PERITO AGRARIO
GIANLUIGI VECCHI
Corso G. Garibaldi, 77 - Tel. e Fax 0545 22347
48022 LUGO (RA)
Cod. Fisc. VCC GLG 60H18 D829A
P. IVA 01145110399
e-mail: vecchigianluigi@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE DI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTE VIDON COMBATTE (AP) Contrada Madonna Degli Angeli e Contrada San Giuseoppe

COMMITTENTE: SIG.MALAVOLTI MASSIMO (nato a Lugo l'8.6.1969) quale procuratore speciale della società "ERGON s.r.l." con sede in Lugo (RA) via Circondario 62/1

TECNICO INCARICATO: PER.AGR.GIANLUIGI VECCHI

****

In data 05.09.2022 il sig.Massimo Malavolti (nato a Lugo l'8.6.1969) quale procuratore speciale della società "ERGON s.r.l." con sede in Lugo (RA) via Circondario 62/1, conferiva incarico al sottoscritto p.a. Gianluigi Vecchi con studio in Lugo Corso Garibaldi n.77, iscritto al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Romagna con il n.707 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici dei Giudici del Tribunale di Ravenna, di procedere "*alla redazione di una relazione tecnica di stima sommaria di immobili siti in Comune di Monte Vidon Combatte (AP) come da atto Notaio F.Ciuccarelli Rep.42957 racc.19501 del 10.6.2021. Si precisa che l'incarico non contempla i seguenti accertamenti: 1) verificare presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Ravenna relativamente alle provenienza, servitù, vincoli ed atti pregiudizievoli eventualmente iscritti/trascritti; oltre ad una stima mobiliare di beni mobili di proprietà della società ERGON s.r.l. come da indicazione durante i sopralluoghi*".

****

Il sottoscritto, dopo aver proceduto all'esame della documentazione fornita dal committente e reperita direttamente, effettuati i sopralluoghi, eseguito tutte le indagini di mercato necessarie, redigeva ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Premessa che

-*"L'area, oggetto di studio, ricade in un paesaggio collinare a grande respiro, segnato a SE nell'ampia vallata del fiume ASO, a NW da quella del Torrente Ete Vivo ed a NE dalle morfologie articolate sulle quali è impostato il centro abitato del comune di Mote Vidon Combatte. In particolare, la zona in parola, si colloca lungo la S.P.56 Monterubbianese tra centri abitati di Collina Nuova e Monte Vidon Combatte, in un'area di crinale a prevalente sviluppo agricolo, ad una quota di 325 slm ed una inclinazione media versanti di 13°/14°"* come da rapporto Geologico e Sismico del Marzo 2021 a cura del Geologo Specialista Gianluca Testaguzza.

-la zona si trova a circa km.20 dal mare e dai monti Sibillini;

-vista la natura dei beni oggetto di stima il sottoscritto ritiene sia razionale la suddivisione in due lotti distinti;

-I due lotti che ci occupano sono pervenuti all'attuale proprietà in virtù dell'atto di compravendita. Rep.n.42957-Racc.19501 del 10.6.2021 a cura del Notaio Dott. Francesco Ciuccarelli di Fermo e reg.to a Fermo il 18.6.2021 al n.2067 serie 1T, trascritto a Fermo il 18.06.2021 al n.4065 del reg.Part.

Tutto ciò premesso, ai fini di una più agevole consultazione, si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

(A) LOTTO N.1 pag.3

1.0) Identificazione Catastale pag.3

2.0) Consistenza e Ubicazione dell'Immobile pag.4

3.0) Proprietà' pag.4

4.0) Descrizione dell'Immobile pag.4

COLLEGIO PERITI AGRARI LAUREATI - della ROMAGNA

5.0) Indagine Amministrativa pag.4

(B) LOTTO N.2 pag.6

1.0) Identificazione Catastale pag.6

2.0) Consistenza e Ubicazione dell'Immobile pag.7

3.0) Proprietà' pag.8

4.0) Descrizione dell'Immobile pag.8

5.0) Indagine Amministrativa pag.8

(C) METODO DI STIMA pag.10

(D) VALUTAZIONE pag.10

***

(A) LOTTO N.1

1.0) Identificazione Catastale

-Catasto Fabbricati del Comune di Monte Vidon Combatte (F664) provincia di Ascoli Piceno

-Intestatario: ERGON S.R.L. sede Lugo (RA) C.F.02503580397 diritto di proprietà per 1/1

-Fg.10-particella 324-sub./-Via Contrada San Giuseppe n.snc Piano T-1-2-Cat.F/2

Il tutto insistente su: C.T. Fg.10 Particella 324 Ente Urbano mq.2.370

-Catasto Terreni del Comune di Monte Vidon Combatte (F664) provincia di Ascoli Piceno

-Intestatario: ERGON S.R.L. sede Lugo (RA) C.F.02503580397 diritto di proprietà per 1/1

-Fg.10-Particella 357-Superficie mq.7.400-Qualità Vigneto-Classe 1-R.D.€.68,79-R.A.€.47,77

-Fg.10-Particella **360**-Superficie mq.80-Qualità Frutteto-Classe U-R.D.€ 0,76-

COLLEGIO PERITI AGRARI LAUREATI e PERITI AGRARI LAUREATI della ROMAGNA
Per. Agr. VECCHI GIANLUIGI Iscr. [illegible]

R.A.€.0,56

***

2.0) Consistenza e Ubicazione dell'Immobile

Trattasi della piena proprietà di un di terreno con potenzialità edificatoria (=composto da tre particelle adiacenti) sito nella Contrada San Giuseppe in via Monaldi a circa m.300 dalla località Collina Nuova (comune di **Monte Vidon Combatte)**

La superficie catastale totale delle tre particelle (con insistenti fabbricati) è di mq.9.850.

