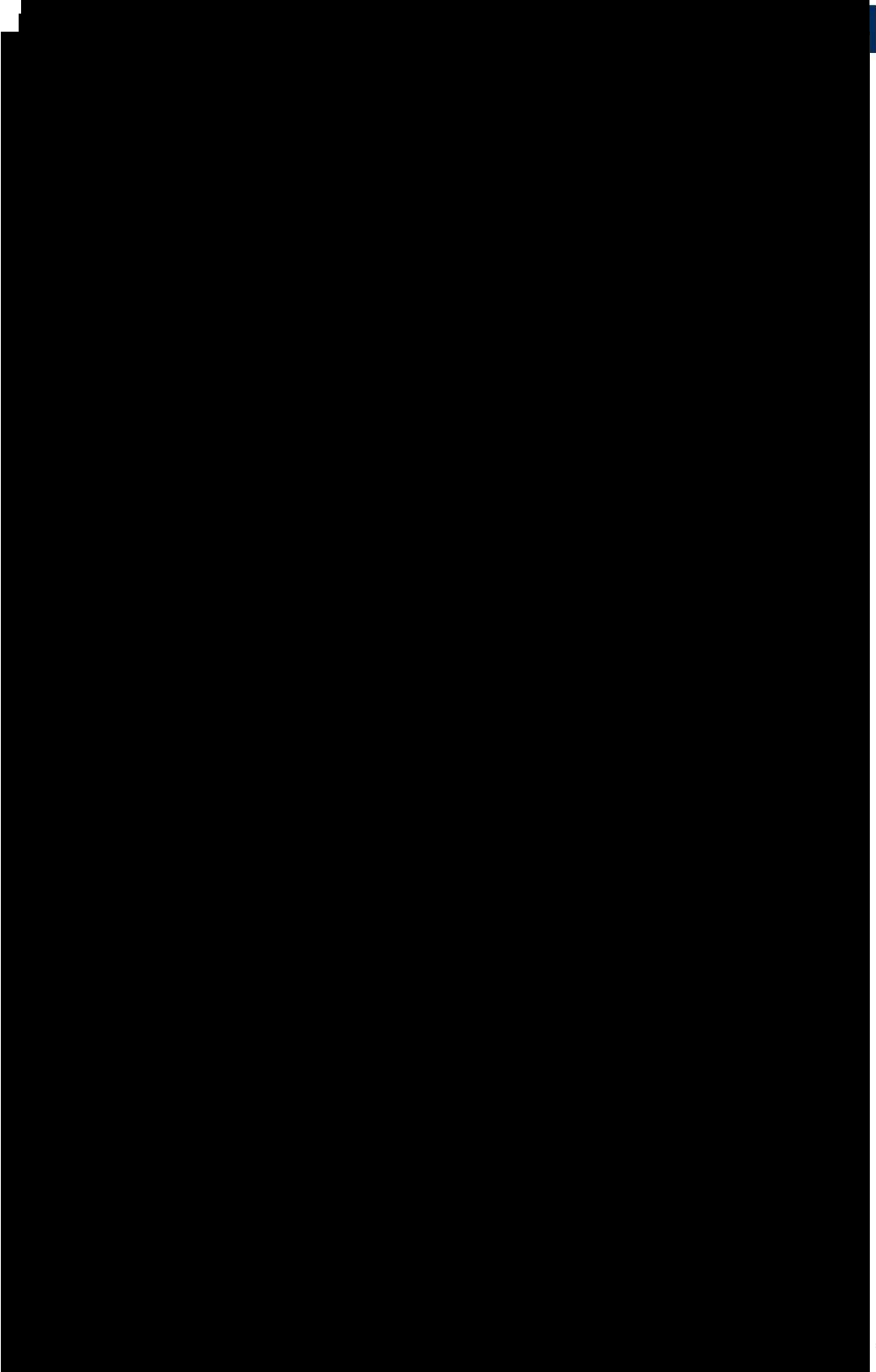


Riguardo alla determinazione dei possibili costi di regolarizzazione e sanatoria c'è da rilevare che si tratta di assunzioni generiche basate sull'analisi delle problematiche tecniche eventualmente riscontrate e relazionate alla fattispecie prevista dalla normativa vigente. Si precisa che tale determinazione cerca di approssimare la reale soluzione che però può essere confermata solo dall'allestimento di una pratica edilizia con istruttoria completa del Responsabile del Procedimento e l'analisi completa delle pronunce dei Tribunali Amministrativi in continua evoluzione.

Considerato che il Consulente Tecnico d'Ufficio non ha il compito di allestire un progetto né discuterne l'istruttoria, circostanza che tra l'altro non sarebbe compatibile con i tempi di svolgimento dell'incarico e quelli estremamente variabili di gestione delle Amministrazioni Comunali, le informazioni fornite devono essere considerate generiche e potrebbero subire variazioni anche sostanziali.

Riguardo ai costi tecnici presunti per le regolarizzazioni delle difformità catastali edilizie-urbanistiche, in mancanza di tariffe ufficiali e stante la variabile soggettiva dei singoli professionisti che potrebbero essere incaricati, sono anch'essi indicati forfetariamente.





occorre fare riferimento alla situazione esistente al momento dell'apertura della successione e non a quella che si viene a determinare per effetto del mancato esperimento dell'azione di riduzione da parte di qualcuno dei legittimari"); tardiva e non ammissibile è la domanda – svolta dalla convenuta Forconi nella memoria n. 2 – di imputazione alla quota di Pietro [REDACTED] della posta passiva costituita dal debito di costui verso la comunione ereditaria per la somma di Euro 180.830,18;

4) ove i beni siano divisibili, redigere uno o più progetti di divisione tra i comproprietari e predisporre – per gli immobili - il tipo di frazionamento;

5) ove i beni non siano comodamente divisibili: dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determinare l'attuale valore di mercato dei beni stessi; determinare, altresì, quale è la somma spettante ai coeredi per la quota della quale sono proprietari.



3 SEZIONE VALUTATIVA

Nella Sezione Valutativa si esplica il mandato affidato al Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice suddividendolo in paragrafi per una più chiara esposizione e interpretazione della relazione.

Costituisce la relazione preliminare che sarà poi oggetto delle eventuali osservazioni delle parti e resta invariata nella stesura definitiva della Consulenza per consentire al Giudice e alle parti di prendere atto delle modifiche apportate in seguito se ritenuto opportuno.

3.1 ATTI DI PARTE ATTRICE

Avvocat

Il 23/08/2002 è deceduta la signora [REDACTED] lasciando eredi i figli [REDACTED] nonché i nipoti (figli della terza figlia [REDACTED])

Con testamento pubblicato il 30/08/2002, [REDACTED] ha nominato esecutore testamentario il figlio [REDACTED] affinché procedesse alla vendita delle proprietà di Monteprandone (Fg. 29 P.IIa 29) e San Benedetto del Tronto (Fg. 32 P.IIa 1, 2, 4, 6 e 34) distribuendo il ricavato nella misura del 50% allo stesso [REDACTED] del 25% all'altro figlio [REDACTED] e del 25% in parti uguali ai nipoti [REDACTED]

Ha poi attribuito in parti uguali ai figli [REDACTED] le quote della società [REDACTED] e figli s.n.c."; ha legato a [REDACTED] piena proprietà della casa di Via Conquiste a San Benedetto del Tronto; il restante patrimonio mobiliare e immobiliare residuo alla sua morte in tre parti uguali tra i due figli e i nipoti.

La denuncia di successione, con esclusione della casa di abitazione della signora [REDACTED] è stata trascritta il 21/01/2004.

A oggi, risulta essere stato venduto il solo terreno di Monteprandone tra il 2003 e il 2004, ciò all'insaputa degli attori. Le somme percepite dovrebbero essere restituite pro-quota agli eredi [REDACTED]

A seguito di ricorso del 12/04/2003, il terreno di San Benedetto del Tronto è stato stimato € 4.330.000,00 e per la vendita, è stata autorizzata la trattativa privata su iniziativa di qualsiasi erede dispensando l'ufficio di esecutore testamentario [REDACTED]

Dopo una citazione per impugnare il testamento e numerosi tentativi di conciliazione, le odierne parti in causa, hanno concordato di vendere il terreno di San Benedetto del Tronto e rispetto al prezzo di € 4.080.000,00, la distribuzione delle somme è da intendersi



nella misura del 47,06% a [REDACTED] del 30,39% a [REDACTED] del 22,55% a [REDACTED]

È tutt'ora pendente presso la Suprema Corte di Cassazione la vicenda processuale relativa a un piccolo terreno usucapito dal confinante [REDACTED] (Fg. 32 P.lle 170 e 164 per mq 233).

Infine, il Comune di San Benedetto del Tronto, ai fini tributari, ha stimato il terreno in data 08/11/2016 nella misura di € 4.234.000,00.

Quanto alla casa di Via Conquiste, oggetto di altro contenzioso di cui la Corte di Appello di Ancona ha dichiarato la nullità del trasferimento [REDACTED] ma per effetto del legato, resta in proprietà allo stesso con onere di procedere alla riduzione del legato.

Per la parte attrice, si chiede: dichiarare lo scioglimento della comunione ereditaria disponendo la vendita a trattativa privata ovvero all'incanto, distribuendo il prezzo ricavato tra gli eredi. In caso di disponibilità di uno o più eredi, disporre l'assegnazione previa corresponsione delle quote in denaro.

In subordine, dividere i beni assegnandoli, se del caso a sorteggio.

Con vittoria di spese e compensi di lite.

3.2 ATTI DI PARTE CONVENUTA

[REDACTED]
Si aderisce alla domanda di divisione precisando però che:

- È da estromettere dall'indagine il terreno di Montepandone che sarebbe stato attribuito ai soli fratelli [REDACTED]
- Non è stata esercitata alcuna azione volta a far dichiarare intervenuta lesione di quota legittima ;
- È da ampliare l'asse ereditario con il ricavato dell'affitto del terreno che il sig. [REDACTED] ha concesso in locazione al sig. [REDACTED]
- Costituisce parte integrante del patrimonio relitto la somma di Lire 600.000.000 residuata dal deposito effettuato dalla De Cuius per procedimento per sequestro conservativo R.G. 111/2010.

Per la parte convenuta [REDACTED] si chiede: procedere allo scioglimento della comunione ereditaria di [REDACTED] comprendendovi le somme rivenienti dall'affitto e del residuo attivo delle somme depositate nell'ambito del procedimento R.G. 111/2010;



dichiarare inammissibile e infondata la domanda che fosse ritenuta formulata in punto di legione di legittima; Spese a carico della parte eventualmente soccombente.

Nelle conclusioni si chiede: a) disporre lo scioglimento della comunione incidentale ereditaria tenuto conto delle precisazioni e dei vincoli; b) in via riconvenzionale disporre la divisione dei beni mobili esistenti nell'albergo [REDACTED] c) attribuire a ciascun convivente una quota in natura dei beni comuni e degli eventuali frutti; d) condannare le signore [REDACTED] al pagamento della somma indicata o diversamente accertata di € 21.289,90 in favore di [REDACTED] e della somma di € 237,33 in favore di [REDACTED]; e) rigettare la domanda di condanna ex art. 12 bis DL. 28/2010 perché infondata; f) con vittoria di spese.

Avvocato [REDACTED]

Si aderisce alla domanda di divisione precisando però che sono da respingere tutte le altre domande formulate e in ogni caso, dare seguito alle pattuizioni contrattuali di cui alla scrittura privata del 04/06/2009. Con favore delle spese per il caso di opposizione.

3.3 TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Non espressamente richiesto dal giudice e non essendo previsto dal c.p.c., né sollecitato dalle parti, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha solo sommariamente sottoposto alle parti i reciproci vantaggi che deriverebbero da un accordo, senza però raggiungere alcun risultato.



3.4 BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA COMUNIONE

Per mezzo di indagini ipotecarie e catastali, sono stati individuati i beni che costituiscono il patrimonio immobiliare oggetto della comunione.

A seguire si prospettano tutti i dati tecnici e ogni elemento necessario per relazionare compiutamente sulla circolabilità e divisibilità dei beni.

3.4.1 DATI CATASTALI

La proprietà che costituisce il patrimonio oggetto della Comunione ereditaria è dislocata nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Via San Giovanni ed è censita sul Foglio di mappa n. 32.

CATASTO TERRENI

Comune **San Benedetto del Tronto** (AP) Fg. 32 (**All. 1**):

P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
6	Sem.Irr.Arb.	1	38.894	391,70	301,31
70	Sem.Irr.Arb.	1	260	2,62	2,01
169	Sem.Irr.Arb.	1	695	7,00	5,38
206	E.U.	---	954	---	---
210	Sem.Irr.Arb.	1	16.560	166,77	128,29
212	Sem.Irr.Arb.	1	10	0,10	0,08
213	Sem.Irr.Arb.	1	225	2,27	1,74

Attualmente, la proprietà è catastalmente intestata alla Ditta (**All. 2**):

[REDACTED]

prop. per 6/12;

[REDACTED]

prop. per 3/12;

[REDACTED]

prop. per

1/12;

[REDACTED]

prop. per

1/12;

[REDACTED]

prop.

per 1/12.



3.4.2 PRECISAZIONI CATASTALI

Nella dichiarazione di successione, sono elencate proprietà catastalmente non allineate allo stato attuale, infatti, si fa riferimento a:

Comune San Benedetto del Tronto, Fg. 32, P.Illa 34 (mq 954), P.Illa 6 (mq 39.154), P.Illa 164 (mq 16.670), P.Illa 169 (mq 695), P.Illa 170 (mq 125).

La P.Illa **34** di mq 954 è ancora attuale e rispondente.

La P.Illa 6 di mq 39.154, è stata frazionata e ha originato la P.Illa 6 di mq 38.894 e la P.Illa **70** di mq 260.

La P.Illa 164 di mq 16.670, è stata frazionata e ha originato la P.Illa **210** di mq 16.560 e la P.Illa 211 di mq 110.

La P.Illa **169** di mq 695 è ancora attuale e rispondente.

La P.Illa 170 di mq 125 è stata frazionata e ha originato la P.Illa **212** di mq 10 e la P.Illa 213 di mq 115.

La P.Illa **213** di mq 115 è poi stata variata con la soppressione e fusione con la P.Illa 211 di mq 110 assumendo la nuova consistenza di mq 225.



3.5 BENI MOBILI OGGETTO DELLA COMUNIONE

Agli atti di causa di parte convenuta [REDACTED] si cita come parte integrante dell'attivo della comunione, il ricavato dell'affitto del terreno di San Benedetto del Tronto che il signor [REDACTED] ha affittato al signor [REDACTED] [REDACTED] in qualità di custode sequestratario in rappresentanza della comunione.

Nessun documento comprovante l'esistenza del contratto è però stato prodotto, né il giudice ha ordinato C.T.U. percipiente demandando all'ausiliario l'onere della prova.

Allo stesso modo, s'intende trattata l'ipotetica somma residua dal deposito effettuato dalla de cuius [REDACTED] nel procedimento di sequestro conservativo R.G. 111/2010.

Per quanto sopra, nulla si relaziona restando comunque a disposizione per qualsiasi integrazione il giudice ritenesse di demandare al Consulente Tecnico d'Ufficio ordinando l'indagine presso l'Agenzia delle Entrate per estrarre copia del contratto di affitto se esistente e verificare presso il Tribunale il contenuto del residuo da imputare al procedimento R.G. 111/2010.



3.6 CREDITI OGGETTO DELLA COMUNIONE

Agli atti di causa, non risulta evidenza di crediti da imputare all'attivo del patrimonio relitto.



3.7 STORIA IPOTECARIA

Per mezzo di indagini ipotecarie, sono state individuate le provenienze dei beni per determinare la continuità dei passaggi intermedi

3.7.1 PROVENIENZA

La verifica delle provenienze, debitamente documentata agli atti, è verificata e integrata con l'indagine necessaria e relativa all'eventuale esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio e comunque fino al primo titolo di trasferimento.

➤ ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE

- Compravendita – Atto a Rogito del Notaio dott. Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto (AP) Rep. 60896/10674 del 14/01/1988 trascritto al R.P. **361 (All. 3)** il 20/01/1988.
- Soggetto a favore: [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] Luciano per 1/6 e [REDACTED] per 1/6 complessivamente per 1/1 della nuda proprietà.
- Soggetto contro: [REDACTED] che si riserva l'usufrutto.
- Unità Negoziale: Terreno San Benedetto del Tronto al Catasto terreni Fg. 32 P.IIa 1 (mq 40.910), P.IIa 2 (mq 1.570), P.IIa 4 (mq 22.240), P.IIa 34 (mq 1.040) e P.IIa 6 (mq 39.810).
- La donazione comprende anche il terreno di Montepandone Fg. 29 P.IIa 56.

➤ ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE

- Compravendita – Atto a Rogito del Notaio dott. Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto (AP) Rep. 60897/10675 del 14/01/1988 trascritto al R.P. **362 (All. 4)** il 20/01/1988.
- Soggetto a favore: [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] per 1/6 e [REDACTED] per 1/6 complessivamente per 1/1 della nuda proprietà.
- Soggetto contro: [REDACTED] che si riserva l'usufrutto.
- Unità Negoziale: Fabbricato San Benedetto del Tronto al Catasto fabbricati Fg. 4 P.IIe 821-1377-1378 (A/2 di 14,5 vani).
- La donazione comprende anche un fabbricato residenziale e uno a uso industriale in Via Mameli a San Benedetto del Tronto.

➤ ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE



- Compravendita – Atto a Rogito del Notaio dott. Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto (AP) Rep. 62679 del 14/07/1988 trascritto al R.P. **3307 (All. 5)** il 02/08/1988.
- Soggetto a favore: [REDACTED]
- Soggetto contro: [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] per 1/6 e [REDACTED] per 1/6 complessivamente per 1/1 della nuda proprietà.
- Unità Negoziale: Terreno San Benedetto del Tronto al Catasto terreni Fg. 32 P.Ila 1 (mq 40.910), P.Ila 2 (mq 1.570), P.Ila 4 (mq 22.240), P.Ila 34 (mq 1.040) e P.Ila 6 (mq 39.810 117/1 e 117/2; Terreno mq 470, Catasto terreni Fg. 12 P.Ile 348, 345, 349; Fabbricato San Benedetto del Tronto al Catasto fabbricati Fg. 4 P.Ile 821-1377-1378 (A/2 di 14,5 vani).
- La donazione comprende anche il terreno di Montepandone Fg. 29 P.Ila 56, il fabbricato residenziale e quello a uso industriale in Via Mameli a San Benedetto del Tronto.

➤ **ATTO GIUDIZIARIO – VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – Atto Rep. 5/95 P.I. Succ. del 03/11/1995 trascritto al R.P. **4666 (All. 6)** il 09/11/1995.
- Soggetto a favor [REDACTED]
- Soggetto contro: [REDACTED]

➤ **ATTO NOTARILE PUBBLICO – CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

- Compravendita – Atto a Rogito del Notaio dott. Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto (AP) Rep. 62421 del 06/04/2001 trascritto al R.P. **1525 (All. 7)** il 12/04/2001.
- Soggetto a favore [REDACTED] per la nuda proprietà 1/1.
- Soggetto contro: [REDACTED] la nuda proprietà 1/1.
- Unità Negoziale: Fabbricato San Benedetto del Tronto al Catasto fabbricati Fg. 4 P.Ile 321-1377-1378 (A/2 di 14,5 vani).

➤ **ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO PER CAUSA DI MORTE**

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – Atto a Rogito del Notaio dott. Albino Farina di San Benedetto del Tronto (AP) Rep. 252/2002 del 12/11/2002 trascritto al R.P. **6753 (All. 8)** il 19/12/2002.
- Soggetto a favor [REDACTED]
- Soggetto contro: [REDACTED]



➤ **ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO PER CAUSA DI MORTE**

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – Atto a Rogito del Notaio dott. Giorgio Perotta di Roma (RM) Rep. 19/2003 del 12/12/2002 trascritto al R.P. **1316 (All. 9)** il 04/03/2003.
- Soggetto a favore: [REDACTED]
- Soggetto contro: [REDACTED]

➤ **ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO PER CAUSA DI MORTE**

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – Atto a Rogito del Notaio dott. Albino Farina di Grottammare (AP) Rep. 65062 del 25/02/2003 trascritto al R.P. **1848 (All. 10)** il 01/04/2003.
- Soggetto a favore: [REDACTED]
- Soggetto contro: [REDACTED]

➤ **ATTO AMMINISTRATIVO – ATTO PER CAUSA DI MORTE**

- Dichiarazione di successione testamentaria – N/Vol. 20/178 del 22/08/2003 trascritto al R.P. **412 (All. 11)** il 21/01/2004. Testamento pubblicato il 30/08/2002.
- Soggetto a favore: [REDACTED] per 6/12; [REDACTED] per 3/12; [REDACTED] per 1/12 ciascuno.
- Soggetto contro: [REDACTED] per la piena proprietà 1/1.
- Unità Negoziale: Terreno con rudere San Benedetto del Tronto al Catasto Terreni Fg. 32 P.lla 34 (mq 954), P.lla 6 (mq 39.154), P.lla 164 (mq 16.670), P.lla 169 (mq 695), P.lla 170 (mq 125), P.lla 56 (mq 1.435).
- N.B. – Testamento pubblico della signora [REDACTED], ricevuto dal Notaio Dott.ssa Flavia De Felice il 20 aprile 2000, pubbl [REDACTED] sto 2002 e registrato a San Benedetto del Tronto il 6 settembre 2002 al n. 1479 Serie 1° (Doc. n. 1 [REDACTED])

All'e [REDACTED] erifiche ipotecarie e delle disposizioni testamentarie, la proprietà di cui alla domanda limitatamente al terreno di San Benedetto del Tronto Via San Giovanni, è oggi così intestata:

Comune San Benedetto del Tronto, Fg. 32 P.lle 6, 70, 169, 206, 210, 212, 213:

- a. [REDACTED] prop. per 6/12;
- b. [REDACTED] prop. per 3/12;
- c. [REDACTED] prop. per 1/12;
- d. [REDACTED] no prop. per 1/12;



e. [REDACTED] prop. per 1/12.

Con riferimento alla proprietà di San Benedetto del Tronto, Via Conquiste, l'immobile è di proprietà esclusiva del signor [REDACTED]. La cessione della proprietà costituisce legato testamentario, attribuito sulla disponibile e per l'eventuale supero sulla legittima.

3.7.2 GRAVAMI IPOTECARI

Non si rilevano iscrizioni di ipoteca che gravano sui beni che costituiscono il patrimonio ereditario.

3.7.3 ALTRI GRAVAMI

Risultano ancora oggi trascritte le Domande Giudiziali (**All. 12-13**) per la dichiarazione di nullità atti riguardante la donazione del 14/01/1988 rep. 60896/10674 del Notaio Dott. T. Faenza (**All. 3**).



3.8 EDILIZIA-URBANISTICA

Il terreno di San Benedetto in Via San Giovanni è incluso per la maggior consistenza nella Zona industriale di espansione disciplinata dall'Art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**All. 14**), si evidenziano le altre caratterizzazioni con una minima parte in Zona destinata alla viabilità (Art. 46 N.T.A.) e il rudere esistente incluso nel piano attuativo di riqualificazione SPEE.

In sintesi, l'intera proprietà è destinata a zona industriale di espansione e solo una piccola porzione marginale trascurabile ai fini estimativi, è destinata alla viabilità. Più rilevante, è invece l'esistenza del vecchio rudere che assume un ruolo determinante sia nella valorizzazione dell'asset, sia per l'ipotesi di divisione.

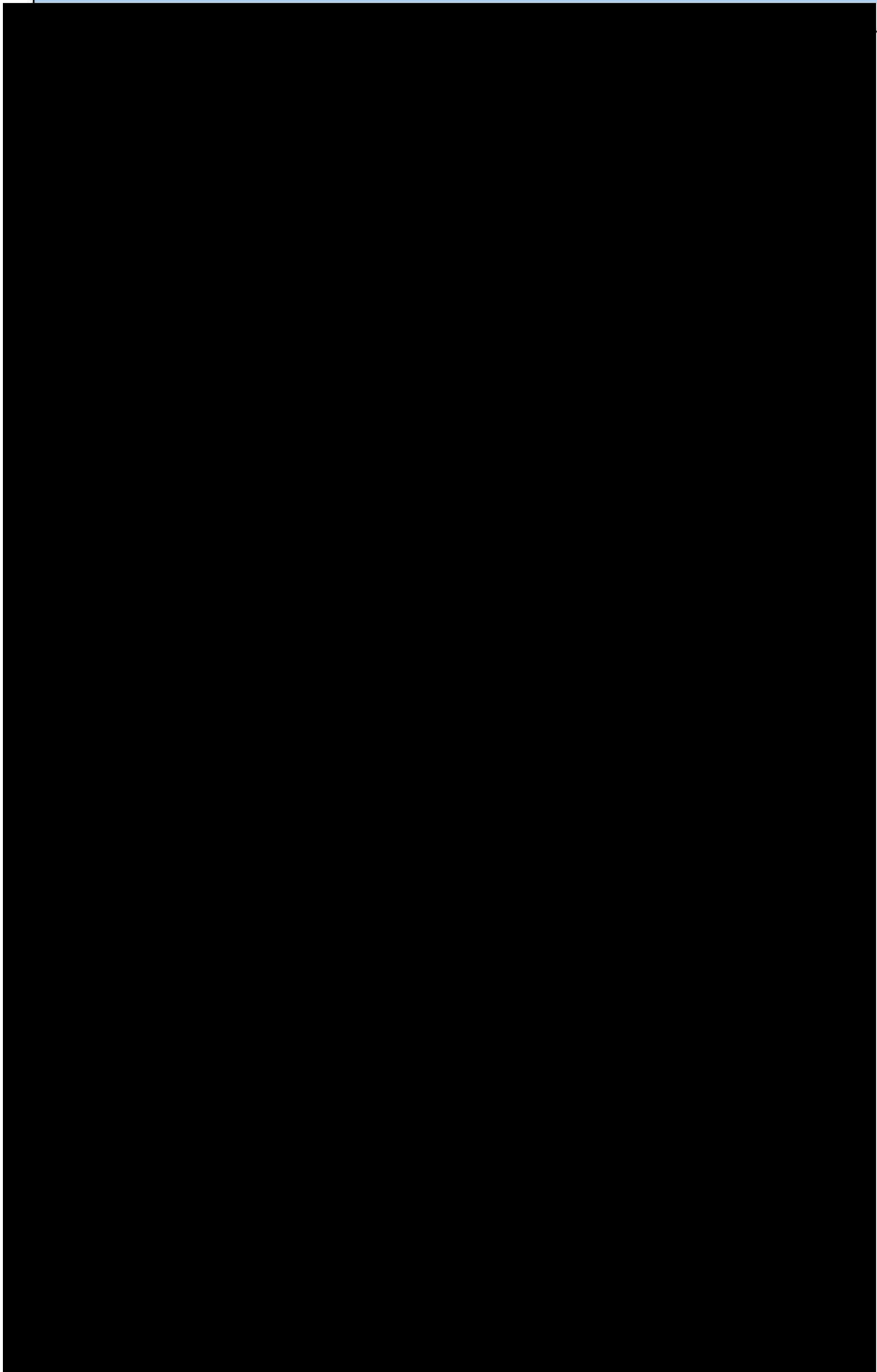
Infatti, il vecchio fabbricato ormai ridotto a un rudere pericolante è incluso nella 4° categoria di salvaguardia Art. 6 N.T.A. ed è censito con la scheda n. 207. Non è consentita la demolizione ma solo ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento.