***

3) Proprietà'

ERGON S.R.L. sede Lugo (RA) C.F.02503580397 diritto di proprietà per 1/1

***

4.0) Descrizione dell'Immobile

Trattasi della piena proprietà di un di terreno con potenzialità edificatoria (=composto da tre particelle adiacenti) sito nella Contrada San Giuseppe in via Monaldi a circa m.300 dalla località Collina Nuova (comune di **Monte Vidon Combatte).**

Il fabbricato insistente sulla particella 324 è ad oggi collabente.

La proprietà ha effettuato degli scavi di sbancamento, seguite da riempimento con "macinato".

L'intera area è in stato di abbandono in attesa di dare seguito a quanto previsto dalla Pratica Edilizia n°06/P/21 P.D.C.n.11.

***

5.0) Indagine Amministrativa

Allo stato attuale risulta rilasciata, relativamente all'area in oggetto, dallo

COLLEGIO PERITI AGRARI LAUREATI - della ROMAGNA

Sportello edilizia del Comune di Monte Vidon Combatte quanto segue:

Pratica Edilizia n°6/P/21 P.D.C.n.11-Prot.n°4436 del 22.11.2021 (per una maggiore comprensione vedasi P.D.C. n.11 allegato) interessante le particelle n.324-357.

"Il Sindaco vista la domanda presentata da ERGON s.r.l assunta al protocollo n.2344 del 21.6.2021 per l'esecuzione dei lavori di Demolizione e Ricostruzione con ampliamento ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ampliamento nei limiti del 40% della volumetria esistente da demolire, con il raggiungimento del punteggio 2 della versione sintetica del protocollo Itaca Marche (Art.2, comma 2, lettera b), L.R. 22/2009 e ss.mm.ii.) in questo comune fg.10 particella 324-357 via Monaldi, ***rilascia***

Il permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di Demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ampliamento nei limiti del 40% della volumetria esistente da demolire, con il raggiungimento del punteggio 2 della versione sintetica del protocollo Itaca Marche (Art.2, comma 2, lettera b), L.R. 22/2009 e ss.mm.ii.), sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato ed alla salvaguardia e delle incolumità, salvi e riservati i diritti di terzi.

L'esecuzione dei lavori è subordinata al rispetto del vigente R.E.C., in particolare agli articoli n.20,33,37 e 38 (accettazione direttore lavori e impresa costruttrice, validità Permesso di costruire, allineamenti e quote, comunicazione di inizio lavori). L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro ***UN ANNO*** *dalla data del rilascio del presente Permesso di costruire pena la decadenza del permesso stesso. Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile e agibile, non può essere superiore a*

COLLEGIO PERITI AGRARI LAUREATI - della ROMAGNA

TRE ANNI *dalla data di inizio dei lavori, se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere presentata nuova richiesta per la parte non ultimata."*

Ad oggi, per dichiarazione del committente, non è stato presentato alcun inizio lavori. Da colloquio della proprietà con il Comune di Monte Vidon Combatte è risultato che potrà essere presentata una dichiarazione di inizio lavori tardiva con pagamento di una penale.

Da relazione tecnica illustrativa del 11.6.2021 (allegata al PDC n.11) è prevista una volumetria totale realizzabile di mc.2.025,46 **(Lotto denominato Carelli)**

***

(B) LOTTO N.2

1.0) Identificazione Catastale

-Catasto Fabbricati del Comune di Monte Vidon Combatte (F664) provincia di Ascoli Piceno

-Intestatario: ERGON S.R.L. sede Lugo (RA) C.F.02503580397 diritto di proprietà per 1/1

-Fg.7-particella 67-sub.3-Via Contrada Madonna Degli Angeli n.snc Piano T-Cat.A/4-Classe 1-Consistenza 3 vani-Dati di superficie 65mq Totale escluso aree scoperte 65mq-Rendita €.58,88

-Fg.7-particella 67-sub.4-Via Contrada Madonna Degli Angeli n.snc Piano T-Cat.A/4-Classe 1-Consistenza 3,5 vani-Dati di superficie 77mq Totale escluso aree scoperte 77mq-Rendita €.68,89

-Fg.7-particella 67-sub.5-Via Contrada Madonna Degli Angeli n.snc Piano 1-Cat.A/4-Classe 1-Consistenza 3,5 vani-Dati di superficie 78mq Totale escluso aree scoperte 78mq-Rendita €.68,89