La zona è individuata nello stralcio del P.R.G. (**All. 15**).

Il fabbricato è evidentemente di vecchia costruzione, ante 1967 ed è già schedato per la ristrutturazione. La conformazione in mappa corrisponde a quella dello stato di fatto salvo le eventuali differenze dimensionali che possono essere ricondotte alle tolleranze di Legge.



3.9 CONSISTENZA



- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

e) I coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.

Il vano scala interno è computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se è di collegamento tra i livelli della stessa unità. Non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

3.9.2 METODI DI MISURAZIONE

Terreni: Non essendo richiesta l'esatta individuazione dei confini di proprietà, circostanza che richiederebbe l'attuazione di una specifica procedura codicistica, la consistenza dei terreni è acquisita in rispondenza ai dati catastali di censimento della particella o delle particelle che costituiscono l'intera proprietà oggetto di perizia. Verifiche a riguardo sono effettuate controllando la rispondenza della consistenza grafica con quella catastale per riscontrare l'eventuale sussistenza di errori che possano dar luogo alla necessità di correzioni catastali.

In generale, verifiche in loco sono finalizzate a rilevare solo eventuali incongruenze macroscopiche.

Fabbricati: La verifica della consistenza è effettuata con un controllo dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali e quelle di progetto.

Laddove si riscontrasse una sostanziale rispondenza grafica, la verifica dimensionale si limita all'acquisizione di misurazioni a campione sufficienti a controllare la regolarità edilizia e la consistenza nel rispetto dei limiti del dispositivo degli artt. 1537-1538 Codice civile:

Art. 1537: *"Quando un determinato immobile è venduto con l'indicazione della sua misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per ogni unità di misura, il compratore ha diritto a una riduzione, se la misura effettiva dell'immobile è inferiore a quella indicata nel contratto.*

Se la misura risulta superiore a quella indicata nel contratto, il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo, ma ha facoltà di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata".

Art. 1538: *"Nei casi in cui il prezzo è determinato in relazione al corpo dell'immobile e non alla sua misura, sebbene questa sia stata indicata, non si fa luogo a diminuzione o a supplemento di prezzo, salvo che la misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto".*

Nel caso in cui l'immobile non disponesse di planimetria né alcuna rappresentazione grafica oppure le condizioni rilevassero la necessità di eseguire verifiche puntuali, si procede al rilievo dimensionale planimetrico con restituzione grafica quotata. L'acquisizione delle misure planimetriche è effettuata con distanziometro laser o laser scanner planimetrico e la post-elaborazione è eseguita con idoneo software dedicato.

Nella fattispecie, il terreno non è delimitato con confini ben identificati quindi la verifica della consistenza è stata effettuata solo mediante controllo grafico della mappa catastale.



3.9.3 CONSISTENZA DEL PATRIMONIO

La consistenza è indicata in metri quadrati e in SEL (Superficie Esterna Lorda) e fa riferimento alle superfici catastali controllate graficamente in mappa.

P.IIa	Sup. catastale	Sup. grafica	Diff. %
6	38.894 mq	38.743 mq	0,39%
70	260 mq	267 mq	2,69%
169	695 mq	612 mq	13,56%
206	954 mq	918 mq	3,92%
210	16.560 mq	16.545 mq	0,09%
212	10 mq	10 mq	0,00%
213	225 mq	222 mq	1,35%
	57.598 mq	57.317 mq	0,49%

Il fabbricato censito con la P.IIa 206 è composto da due corpi, la cui superficie è calcolata graficamente perché inaccessibile sia per il pericolo di crollo, sia perché è invaso da una fitta vegetazione. Il più piccolo (ex pollaio) di circa mq 55,00 e il più grande (ex casa colonica) di circa mq 115.

Il terreno ha perciò una consistenza catastale di mq 57428 al netto dei sedimi. La stessa superficie, calcolata graficamente è di mq 57.147.

Il confronto tra la tavola di PRG e la mappa catastale, consente in modo sommario di indicare la consistenza dell'area in Zona:

- Industriale di Espansione per mq 50.328,00;
- Viabilità per circa mq 7.100,00;
- Sedime dei fabbricati per mq 170,00.

3.9.4 CONFINI

Nor

Ove

Est:

Sud:

altri e/o variati.



3.10 SEZIONE VALUTATIVA

3.10.1 CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI

3.10.1.1 CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima da adottare sottintende a una scelta condizionata dal tipo di valore che si vuole indagare. Se nella maggior parte dei casi, il criterio più ricercato è quello del Valore di Mercato, è spesso necessario analizzare il Criterio del Costo, quello della Trasformazione, il criterio del Valore Complementare e infine il Valore di Sostituzione o di surroga.

Nella fattispecie, la finalità della stima è la divisione con ipotesi di liquidazione del patrimonio quindi, la vendita. Pertanto, il criterio da applicare nella valutazione è quello del “Valore di mercato”.

3.10.1.2 METODI DI STIMA

Il Metodo di stima sottintende la natura, tipologia e qualità dei dati di mercato che si è nella possibilità di analizzare per soddisfare il Criterio.

La prima analisi da effettuare per orientare la scelta del miglior metodo di stima in qualsiasi criterio estimativo è la possibilità di trasformare l'immobile da stimare per un uso migliore (HBU - Highest and Best Use), circostanza che conduce direttamente un procedimento di capitalizzazione con flusso di cassa scontato.

Solo se s'ipotizza che l'uso attuale sia il migliore, la scelta del metodo di stima segue una ben chiara cronologia e in ordine di affidabilità e rispondenza alle reali attese del mercato immobiliare, i metodi sono applicati in area mercato (Confronto di mercato), area redditi (Capitalizzazione diretta, finanziaria, trasformazioni con flusso di cassa scontato), area costi (Costo di ricostruzione deprezzato).

Il Confronto di mercato si basa sul metodo differenziale che opera sui prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e mira ad aggiustare il prezzo scontato sul mercato dai singoli comparabili per stabilire quale prezzo avrebbe scontato se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile da valutare. In un sistema di assi cartesiani, l'andamento dei prezzi è curvo, proprio come nella realtà, perché si basa sulla marginalità delle caratteristiche differenziali.

In mancanza di dati per il confronto di mercato, s'ipotizza che l'immobile generi o possa generare un reddito che analizzato unitamente ai costi necessari alla sua gestione, può essere capitalizzato per attualizzare tutti i ricavi netti futuri. La capitalizzazione può essere diretta o finanziaria in funzione della costanza o variabilità degli elementi di calcolo.

Solo se si può verosimilmente ipotizzare che l'immobile non possa in alcun modo generare redditi, allora si può ricorrere al metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato.

Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita.

Sarà perciò innanzi tutto indispensabile eseguire un'analisi del mercato e degli investimenti, dei dati e dei parametri tecnici desumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato e nel rispetto del dispositivo dell'art. 568 del Codice di procedura civile, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico (CC.II.AA.), l'ampia forbice dei valori indicati, è da ritenere puramente indicativa e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima. Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionate dalla contingenza della situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni. Nel caso del Criterio del Valore di Mercato, quello che si deve esprimere con i procedimenti applicati, è definito all'art. 4 par. 1 lett.



76 del Regolamento n. 575/2013 - Capital Requirement Regulation come il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (Codice delle Valutazioni Immobiliari). Nella sezione Estimativa della relazione, posto che quello richiesto dall'art. 568 c.p.c. è il Valore di Mercato si dichiara la metodologia più coerente utilizzata per la valutazione del lotto.

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta che tiene conto di tutti gli aspetti riguardanti la commercializzazione nella particolare forma di mercato. Nella Sezione Estimativa si svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita.

Non c'è dubbio che in presenza di dati certi di compravendite e di una sufficiente dinamicità del mercato, il metodo del confronto, sia quello più attendibile per l'espressione di un giudizio di stima.

Vero è anche che in presenza di un asset da "trasformare", l'attualizzazione dei costi e dei ricavi costituisca contemporaneamente il miglior criterio e il miglior metodo per simulare gli effetti dell'investimento e controllarne il rischio ma per tale scopo può essere più funzionale alle aspettative dell'acquirente.

Nella fattispecie, l'analisi del mercato condotta e il numero di compravendite rilevate, consente di elaborare un giudizio di stima per confronto sicuramente meno influenzato dalle dinamiche di investimento e più focalizzato sul mercato.

3.10.2 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il terreno è ubicato nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale di San Benedetto del Tronto.

L'uso attuale è esclusivamente agricolo ma la destinazione di P.R.G. è industriale con la possibilità di realizzare volumi nei limiti previsti dall'Art. 42 delle N.T.A.; la fruibilità edificatoria è però condizionata dal fabbricato esistente che deve essere ristrutturato.

L'intero terreno non è urbanizzato e l'edificabilità seppur consentita, è economicamente condizionata dalle opere di mitigazione che incidono in modo sensibile sulla trasformazione.

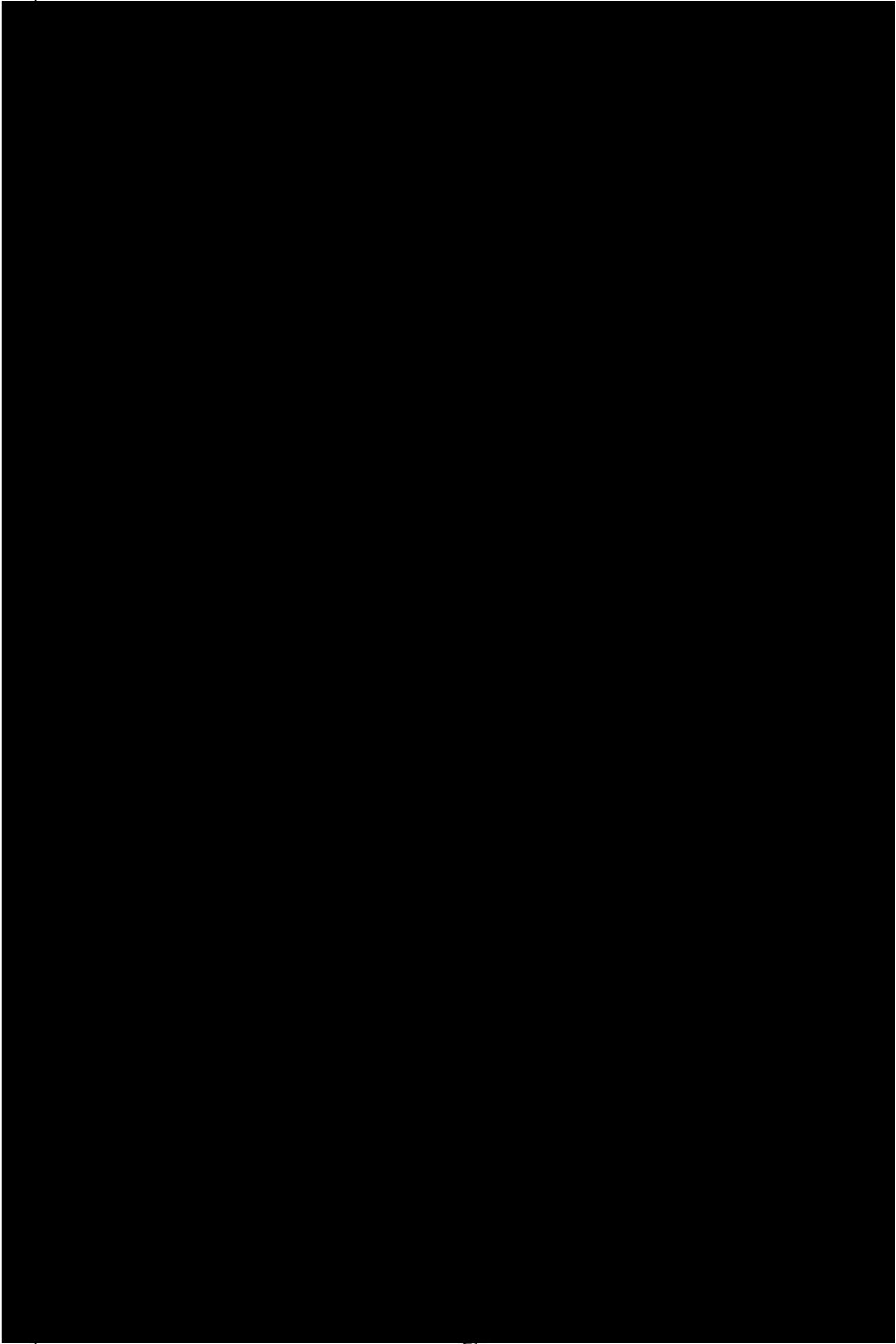
3.10.3 ANALISI DELL'OFFERTA – LISTING PRICE

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, è stata verificata l'offerta in vendita di terreni a destinazione produttiva nella zona d'interesse.

<https://www.idealista.it/immobile/26916369/>

terreno edificabile di circa 130.000 mq sito nel Comune di Montepandone Via Scopa BLOCCO A - AREA NORD: 81.000 mq destinazione commerciale misto (UF pari a 0,60 mq/mq, potenzialità edificatoria: 48.000 mq); 30.000 mq destinazione produttiva-





5. Destinazione industriale ed artigianale: questo terreno è pensato per soddisfare le esigenze delle imprese che vogliono espandersi o investire in una zona ad alto tasso industriale.

6. Posizione incredibile: il terreno è posizionato fronte superstrada Ascoli-mare, garantendo visibilità e accessibilità senza paragoni.

Prezzo richiesto € 800.000,00; Sup. 20.000 mq; €/mq **40,00**.

<https://www.immobiliare.it/annunci/91114542/?entryPoint=map>

Centobuchi di Montepandone, zona industriale, Casa Broker propone in vendita lotto edificabile di circa 13.000 mq. con progetto presentato ed approvato per la realizzazione di un opificio di 3.400 mq. coperti eventualmente da ampliare fino a 5.800 mq. Il terreno è servito di utenze e di scarico fognario.

Prezzo richiesto € 300.000,00; Sup. 13.000 mq; €/mq **23,08**.

Le offerte online propongono asset edificabili nel segmento produttivo solo nel limitrofo Comune di Montepandone con una richiesta minima di €/mq 23,08, massima di €/mq 40,00 e media di **€/mq 30,90**.

3.10.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

La ricerca dei dati per il confronto di mercato è espletata con l'interrogazione della Banca dei Dati Immobiliari del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati e di Notai con il Tribunale di Ascoli Piceno.



L'esito della verifica è rappresentato nella planimetria di zona dove sono individuate le compravendite di terreni produttivi con la posizione sul territorio rispetto al terreno oggetto di stima. La ricerca è stata effettuata per mezzo della Banca Dati Immobiliari di Ascoli Piceno.

La B.D.I., consente la verifica di tutte le compravendite immobiliari stipulate sul territorio Provinciale di Ascoli Piceno fin dal febbraio 2015 con aggiornamento mensile continuo e costante. L'indagine è estesa all'intera fascia territoriale compresa tra San Benedetto del Tronto a Est e Monsampolo del Tronto a Ovest dove dal 2015 a oggi, si rilevano le seguenti compravendite di terreni a destinazione produttiva.

CODICE	Data	Notaio	Dest. Urb	PAI	PRZ	SUP.	€/mq
2018_06_F380_T_15_97_0_17_P	06/01/18	Campana	PRASI Prod. Compl.	E3	1.098.096,00 €	32.753,00	33,53 €
2018_05_F380_T_15_89_0_2_P	18/05/18	Caserta	PRASI Prod. Compl.	E2	260.000,00 €	7.550,00	34,44 €
2018_09_F591_T_25_622_0_1_P	28/09/18	Varriale	PRASI Prod. Compl.	E2	370.000,00 €	9.750,00	37,95 €
2018_01_F380_T_15_787_0_2_P	01/10/18	Caserta	PRASI Prod. Compl.	E2	1.770.000,00 €	62.583,00	28,28 €
2018_01_F380_T_15_118_0_1_P	01/10/18	Caserta	PRASI Serv. Compr.	E2	13.000,00 €	360,00	36,11 €
2018_01_F380_T_15_373_0_2_P	01/10/18	Caserta	PRASI Serv. Compr.	E2	202.000,00 €	3.490,00	57,88 €
2019_02_H769_T_29_1070_0_2_P	22/02/19	D'Andrea	D4 Artigianale	E2	155.000,00 €	2.590,00	59,85 €
2019_10_F380_T_15_115_5_1_P	10/08/19	Caserta	PRASI Prod. Compl.	E2	99.000,00 €	3.315,00	29,86 €
2019_10_F380_T_15_115_38_2_P	30/10/19	Caserta	PRASI Prod. Compl.	E2	490.000,00 €	6.954,00	70,46 €
2019_10_H769_T_29_451_0_1_P	31/10/19	Caserta	D4 Artigianale	E2	155.000,00 €	2.230,00	69,51 €
2020_01_F591_T_27_429_0_1_P	23/01/20	Cappelli	PRASI Prod. Compl.	E2	20.000,00 €	800,00	25,00 €
2021_03_F380_T_15_101_0_31_P	24/03/21	Colantoni	PRASI Prod. Compl.	E3	1.904.820,00 €	49.378,00	38,58 €
2022_11_F591_F_27_647_0_3_P	30/11/22	D'Andrea	PRASI Prod. Compl.	E2	500.000,00 €	11.080,00	45,13 €
2022_12_F591_T_25_495_0_1_P	21/12/22	Lenhardy	PRASI Prod. Compl.	E2	90.000,00 €	3.208,00	28,05 €
2023_01_H769_T_29_383_0_5_P	20/01/23	Lenhardy	D4 Artigianale	E2	260.000,00 €	5.350,00	48,60 €
2023_01_H769_T_33_390_0_6_P	30/01/23	Parlamenti	D4 Artigianale Esp.	E2	330.000,00 €	4.230,00	78,01 €
2023_12_F380_T_15_1037_0_4_P	15/12/23	Allevi	PRASI Verde pubblico	E2	73.200,00 €	1.830,00	40,00 €

Nel complesso, l'indagine di mercato rileva i seguenti dati statistici di mercato:

Comune	n. CPV	Prezzo unitario (€/mq)			
		Min	Max	Med	Mediana
H769	4	48,60	78,01	63,99	64,68
F591	4	25,00	45,13	34,03	33,00
F380	9	28,28	70,46	41,02	36,11
Tutti	17	25,00	78,01	44,78	38,58
PAI E2	15	25,00	78,01	45,94	40,00
PAI E3	2	33,53	38,58	36,05	36,05
Max Sup.	3	28,28	38,58	33,46	33,53



Per analizzare un quadro completo delle compravendite, sono stati prospettati i prezzi unitari di vendita minimo, massimo, medio e la mediana rispettivamente di:

- Compravendite nel Comune di San Benedetto del Tronto: sono solo n. 4 e riguardano piccoli lotti da un minimo di mq 2.230,00 a un massimo di mq 5.350 quindi molto più piccoli del subject;
- Compravendite nel Comune di Monteprandone: sono n. 4 compravendite dove il terreno più grande è di mq 11.080,00, oltre cinque volte più piccolo del subject;
- Compravendite nel Comune di Monsampolo del Tronto: sono le più numerose ed evidenziano la maggior dinamicità del territorio nel segmento produttivo. Tra le vendite, se ne rilevano tre di superficie assimilabile al subject;
- Compravendite tutti i Comuni: ha uno scopo esclusivamente statistico con la sola mediana dei valori che costituisce l'unico dato che può essere di aiuto;
- Compravendite in Zona PAI E2 e PAI E3: la differenza tra le due zone espressa dal valore medio e dalla mediana, può essere di ausilio a comprendere la differenza che il maggior rischio di esondazione, può comportare in termini commerciali;
- Compravendite di terreni di grande superficie: Sebbene ubicati nel territorio di un altro Comune, sono i più assimilabili al segmento perché comunque nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale.



3.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di mercato mentre la metodologia è del confronto monparametrico.

L'esame degli atti, rileva la stima dell'Ing [REDACTED] risalente all'ottobre 2004 con un valore di € 4.330.000,00, non revisionabile perché priva di dati certi di mercato e comunque contingente a un periodo di forte espansione in cui il devastante impatto dei subprime statunitensi del 2008 sul mercato globale non era ancora ipotizzabile.

Altra stima è quella formulata nel novembre 2016 dal Geometra [REDACTED] per l'applicazione dell'ICI e IMU con un valore di € 4.234.000,00. Tale valutazione ha carattere fiscale/convenzionale poiché determinata sulla base dei valori deliberati dal Comune quindi del tutto disancorata dalle reali dinamiche di mercato.

Appare evidente che le due stime, seppur sostanzialmente convergenti con solo il 2,27 % di divergenza percentuale, non sono oggi in alcun modo attendibili sia per la differenza dei dodici anni decorsi tra esse, sia per il criterio, una a valore di mercato una a valore convenzionale, sia per il metodo con cui sono state predisposte.

I dati di mercato raccolti ed esaminati rilevano:

- a) Il terreno oggetto di stima non è urbanizzato e si trova in Zona PAI E3 ad alto rischio di esondazione, inoltre vi insiste un fabbricato ex rurale ormai diruto che deve essere ristrutturato e qualsiasi costruzione può essere realizzata a una distanza minima di ml 50. Infine, si rileva l'esistenza di una linea di elettrodotto a bassa tensione su pali di legno che ne limita lo sfruttamento e deve essere spostata per non penalizzarne la trasformazione;
- b) Il terreno oggetto di stima è situato nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale e ha una forma regolare;
- c) La superficie è di mq 50.328 in zona industriale di espansione; di mq 7.100 in zona viabilità e di mq 170 di sedime dei fabbricati;
- d) La media dei prezzi richiesti nella zona per terreni produttivi è di €/mq 31,00 circa;
- e) La differenza di prezzo tra la zona PAI E2 e la zona PAI E3 è di circa € 10,00;
- f) Nel Comune di San Benedetto del Tronto, i terreni produttivi di più piccole dimensioni sono stati venduti a una mediana di €/mq 64,00; Nel Comune di Montepandone, i terreni produttivi sono stati venduti a una mediana di €/mq 33,00; Nel Comune di Monsampolo del Tronto, i terreni produttivi sono stati venduti a una mediana di €/mq



36,00; In generale la mediana nella zona è di €/mq 39,00 e se si considerano solo i terreni di grande superficie, questa scende a €/mq 33,50.

I dati evidenziano una sostanziale sintonia tra le offerte e i prezzi pagati che spaziano tra gli €/mq 30,00 e gli €/mq 33,50, comunque evidentemente molto distanti dalle quotazioni estimative poste alla base delle due perizie allegate agli atti.

Considerando la probabilità che il terreno dovrà essere venduto, si ritiene coerente proporlo a un prezzo di €/mq 34,00 per la consistenza in zona produttiva.

Per la consistenza nella zona viabilità, si prevede un prezzo a valore di esproprio che si indicizza nella misura del 30% del valore principale quindi in cifra tonda €/mq 10,00.

Quanto al fabbricato, la sua presenza in una zona produttiva e l'onere di doverlo ristrutturare, costituisce un maggior costo che grava sulla trasformazione. Solo ipotizzando la sua funzione di struttura a servizio dell'area produttiva come sede uffici o abitazione custode, si può stimarne il valore a corpo non superiore a € 50.000,00.

Per quanto sopra, la valorizzazione del patrimonio immobiliare oggetto di causa, è così schematizzata:

$V = (mq\ 50.328,00 \times €/mq\ 34,00) + (mq\ 7.100,00 \times €/mq\ 10,00) + €\ 50.000,00 =$
€ 1.832.152,00, in cifra tonda € 1.830.000,00.



3.12 DIVISIBILITÀ DELLA MASSA

L'ipotesi di dividere e quindi trasformare uno o più immobili, deve rispondere sia al requisito dell'HBU (Highest and best use) sia alla verifica di sussistenza contestuale di quattro prerogative fondamentali cioè, la trasformazione deve essere:

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

Presupposto LEGALE – È indispensabile che le norme imperative vigenti consentano la divisione dell'immobile originario da cui si vuole ipotizzare la derivazione di due porzioni autonome. L'eventuale divisione deve rispettare perciò le norme del Codice civile, delle norme urbanistiche e edilizie, le norme igienico sanitarie.

Presupposto TECNICO – La divisione deve essere tecnicamente realizzabile in funzione delle caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche dell'immobile.

Presupposto ECONOMICO – Analizzando i costi di trasformazione per rendere autonome e indipendenti le porzioni derivare e il rapporto di complementarità che scaturisce dalla divisione dell'immobile originario, deve essere soddisfatto il presupposto economico secondo cui, il valore della somma delle parti derivate deve essere uguale o superiore a quello della parte intera originaria.

Presupposto FINANZIARIO – La trasformazione può essere eseguita in equity (capitale proprio) oppure con finanziamento (accesso al credito). È indispensabile che esista Equity cioè disponibilità economica per il costo complessivo o per una sola percentuale di esso e che quindi, il resto sia garantito da un finanziamento. In questa ipotesi, è altrettanto indispensabile che l'investitore possa godere del rating necessario per l'accesso al credito. Il presupposto non è deducibile dal Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il terreno, soprattutto in considerazione della sua grande estensione, è in tutta evidenza comodamente divisibile.

Il fronte strada non implica problematiche riguardo la costituzione delle servitù reciproche.

Le quote di diritto comporterebbero la formazione di una porzione di circa mq 28.800 da assegnare a [REDACTED] (6/12); una porzione di circa mq 14.400,00 da assegnare a [REDACTED] (3/12) e una porzione identica da assegnare ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] (1/12 ciascuno) salvo che non si voglia attribuire singole quote di 1/12 ciascuno per una superficie di circa mq 4.800,00.



Il quesito fa però espresso riferimento alle quote derivanti dall'accordo del 4 giugno 2009 dove le quote da attribuire indicate in euro rispetto a un valore complessivo, sono trasformate in percentuale per la quota del 47,06% (mq 27.106) da assegnare a [REDACTED] del 30,39% (mq 17.504) da assegnare a [REDACTED] e del 22,55% (mq 12.988) da assegnare complessivamente ai signori [REDACTED]

Non v'è dubbio che sotto il profilo della convenienza economica, la vendita dell'intero sia la più equa ed economicamente conveniente.

Si elimina a priori l'ipotesi di divisione con assegnazione ai signori [REDACTED] di tre quote separate che per via della conformazione, perderebbero i requisiti di edificabilità per via della necessità di rispettare le distanze dai confini.

Più possibile è l'attuazione di una divisione dove la quota indivisa del 22,55% si assegna ai signori [REDACTED]. In questo caso, l'edificazione sarebbe fattibile con un fronte strada di circa ml 50,00 ma resterebbe compromessa la comoda circolazione dei mezzi pesanti.

Nessun problema di funzionalità di riverbera sulla quota del 47,06% che andrebbe assegnata al signor [REDACTED] che quindi, avrebbe anche il vantaggio di un asset di dimensioni più piccole e rivolto a un maggior numero di potenziali investitori.

Si deduce perciò che la comoda divisibilità del terreno in funzione delle quote di diritto dei condividenti, comporterebbe la formazione di porzioni di differente appetibilità, penalizzando quelle da attribuire al signor [REDACTED]

Considerato che l'interesse comune dei condividenti è quello di vendere la rispettiva quota, una divisione in natura finirebbe per avvantaggiare solo uno dei condividenti rischiando di danneggiare gli altri.

Si deduce pertanto la non convenienza economica alla divisione immobiliare che finirebbe per ridurre le funzionalità delle separate porzioni rispetto all'intera consistenza e creare sperequazione commerciale tra le quote.

3.12.1 QUOTA CAPITALE DI DIRITTO

Il patrimonio immobiliare è così valorizzato in € 1.830.000,00:

Condividente	Quota ipotecaria		Quota accordo 4/6/09	
	Fraz.	Valore	Perc.	Valore
[REDACTED]	6/12	€ 915.000,00	47,06%	€ 861.198,00
[REDACTED]	3/12	€ 457.500,00	30,39%	€ 556.137,00
[REDACTED]	3/12	€ 457.500,00	22,55%	€ 412.665,00



4 OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In questa sezione, si sintetizzano le osservazioni delle parti come pervenute e che sono allegate integralmente alla perizia definitiva.

4.1 OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

Nessuna osservazione è pervenuta da parte attrice.

A riguardo, si è in attesa di determinazioni del giudice poiché, per un refuso, la perizia per le osservazioni è stata inviata solo all'Avvocato [REDACTED] non anche all'Avvocato [REDACTED], entrambi difensori della parte attrice.

4.2 OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

Con e-mail.pec del 20 maggio 2025, il geometra [REDACTED] ha inviato le proprie osservazioni (**All. 16**).

Lo stesso, ritiene che per via della posizione vantaggiosa, il valore del terreno, dovrebbe essere aumentato di almeno il 20% con un valore totale di € 2.184.000,00.



5 REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In questa sezione, si risponde alle osservazioni delle parti motivando l'accoglimento o il dissenso che contribuiranno poi alla redazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio definitiva.

5.1 REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

===.

5.2 REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

Pur comprendendo il pensiero del Collega [REDACTED] il giudizio scaturisce da un'analisi di dati immobiliari incrociandone i contenuti economici, posizionali e criticità.

Seppur vero che il Comune di San Benedetto potrebbe esprimere una maggiore appetibilità, occorre rilevare che l'intera zona analizzata, gode di ottimi collegamenti viari tanto che è sostanzialmente collegata e omogenea sia rispetto allo svincolo autostradale, sia rispetto alla viabilità interna. La discriminante cui si è voluto dare maggior peso è l'inclusione del terreno in Zona PAI a rischio elevato dove non è solo il rischio di esondazione a fare la differenza ma soprattutto le opere di mitigazione che aumentano molto i costi di trasformazione dell'asset.

Per questo motivo, si è ritenuto corretto valorizzarlo nella misura della media (rispondente anche alla mediana) dei prezzi pagati in zona PAI E3 quindi €/mq 36,00, ciò nonostante la classe dimensionale. Infatti, la media dei prezzi per terreni con consistenza simile a quello oggetto di stima, in zona PAI E2 ed E3, scende a circa €/mq 33,50

Semmai si volesse credere in una maggiore aspettativa, il valore massimo rilevato in Zona PAI per un terreno di maggior dimensione, è di €/mq 38,58, comunque inferiore a quello proposto dal Collega [REDACTED]

In ogni modo, in considerazione della probabile necessità di vendita dell'asset all'asta e della necessità di "tentare" un maggior realizzo, si può valorizzare il terreno al prezzo unitario di €/mq 38,50, soluzione che può eventualmente condurre a un maggior numero di tentativi di vendita con aumento di spese.



6 CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEFINITIVA

Nella Sezione Definitiva della Consulenza Tecnica d'Ufficio si esplica il mandato affidato integrando la Sezione Valutativa con le repliche alle osservazioni delle parti.

Costituisce perciò la relazione nella sua stesura definitiva con le modifiche e integrazioni che sono ritenute opportune a seguito delle osservazioni e critiche delle parti.

6.1 BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA COMUNIONE

Per mezzo di indagini ipotecarie e catastali, sono stati individuati i beni che costituiscono il patrimonio immobiliare oggetto della comunione.

A seguire si prospettano tutti i dati tecnici e ogni elemento necessario per relazionare compiutamente sulla circolabilità e divisibilità dei beni.

6.1.1 DATI CATASTALI

La proprietà che costituisce il patrimonio oggetto della Comunione ereditaria è dislocata nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Via San Giovanni ed è censita sul Foglio di mappa n. 32.

CATASTO TERRENI

Comune **San Benedetto del Tronto** (AP) Fg. **32** (**All. 1**):

P.Illa	Qualità	Cl.	Sup. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
6	Sem.Irr.Arb.	1	38.894	391,70	301,31
70	Sem.Irr.Arb.	1	260	2,62	2,01
169	Sem.Irr.Arb.	1	695	7,00	5,38
206	E.U.	---	954	---	---
210	Sem.Irr.Arb.	1	16.560	166,77	128,29
212	Sem.Irr.Arb.	1	10	0,10	0,08
213	Sem.Irr.Arb.	1	225	2,27	1,74

Attualmente, la proprietà è catastalmente intestata alla Ditta (**All. 2**):

- [REDACTED] to [REDACTED]
[REDACTED] prop. per 6/12;
- [REDACTED]
[REDACTED] prop. per 3/12;



- [REDACTED] prop. per
1/12;
- [REDACTED] prop. per
1/12;
- [REDACTED], prop.
per 1/12.

6.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

Nella dichiarazione di successione, sono elencate proprietà catastalmente non allineate allo stato attuale, infatti, si fa riferimento a:

Comune San Benedetto del Tronto, Fg. 32, P.Illa 34 (mq 954), P.Illa 6 (mq 39.154), P.Illa 164 (mq 16.670), P.Illa 169 (mq 695), P.Illa 170 (mq 125).

La P.Illa **34** di mq 954 è ancora attuale e rispondente.

La P.Illa 6 di mq 39.154, è stata frazionata e ha originato la P.Illa 6 di mq 38.894 e la P.Illa **70** di mq 260.

La P.Illa 164 di mq 16.670, è stata frazionata e ha originato la P.Illa **210** di mq 16.560 e la P.Illa 211 di mq 110.

La P.Illa **169** di mq 695 è ancora attuale e rispondente.

La P.Illa 170 di mq 125 è stata frazionata e ha originato la P.Illa **212** di mq 10 e la P.Illa 213 di mq 115.

La P.Illa **213** di mq 115 è poi stata variata con la soppressione e fusione con la P.Illa 211 di mq 110 assumendo la nuova consistenza di mq 225.



6.2 BENI MOBILI OGGETTO DELLA COMUNIONE

Agli atti di causa di parte convenuta [REDACTED] si cita come parte integrante dell'attivo della comunione, il ricavato dell'affitto del terreno di San Benedetto del Tronto che il signor [REDACTED] a affittato al signor [REDACTED] in qualità di custode sequestratario in rappresentanza della comunione.

Nessun documento comprovante l'esistenza del contratto è però stato prodotto, né il giudice ha ordinato C.T.U. percipiente demandando all'ausiliario l'onere della prova.

Allo stesso modo, s'intende trattata l'ipotetica somma residua dal deposito effettuato dalla de cuius [REDACTED] nel procedimento di sequestro conservativo R.G. 111/2010.

Per quanto sopra, nulla si relaziona restando comunque a disposizione per qualsiasi integrazione il giudice ritenesse di demandare al Consulente Tecnico d'Ufficio ordinando l'indagine presso l'Agenzia delle Entrate per estrarre copia del contratto di affitto se esistente e verificare presso il Tribunale il contenuto del residuo da imputare al procedimento R.G. 111/2010.



6.3 CREDITI OGGETTO DELLA COMUNIONE

Agli atti di causa, non risulta evidenza di crediti da imputare all'attivo del patrimonio relitto.



6.4 STORIA IPOTECARIA

Per mezzo di indagini ipotecarie, sono state individuate le provenienze dei beni per determinare la continuità dei passaggi intermedi

6.4.1 PROVENIENZA

La verifica delle provenienze, debitamente documentata agli atti, è verificata e integrata con l'indagine necessaria e relativa all'eventuale esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio e comunque fino al primo titolo di trasferimento.

➤ ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE

- Compravendita – Atto a Rogito del Notaio dott. Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto (AP) Rep. 60896/10674 del 14/01/1988 trascritto al R.P. **361 (All. 3)** il 20/01/1988.
- Soggetto a favore: [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] per [REDACTED] per 1/6 complessivamente per 1/1 della nuda proprietà.
- Soggetto contro: [REDACTED] che si riserva l'usufrutto.
- Unità Negoziale: Terreno San Benedetto del Tronto al Catasto terreni Fg. 32 P.IIa 1 (mq 40.910), P.IIa 2 (mq 1.570), P.IIa 4 (mq 22.240), P.IIa 34 (mq 1.040) e P.IIa 6 (mq 39.810).
- La donazione comprende anche il terreno di Montepandone Fg. 29 P.IIa 56.

➤ ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE

- Compravendita – Atto a Rogito del Notaio dott. Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto (AP) Rep. 60897/10675 del 14/01/1988 trascritto al R.P. **362 (All. 4)** il 20/01/1988.
- Soggetto a favore: [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] per 1/6 e [REDACTED] per 1/6 complessivamente per 1/1 della nuda proprietà.
- Soggetto contro: [REDACTED] che si riserva l'usufrutto.
- Unità Negoziale: Fabbricato San Benedetto del Tronto al Catasto fabbricati Fg. 4 P.IIe 821-1377-1378 (A/2 di 14,5 vani).
- La donazione comprende anche un fabbricato residenziale e uno a uso industriale in Via Mameli a San Benedetto del Tronto.

➤ ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE



- Compravendita – Atto a Rogito del Notaio dott. Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto (AP) Rep. 62679 del 14/07/1988 trascritto al R.P. **3307 (All. 5)** il 02/08/1988.
- Soggetto a favore: [REDACTED]
- Soggetto contro: [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] per 1/6 complessivamente per 1/1 della nuda proprietà.
- Unità Negoziale: Terreno San Benedetto del Tronto al Catasto terreni Fg. 32 P.Ila 1 (mq 40.910), P.Ila 2 (mq 1.570), P.Ila 4 (mq 22.240), P.Ila 34 (mq 1.040) e P.Ila 6 (mq 39.810 117/1 e 117/2; Terreno mq 470, Catasto terreni Fg. 12 P.Ile 348, 345, 349; Fabbricato San Benedetto del Tronto al Catasto fabbricati Fg. 4 P.Ile 821-1377-1378 (A/2 di 14,5 vani).
- La donazione comprende anche il terreno di Montepandone Fg. 29 P.Ila 56, il fabbricato residenziale e quello a uso industriale in Via Mameli a San Benedetto del Tronto.

➤ **ATTO GIUDIZIARIO – VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – Atto Rep. 5/95 P.I. Succ. del 03/11/1995 trascritto al R.P. **4666 (All. 6)** il 09/11/1995.
- Soggetto a favore: [REDACTED]
- Soggetto contro: [REDACTED]

➤ **ATTO NOTARILE PUBBLICO – CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

- Compravendita – Atto a Rogito del Notaio dott. Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto (AP) Rep. 62421 del 06/04/2001 trascritto al R.P. **1525 (All. 7)** il 12/04/2001.
- Soggetto a favore: [REDACTED] per la nuda proprietà 1/1.
- Soggetto contro: [REDACTED] a nuda proprietà 1/1.
- Unità Negoziale: Fabbricato San Benedetto del Tronto al Catasto fabbricati Fg. 4 P.Ile 321-1377-1378 (A/2 di 14,5 vani).

➤ **ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO PER CAUSA DI MORTE**

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – Atto a Rogito del Notaio dott. Albino Farina di San Benedetto del Tronto (AP) Rep. 252/2002 del 12/11/2002 trascritto al R.P. **6753 (All. 8)** il 19/12/2002.
- Soggetto a favore: [REDACTED]
- Soggetto contro: [REDACTED]



➤ **ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO PER CAUSA DI MORTE**

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – Atto a Rogito del Notaio dott. Giorgio Perotta di Roma (RM) Rep. 19/2003 del 12/12/2002 trascritto al R.P. **1316** (All. 9) il 04/03/2003.
- Soggetto a favor [REDACTED]
- Soggetto contro: [REDACTED]

➤ **ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO PER CAUSA DI MORTE**

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario – Atto a Rogito del Notaio dott. Albino Farina di Grottammare (AP) Rep. 65062 del 25/02/2003 trascritto al R.P. **1848** (All. 10) il 01/04/2003.
- Soggetto a favore: [REDACTED]
- Soggetto contro: [REDACTED]

➤ **ATTO AMMINISTRATIVO – ATTO PER CAUSA DI MORTE**

- Dichiarazione di successione testamentaria – N/Vol. 20/178 del 22/08/2003 trascritto al R.P. **412** (All. 11) il 21/01/2004. Testamento pubblicato il 30/08/2002.
- Soggetto a favore: [REDACTED] per 6/12; [REDACTED] per 3/12; [REDACTED] per 1/12 ciascuno.
- Soggetto contro: [REDACTED] er la piena proprietà 1/1.
- Unità Negoziale: Terreno con rudere San Benedetto del Tronto al Catasto Terreni Fg. 32 P.Illa 34 (mq 954), P.Illa 6 (mq 39.154), P.Illa 164 (mq 16.670), P.Illa 169 (mq 695), P.Illa 170 (mq 125), P.Illa 56 (mq 1.435). [REDACTED]
- N.B. – Testamento pubblico della signora [REDACTED] ricevuto dal Notaio Dott.ssa Flavia De Felice il 20 aprile 2000, pubblicato il 20 agosto 2002 e re [REDACTED] Benedetto del Tronto il 6 settembre 2002 al n. 1479 Serie 1° (Doc. n. 1 [REDACTED])

All'esito delle verifiche ipotecarie e delle disposizioni testamentarie, la proprietà di cui alla domanda limitatamente al terreno di San Benedetto del Tronto Via San Giovanni, è oggi così intestata:

Comune San Benedetto del Tronto, Fg. 32 P.Ille 6, 70, 169, 206, 210, 212, 213:

- f. [REDACTED] prop. per 6/12;
- g. [REDACTED] per 3/12;
- h. [REDACTED] p. per 1/12;
- i. [REDACTED] prop. per 1/12;



j. [REDACTED] prop. per 1/12.

Con riferimento alla proprietà di San Benedetto del Tronto, Via Conquiste, l'immobile è di proprietà esclusiva del signor [REDACTED] a cessione della proprietà costituisce legato testamentario, attribuito sulla disponibile e per l'eventuale supero sulla legittima.

6.4.2 GRAVAMI IPOTECARI

Non si rilevano iscrizioni di ipoteca che gravano sui beni che costituiscono il patrimonio ereditario.

6.4.3 ALTRI GRAVAMI

Risultano ancora oggi trascritte le Domande Giudiziali (**All. 12-13**) per la dichiarazione di nullità atti riguardante la donazione del 14/01/1988 rep. 60896/10674 del Notaio Dott. T. Faenza (**All. 3**).



6.5 EDILIZIA-URBANISTICA

Il terreno di San Benedetto in Via San Giovanni è incluso per la maggior consistenza nella Zona industriale di espansione disciplinata dall'Art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**All. 14**), si evidenziano le altre caratterizzazioni con una minima parte in Zona destinata alla viabilità (Art. 46 N.T.A.) e il rudere esistente incluso nel piano attuativo di riqualificazione SPEE.

In sintesi, l'intera proprietà è destinata a zona industriale di espansione e solo una piccola porzione marginale trascurabile ai fini estimativi, è destinata alla viabilità. Più rilevante, è invece l'esistenza del vecchio rudere che assume un ruolo determinante sia nella valorizzazione dell'asset, sia per l'ipotesi di divisione.

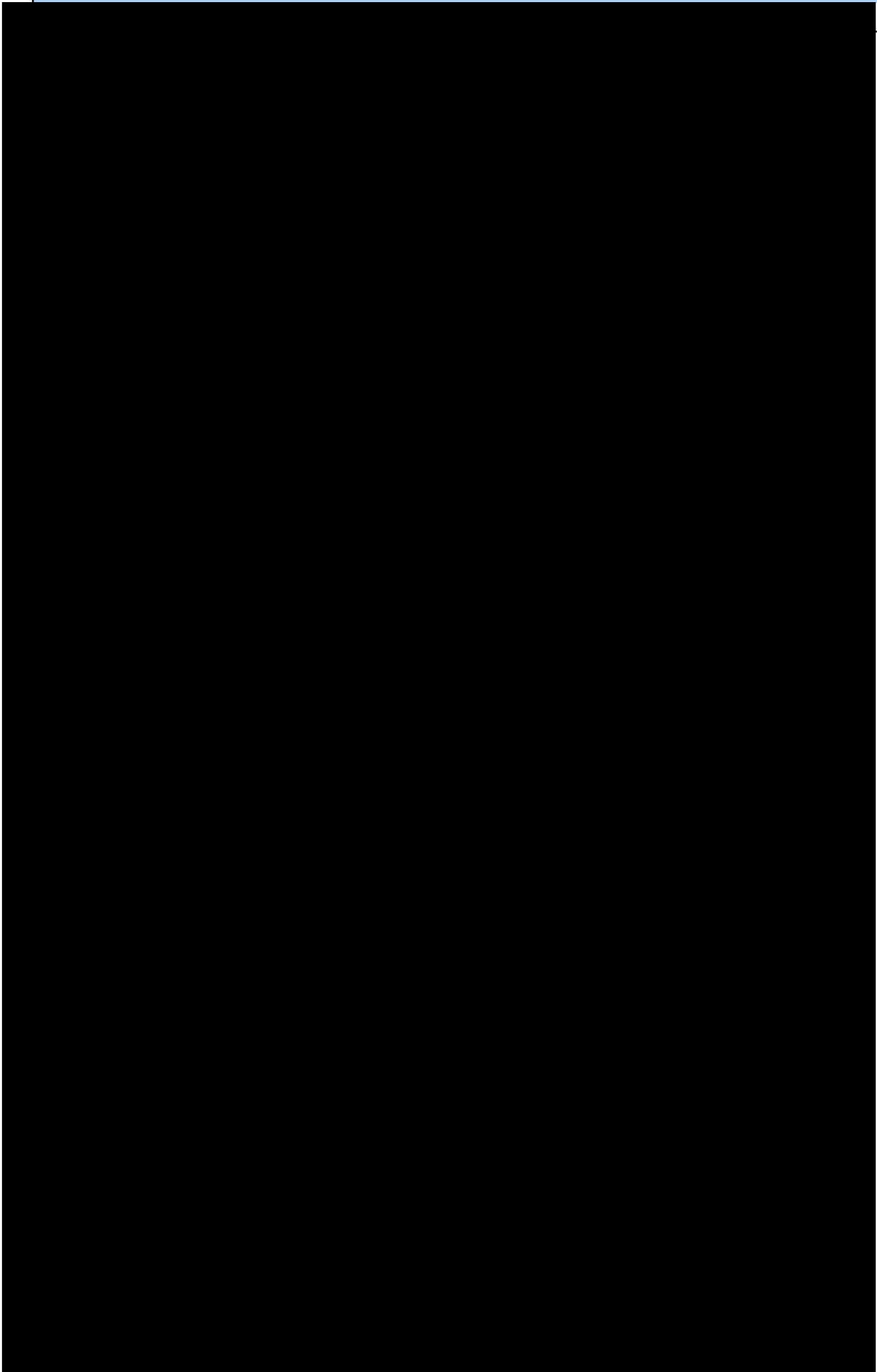
Infatti, il vecchio fabbricato ormai ridotto a un rudere pericolante è incluso nella 4° categoria di salvaguardia Art. 6 N.T.A. ed è censito con la scheda n. 207. Non è consentita la demolizione ma solo ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento.

La zona è individuata nello stralcio del P.R.G. (**All. 15**).

Il fabbricato è evidentemente di vecchia costruzione, ante 1967 ed è già schedato per la ristrutturazione. La conformazione in mappa corrisponde a quella dello stato di fatto salvo le eventuali differenze dimensionali che possono essere ricondotte alle tolleranze di Legge.



6.6 CONSISTENZA



- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

e) I coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.

Il vano scala interno è computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se è di collegamento tra i livelli della stessa unità. Non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

6.6.2 METODI DI MISURAZIONE

Terreni: Non essendo richiesta l'esatta individuazione dei confini di proprietà, circostanza che richiederebbe l'attuazione di una specifica procedura codicistica, la consistenza dei terreni è acquisita in rispondenza ai dati catastali di censimento della particella o delle particelle che costituiscono l'intera proprietà oggetto di perizia. Verifiche a riguardo sono effettuate controllando la rispondenza della consistenza grafica con quella catastale per riscontrare l'eventuale sussistenza di errori che possano dar luogo alla necessità di correzioni catastali.

In generale, verifiche in loco sono finalizzate a rilevare solo eventuali incongruenze macroscopiche.

Fabbricati: La verifica della consistenza è effettuata con un controllo dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali e quelle di progetto.

Laddove si riscontrasse una sostanziale rispondenza grafica, la verifica dimensionale si limita all'acquisizione di misurazioni a campione sufficienti a controllare la regolarità edilizia e la consistenza nel rispetto dei limiti del dispositivo degli artt. 1537-1538 Codice civile:

Art. 1537: *"Quando un determinato immobile è venduto con l'indicazione della sua misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per ogni unità di misura, il compratore ha diritto a una riduzione, se la misura effettiva dell'immobile è inferiore a quella indicata nel contratto.*

Se la misura risulta superiore a quella indicata nel contratto, il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo, ma ha facoltà di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata".

Art. 1538: *"Nei casi in cui il prezzo è determinato in relazione al corpo dell'immobile e non alla sua misura, sebbene questa sia stata indicata, non si fa luogo a diminuzione o a supplemento di prezzo, salvo che la misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto".*

Nel caso in cui l'immobile non disponesse di planimetria né alcuna rappresentazione grafica oppure le condizioni rilevassero la necessità di eseguire verifiche puntuali, si procede al rilievo dimensionale planimetrico con restituzione grafica quotata. L'acquisizione delle misure planimetriche è effettuata con distanziometro laser o laser scanner planimetrico e la post-elaborazione è eseguita con idoneo software dedicato.

Nella fattispecie, il terreno non è delimitato con confini ben identificati quindi la verifica della consistenza è stata effettuata solo mediante controllo grafico della mappa catastale.



6.6.3 CONSISTENZA DEL PATRIMONIO

La consistenza è indicata in metri quadrati e in SEL (Superficie Esterna Lorda) e fa riferimento alle superfici catastali controllate graficamente in mappa.

P.IIa	Sup. catastale	Sup. grafica	Diff. %
6	38.894 mq	38.743 mq	0,39%
70	260 mq	267 mq	2,69%
169	695 mq	612 mq	13,56%
206	954 mq	918 mq	3,92%
210	16.560 mq	16.545 mq	0,09%
212	10 mq	10 mq	0,00%
213	225 mq	222 mq	1,35%
	57.598 mq	57.317 mq	0,49%

Il fabbricato censito con la P.IIa 206 è composto da due corpi, la cui superficie è calcolata graficamente perché inaccessibile sia per il pericolo di crollo, sia perché è invaso da una fitta vegetazione. Il più piccolo (ex pollaio) di circa mq 55,00 e il più grande (ex casa colonica) di circa mq 115.

Il terreno ha perciò una consistenza catastale di mq 57428 al netto dei sedimi. La stessa superficie, calcolata graficamente è di mq 57.147.

Il confronto tra la tavola di PRG e la mappa catastale, consente in modo sommario di indicare la consistenza dell'area in Zona:

- Industriale di Espansione per mq 50.328,00;

- Viabilità per circa mq 7.100,00;

- Sedime dei fabbricati per mq 170,00.

6.6.4 CONFINI

Nord:

Ovest:

Est: Pr

Sud: A

altri e/o variati.



6.7 SEZIONE VALUTATIVA

6.7.1 CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI

6.7.1.1 CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima da adottare sottintende a una scelta condizionata dal tipo di valore che si vuole indagare. Se nella maggior parte dei casi, il criterio più ricercato è quello del Valore di Mercato, è spesso necessario analizzare il Criterio del Costo, quello della Trasformazione, il criterio del Valore Complementare e infine il Valore di Sostituzione o di surroga.

Nella fattispecie, la finalità della stima è la divisione con ipotesi di liquidazione del patrimonio quindi, la vendita. Pertanto, il criterio da applicare nella valutazione è quello del “Valore di mercato”.

6.7.1.2 METODI DI STIMA

Il Metodo di stima sottintende la natura, tipologia e qualità dei dati di mercato che si è nella possibilità di analizzare per soddisfare il Criterio.

La prima analisi da effettuare per orientare la scelta del miglior metodo di stima in qualsiasi criterio estimativo è la possibilità di trasformare l'immobile da stimare per un uso migliore (HBU - Highest and Best Use), circostanza che conduce direttamente un procedimento di capitalizzazione con flusso di cassa scontato.

Solo se s'ipotizza che l'uso attuale sia il migliore, la scelta del metodo di stima segue una ben chiara cronologia e in ordine di affidabilità e rispondenza alle reali attese del mercato immobiliare, i metodi sono applicati in area mercato (Confronto di mercato), area redditi (Capitalizzazione diretta, finanziaria, trasformazioni con flusso di cassa scontato), area costi (Costo di ricostruzione deprezzato).

Il Confronto di mercato si basa sul metodo differenziale che opera sui prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e mira ad aggiustare il prezzo scontato sul mercato dai singoli comparabili per stabilire quale prezzo avrebbe scontato se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile da valutare. In un sistema di assi cartesiani, l'andamento dei prezzi è curvo, proprio come nella realtà, perché si basa sulla marginalità delle caratteristiche differenziali.

In mancanza di dati per il confronto di mercato, s'ipotizza che l'immobile generi o possa generare un reddito che analizzato unitamente ai costi necessari alla sua gestione, può essere capitalizzato per attualizzare tutti i ricavi netti futuri. La capitalizzazione può essere diretta o finanziaria in funzione della costanza o variabilità degli elementi di calcolo.

Solo se si può verosimilmente ipotizzare che l'immobile non possa in alcun modo generare redditi, allora si può ricorrere al metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato.

Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita.

Sarà perciò innanzi tutto indispensabile eseguire un'analisi del mercato e degli investimenti, dei dati e dei parametri tecnici desumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato e nel rispetto del dispositivo dell'art. 568 del Codice di procedura civile, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico (CC.II.AA.), l'ampia forbice dei valori indicati, è da ritenere puramente indicativa e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima. Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionate dalla contingenza della situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni. Nel caso del Criterio del Valore di Mercato, quello che si deve esprimere con i procedimenti applicati, è definito all'art. 4 par. 1 lett.



76 del Regolamento n. 575/2013 - Capital Requirement Regulation come il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (Codice delle Valutazioni Immobiliari). Nella sezione Estimativa della relazione, posto che quello richiesto dall'art. 568 c.p.c. è il Valore di Mercato si dichiara la metodologia più coerente utilizzata per la valutazione del lotto.

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta che tiene conto di tutti gli aspetti riguardanti la commercializzazione nella particolare forma di mercato. Nella Sezione Estimativa si svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita.

Non c'è dubbio che in presenza di dati certi di compravendite e di una sufficiente dinamicità del mercato, il metodo del confronto, sia quello più attendibile per l'espressione di un giudizio di stima.

Vero è anche che in presenza di un asset da "trasformare", l'attualizzazione dei costi e dei ricavi costituisca contemporaneamente il miglior criterio e il miglior metodo per simulare gli effetti dell'investimento e controllarne il rischio ma per tale scopo può essere più funzionale alle aspettative dell'acquirente.

Nella fattispecie, l'analisi del mercato condotta e il numero di compravendite rilevate, consente di elaborare un giudizio di stima per confronto sicuramente meno influenzato dalle dinamiche di investimento e più focalizzato sul mercato.

6.7.2 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il terreno è ubicato nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale di San Benedetto del Tronto.

L'uso attuale è esclusivamente agricolo ma la destinazione di P.R.G. è industriale con la possibilità di realizzare volumi nei limiti previsti dall'Art. 42 delle N.T.A.; la fruibilità edificatoria è però condizionata dal fabbricato esistente che deve essere ristrutturato.

L'intero terreno non è urbanizzato e l'edificabilità seppur consentita, è economicamente condizionata dalle opere di mitigazione che incidono in modo sensibile sulla trasformazione.

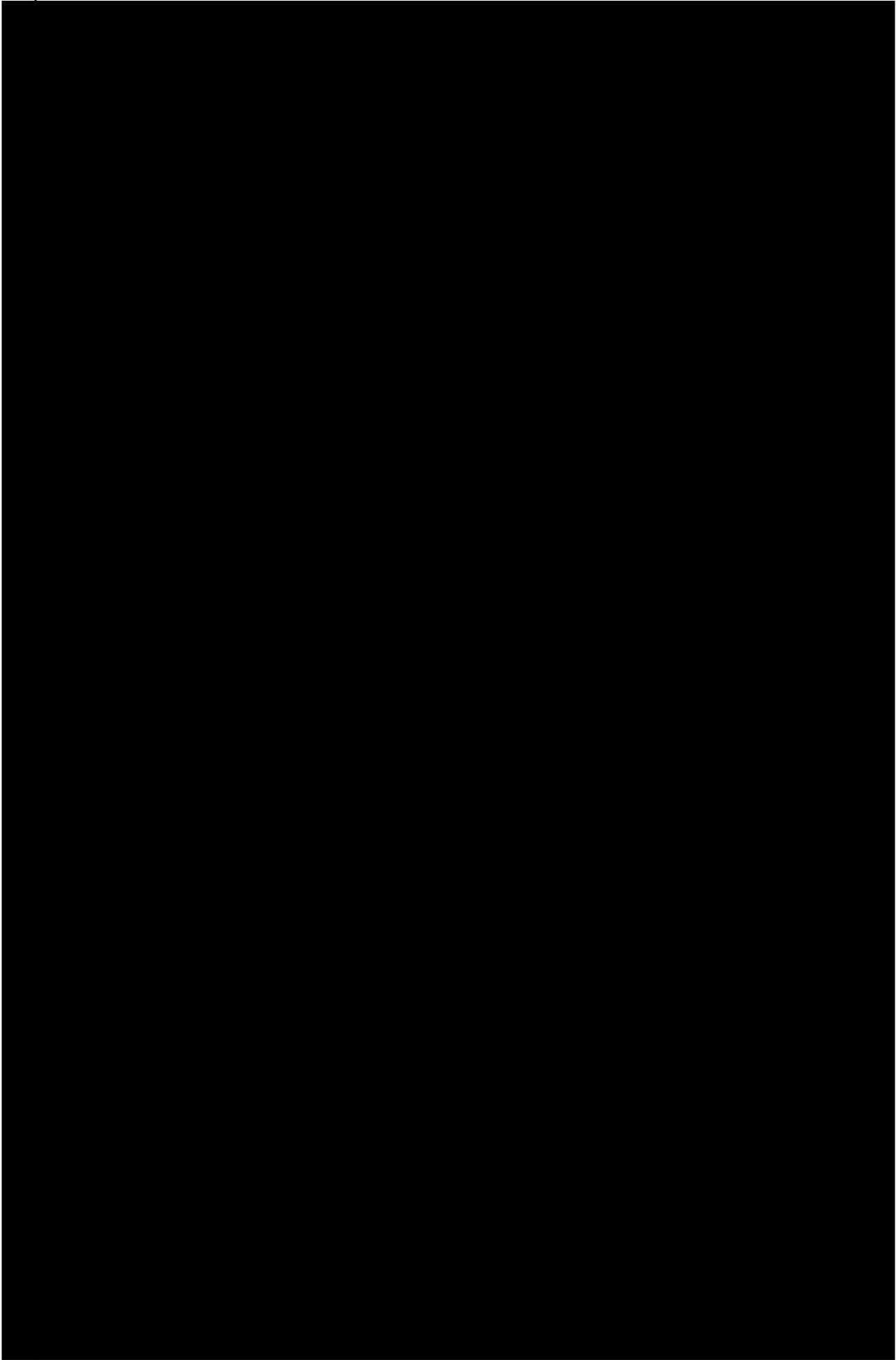
6.7.3 ANALISI DELL'OFFERTA – LISTING PRICE

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, è stata verificata l'offerta in vendita di terreni a destinazione produttiva nella zona d'interesse.

<https://www.idealista.it/immobile/26916369/>

terreno edificabile di circa 130.000 mq sito nel Comune di Monteprandone Via Scopa BLOCCO A - AREA NORD: 81.000 mq destinazione commerciale misto (UF pari a 0,60 mq/mq, potenzialità edificatoria: 48.000 mq); 30.000 mq destinazione produttiva-





5. Destinazione industriale ed artigianale: questo terreno è pensato per soddisfare le esigenze delle imprese che vogliono espandersi o investire in una zona ad alto tasso industriale.

6. Posizione incredibile: il terreno è posizionato fronte superstrada Ascoli-mare, garantendo visibilità e accessibilità senza paragoni.

Prezzo richiesto € 800.000,00; Sup. 20.000 mq; €/mq **40,00**.

<https://www.immobiliare.it/annunci/91114542/?entryPoint=map>

Centobuchi di Montepandone, zona industriale, Casa Broker propone in vendita lotto edificabile di circa 13.000 mq. con progetto presentato ed approvato per la realizzazione di un opificio di 3.400 mq. coperti eventualmente da ampliare fino a 5.800 mq. Il terreno è servito di utenze e di scarico fognario.

Prezzo richiesto € 300.000,00; Sup. 13.000 mq; €/mq **23,08**.

Le offerte online propongono asset edificabili nel segmento produttivo solo nel limitrofo Comune di Montepandone con una richiesta minima di €/mq 23,08, massima di €/mq 40,00 e media di **€/mq 30,90**.

6.7.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

La ricerca dei dati per il confronto di mercato è espletata con l'interrogazione della Banca dei Dati Immobiliari del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati e di Notai con il Tribunale di Ascoli Piceno.



L'esito della verifica è rappresentato nella planimetria di zona dove sono individuate le compravendite di terreni produttivi con la posizione sul territorio rispetto al terreno oggetto di stima. La ricerca è stata effettuata per mezzo della Banca Dati Immobiliari di Ascoli Piceno.

La B.D.I., consente la verifica di tutte le compravendite immobiliari stipulate sul territorio Provinciale di Ascoli Piceno fin dal febbraio 2015 con aggiornamento mensile continuo e costante. L'indagine è estesa all'intera fascia territoriale compresa tra San Benedetto del Tronto a Est e Monsampolo del Tronto a Ovest dove dal 2015 a oggi, si rilevano le seguenti compravendite di terreni a destinazione produttiva.

CODICE	Data	Notaio	Dest. Urb	PAI	PRZ	SUP.	€/mq
2018_06_F380_T_15_97_0_17_P	06/01/18	Campana	PRASI Prod. Compl.	E3	1.098.096,00 €	32.753,00	33,53 €
2018_05_F380_T_15_89_0_2_P	18/05/18	Caserta	PRASI Prod. Compl.	E2	260.000,00 €	7.550,00	34,44 €
2018_09_F591_T_25_622_0_1_P	28/09/18	Varriale	PRASI Prod. Compl.	E2	370.000,00 €	9.750,00	37,95 €
2018_01_F380_T_15_787_0_2_P	01/10/18	Caserta	PRASI Prod. Compl.	E2	1.770.000,00 €	62.583,00	28,28 €
2018_01_F380_T_15_118_0_1_P	01/10/18	Caserta	PRASI Serv. Compr.	E2	13.000,00 €	360,00	36,11 €
2018_01_F380_T_15_373_0_2_P	01/10/18	Caserta	PRASI Serv. Compr.	E2	202.000,00 €	3.490,00	57,88 €
2019_02_H769_T_29_1070_0_2_P	22/02/19	D'Andrea	D4 Artigianale	E2	155.000,00 €	2.590,00	59,85 €
2019_10_F380_T_15_115_5_1_P	10/08/19	Caserta	PRASI Prod. Compl.	E2	99.000,00 €	3.315,00	29,86 €
2019_10_F380_T_15_115_38_2_P	30/10/19	Caserta	PRASI Prod. Compl.	E2	490.000,00 €	6.954,00	70,46 €
2019_10_H769_T_29_451_0_1_P	31/10/19	Caserta	D4 Artigianale	E2	155.000,00 €	2.230,00	69,51 €
2020_01_F591_T_27_429_0_1_P	23/01/20	Cappelli	PRASI Prod. Compl.	E2	20.000,00 €	800,00	25,00 €
2021_03_F380_T_15_101_0_31_P	24/03/21	Colantoni	PRASI Prod. Compl.	E3	1.904.820,00 €	49.378,00	38,58 €
2022_11_F591_F_27_647_0_3_P	30/11/22	D'Andrea	PRASI Prod. Compl.	E2	500.000,00 €	11.080,00	45,13 €
2022_12_F591_T_25_495_0_1_P	21/12/22	Lenhardy	PRASI Prod. Compl.	E2	90.000,00 €	3.208,00	28,05 €
2023_01_H769_T_29_383_0_5_P	20/01/23	Lenhardy	D4 Artigianale	E2	260.000,00 €	5.350,00	48,60 €
2023_01_H769_T_33_390_0_6_P	30/01/23	Parlamenti	D4 Artigianale Esp.	E2	330.000,00 €	4.230,00	78,01 €
2023_12_F380_T_15_1037_0_4_P	15/12/23	Allevi	PRASI Verde pubblico	E2	73.200,00 €	1.830,00	40,00 €

Nel complesso, l'indagine di mercato rileva i seguenti dati statistici di mercato:

Comune	n. CPV	Prezzo unitario (€/mq)			
		Min	Max	Med	Mediana
H769	4	48,60	78,01	63,99	64,68
F591	4	25,00	45,13	34,03	33,00
F380	9	28,28	70,46	41,02	36,11
Tutti	17	25,00	78,01	44,78	38,58
PAI E2	15	25,00	78,01	45,94	40,00
PAI E3	2	33,53	38,58	36,05	36,05
Max Sup.	3	28,28	38,58	33,46	33,53



Per analizzare un quadro completo delle compravendite, sono stati prospettati i prezzi unitari di vendita minimo, massimo, medio e la mediana rispettivamente di:

- Compravendite nel Comune di San Benedetto del Tronto: sono solo n. 4 e riguardano piccoli lotti da un minimo di mq 2.230,00 a un massimo di mq 5.350 quindi molto più piccoli del subject;
- Compravendite nel Comune di Monteprandone: sono n. 4 compravendite dove il terreno più grande è di mq 11.080,00, oltre cinque volte più piccolo del subject;
- Compravendite nel Comune di Monsampolo del Tronto: sono le più numerose ed evidenziano la maggior dinamicità del territorio nel segmento produttivo. Tra le vendite, se ne rilevano tre di superficie assimilabile al subject;
- Compravendite tutti i Comuni: ha uno scopo esclusivamente statistico con la sola mediana dei valori che costituisce l'unico dato che può essere di aiuto;
- Compravendite in Zona PAI E2 e PAI E3: la differenza tra le due zone espressa dal valore medio e dalla mediana, può essere di ausilio a comprendere la differenza che il maggior rischio di esondazione, può comportare in termini commerciali;
- Compravendite di terreni di grande superficie: Sebbene ubicati nel territorio di un altro Comune, sono i più assimilabili al segmento perché comunque nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale.



6.8 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di mercato mentre la metodologia è del confronto monoparametrico.

L'esame degli atti, rileva la stima dell'In [REDACTED] risalente all'ottobre 2004 con un valore di € 4.330.000,00, non revisionabile perché priva di dati certi di mercato e comunque contingente a un periodo di forte espansione in cui il devastante impatto dei subprime statunitensi del 2008 sul mercato globale non era ancora ipotizzabile

Altra stima è quella formulata nel novembre 2016 dal Geometra SIMONA AMMONITI per l'applicazione dell'ICI e IMU con un valore di € 4.234.000,00. Tale valutazione ha carattere fiscale/convenzionale poiché determinata sulla base dei valori deliberati dal Comune quindi del tutto disancorata dalle reali dinamiche di mercato.

Appare evidente che le due stime, seppur sostanzialmente convergenti con solo il 2,27 % di divergenza percentuale, non sono oggi in alcun modo attendibili sia per la differenza dei dodici anni decorsi tra esse, sia per il criterio, una a valore di mercato una a valore convenzionale, sia per il metodo con cui sono state predisposte.

I dati di mercato raccolti ed esaminati rilevano:

- g) Il terreno oggetto di stima non è urbanizzato e si trova in Zona PAI E3 ad alto rischio di esondazione, inoltre vi insiste un fabbricato ex rurale ormai diruto che deve essere ristrutturato e qualsiasi costruzione può essere realizzata a una distanza minima di ml 50. Infine, si rileva l'esistenza di una linea di elettrodotto a bassa tensione su pali di legno che ne limita lo sfruttamento e deve essere spostata per non penalizzarne la trasformazione;
- h) Il terreno oggetto di stima è situato nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale e ha una forma regolare;
- i) La superficie è di mq 50.328 in zona industriale di espansione; di mq 7.100 in zona viabilità e di mq 170 di sedime dei fabbricati;
- j) La media dei prezzi richiesti nella zona per terreni produttivi è di €/mq 31,00 circa;
- k) La differenza di prezzo tra la zona PAI E2 e la zona PAI E3 è di circa € 10,00;
- l) Nel Comune di San Benedetto del Tronto, i terreni produttivi di più piccole dimensioni sono stati venduti a una mediana di €/mq 64,00; Nel Comune di Montepandone, i terreni produttivi sono stati venduti a una mediana di €/mq 33,00; Nel Comune di Monsampolo del Tronto, i terreni produttivi sono stati venduti a una mediana di €/mq



36,00; In generale la mediana nella zona è di €/mq 39,00 e se si considerano solo i terreni di grande superficie, questa scende a €/mq 33,50.

I dati evidenziano una sostanziale sintonia tra le offerte e i prezzi pagati che spaziano tra gli €/mq 30,00 e gli €/mq 33,50, comunque evidentemente molto distanti dalle quotazioni estimative poste alla base delle due perizie allegate agli atti.

Considerando la probabilità che il terreno dovrà essere venduto, si ritiene coerente proporlo a un prezzo di €/mq 34,00 per la consi [REDACTED] a produttiva.

In considerazione delle osservazioni del Collega [REDACTED] le valore è aumentato a €/mq 38,50 assumendo quello massimo della zona PAI per terreni di maggior consistenza.

Per la consistenza nella zona viabilità, si prevede un prezzo a valore di esproprio che si indicizza nella misura del 30% del valore principale quindi in cifra tonda €/mq 10,00.

Quanto al fabbricato, la sua presenza in una zona produttiva e l'onere di doverlo ristrutturare, costituisce un maggior costo che grava sulla trasformazione. Solo ipotizzando la sua funzione di struttura a servizio dell'area produttiva come sede uffici o abitazione custode, si può stimarne il valore a corpo non superiore a € 50.000,00.

Per quanto sopra, la valorizzazione del patrimonio immobiliare oggetto di causa, è così schematizzata:

$$V = (mq\ 50.328,00 \times €/mq\ 38,50) + (mq\ 7.100,00 \times €/mq\ 10,00) + €\ 50.000,00 =$$

€ 2.058.628,00, in cifra tonda **€ 2.060.000,00.**



6.9 DIVISIBILITÀ DELLA MASSA

L'ipotesi di dividere e quindi trasformare uno o più immobili, deve rispondere sia al requisito dell'HBU (Highest and best use) sia alla verifica di sussistenza contestuale di quattro prerogative fondamentali cioè, la trasformazione deve essere:

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

Presupposto LEGALE – È indispensabile che le norme imperative vigenti consentano la divisione dell'immobile originario da cui si vuole ipotizzare la derivazione di due porzioni autonome. L'eventuale divisione deve rispettare perciò le norme del Codice civile, delle norme urbanistiche e edilizie, le norme igienico sanitarie.

Presupposto TECNICO – La divisione deve essere tecnicamente realizzabile in funzione delle caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche dell'immobile.

Presupposto ECONOMICO – Analizzando i costi di trasformazione per rendere autonome e indipendenti le porzioni derivare e il rapporto di complementarità che scaturisce dalla divisione dell'immobile originario, deve essere soddisfatto il presupposto economico secondo cui, il valore della somma delle parti derivate deve essere uguale o superiore a quello della parte intera originaria.

Presupposto FINANZIARIO – La trasformazione può essere eseguita in equity (capitale proprio) oppure con finanziamento (accesso al credito). È indispensabile che esista Equity cioè disponibilità economica per il costo complessivo o per una sola percentuale di esso e che quindi, il resto sia garantito da un finanziamento. In questa ipotesi, è altrettanto indispensabile che l'investitore possa godere del rating necessario per l'accesso al credito. Il presupposto non è deducibile dal Consulente Tecnico d'Ufficio.

Il terreno, soprattutto in considerazione della sua grande estensione, è in tutta evidenza comodamente divisibile.

Il fronte strada non implica problematiche riguardo la costituzione delle servitù reciproche.

Le quote di diritto comporterebbero la formazione di una porzione di circa mq 28.800 da assegnare a [REDACTED] (6/12); una porzione di circa mq 14.400,00 da assegnare a [REDACTED] (3/12) e una porzione identica da assegnare ai sigg. [REDACTED] (1/12 ciascuno) salvo che non si voglia attribuire singole quote di 1/12 ciascuno per una superficie di circa mq 4.800,00.



Il quesito fa però espresso riferimento alle quote derivanti dall'accordo del 4 giugno 2009 dove le quote da attribuire indicate in euro rispetto a un valore complessivo, sono trasformate in percentuale per la quota del 47,06% (mq 27.106) da assegnare a [REDACTED]

[REDACTED] del 30,39% (mq 17.504) da assegnare [REDACTED] e del 22,55% (mq 12.988) da assegnare complessivamente ai signori [REDACTED]

Non v'è dubbio che sotto il profilo della convenienza economica, la vendita dell'intero sia la più equa ed economicamente conveniente.

Si elimina a priori l'ipotesi di divisione con assegnazione ai signori [REDACTED] di tre quote separate che per via della conformazione, perderebbero i requisiti di edificabilità per via della necessità di rispettare le distanze dai confini.

Più possibile è l'attuazione di una divisione dove la quota indivisa del 22,55% si assegna ai signori [REDACTED]. In questo caso, l'edificazione sarebbe fattibile con un fronte strada di circa ml 50,00 ma resterebbe compromessa la comoda circolazione dei mezzi pesanti.

Nessun problema di funzionalità di riverbera sulla quota del 47,06% che andrebbe assegnata al signor [REDACTED] che quindi, avrebbe anche il vantaggio di un asset di dimensioni più piccole e rivolto a un maggior numero di potenziali investitori.

Si deduce perciò che la comoda divisibilità del terreno in funzione delle quote di diritto dei condividenti, comporterebbe la formazione di porzioni di differente appetibilità, penalizzando quelle da attribuire al signor [REDACTED]

Considerato che l'interesse comune dei condividenti è quello di vendere la rispettiva quota, una divisione in natura finirebbe per avvantaggiare solo uno dei condividenti rischiando di danneggiare gli altri.

Si deduce pertanto la non convenienza economica alla divisione immobiliare che finirebbe per ridurre le funzionalità delle separate porzioni rispetto all'intera consistenza e creare sperequazione commerciale tra le quote.

6.9.1 QUOTA CAPITALE DI DIRITTO

Il patrimonio immobiliare è così valorizzato in € 2.060.000,00:

Condividente	Quota ipotecaria		Quota accordo 4/6/09	
	Fraz.	Valore	Perc.	Valore
[REDACTED]	6/12	€ 1.030.000,00	47,06%	€ 969.436,00
	3/12	€ 515.000,00	30,39%	€ 626.034,00
	3/12	€ 515.000,00	22,55%	€ 464.530,00



La presente relazione che si compone di n. 61 pagine dattiloscritte e n. 16 allegati è depositata in cancelleria sul fascicolo telematico.

San Benedetto del Tronto li 18/06/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Angelo Crescenzi -