-**Fg.7-particella 67-sub.6**-Via Contrada Madonna Degli Angeli n.snc Piano 1-Cat.A/4-Classe 1-Consistenza 3,5 vani-Dati di superficie 77mq Totale escluso aree scoperte 77mq-Rendita €.68,89

-**Fg.7-particella 67-sub.9**-Via Contrada Madonna Degli Angeli n.snc Piano T-Cat.C/2-Classe 1-Consistenza 34 mq-Dati di superficie 35-Rendita €.52,68

Il tutto insistente su: C.T. Fg.7 Particella 67 Ente Urbano mq.2.306

-Catasto Terreni del Comune di Monte Vidon Combatte (F664) provincia di Ascoli Piceno

-Intestatario: ERGON S.R.L. sede Lugo (RA) C.F.02503580397 diritto di proprietà per 1/1

-Fg.7-Particella **474**-Superficie mq.150-Qualità Pascolo Arb.-Classe U-R.D.€.0,15-R.A.€.0,08

-Fg.7-Particella **476**-Superficie mq.400-Qualità Vigneto-Classe 1-R.D.€.3,72-R.A.€.2,58

-Fg.7-Particella **478**-Superficie mq.40-Qualità Vigneto-Classe 1-R.D.€.0,37-R.A.€.0,26

-Fg.7-Particella **479**-Superficie mq.10-Qualità Vigneto-Classe 1-R.D.€.0,09-R.A.€.0,06

-Fg.7-Particella **480**-Superficie mq.270-Qualità Pascolo-Classe U-R.D.€.0,20-R.A.€.0,14

-Fg.7-Particella **482**-Superficie mq.1.150-Qualità Vigneto-Classe 1-R.D.€.10,69-R.A.€.7,42

***

2.0) Consistenza e Ubicazione dell'Immobile

Trattasi della piena proprietà di un di terreno con potenzialità edificatoria (=composto da sette particelle adiacenti) sito nella Contrada Madonna Degli

Angeli, via Madonna Degli Angeli n.4-*S.P. Monteburrianese,* nelle immediate vicinanze del comune di **Monte Vidon Combatte.**

La superficie catastale totale delle tre particelle (con insistenti fabbricati) è di mq.4.326.

***

3) Proprietà

ERGON S.R.L. sede Lugo (RA) C.F.02503580397 diritto di proprietà per 1/1

***

4.0) Descrizione dell'Immobile

Trattasi della piena proprietà di un di terreno con potenzialità edificatoria (=composto da sette particelle adiacenti) sito nella Contrada Madonna Degli Angeli, via Madonna Degli Angeli n.4-*S.P. Monteburrianese,* nelle immediate vicinanze del comune di **Monte Vidon Combatte.**

Il fabbricato principale insistente sulla particella 67 è stato completamente demolito; è ancora esistente, sulla particella, un piccolo fabbricato di servizio non oggetto di concessione.

La proprietà ha effettuato degli scavi di sbancamento, seguite da riempimento con "macinato".

L'intera area è in stato di abbandono in attesa di dare seguito a quanto previsto dalla Pratica Edilizia n°05/P/21 P.D.C.n.10.

***

5.0) Indagine Ammnistrativa

Allo stato attuale risulta rilasciata, relativamente all'area in oggetto, dallo Sportello edilizia del Comune di Monte Vidon Combatte quanto segue:

Pratica Edilizia n°05/P/21 P.D.C.n.10-Prot.n°4435 del 22.11.2021 (per una maggiore comprensione vedasi P.D.C. n.10 allegato) interessante la

particella 67.

"Il Sindaco vista la domanda presentata da ERGON s.r.l assunta al protocollo n.2343 del 21.6.2021 per l'esecuzione dei lavori di Demolizione e Ricostruzione con ampliamento ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ampliamento nei limiti del 40% della volumetria esistente da demolire, con il raggiungimento del punteggio 2 della versione sintetica del protocollo Itaca Marche (Art.2, comma 2, lettera b), L.R. 22/2009 e ss.mm.ii.) in questo comune fg.7 particella 67, sub.2-3-4-5-6-7-8 in via Madonna degli Angeli n.4 (S.P. Monteburrianese), ***rilascia***

Il permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di Demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., ampliamento nei limiti del 40% della volumetria esistente da demolire, con il raggiungimento del punteggio 2 della versione sintetica del protocollo Itaca Marche (Art.2, comma 2, lettera b), L.R. 22/2009 e ss.mm.ii.), sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato ed alla salvaguardia e delle incolumità, salvi e riservati i diritti di terzi.

L'esecuzione dei lavori è subordinata al rispetto del vigente R.E.C., in particolare agli articoli n.20,33,37 e 38 (accettazione direttore lavori e impresa costruttrice, validità Permesso di costruire, allineamenti e quote, comunicazione di inizio lavori). L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro ***UN ANNO*** *dalla data del rilascio del presente Permesso di costruire pena la decadenza del permesso stesso. Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile e agibile, non può essere superiore a* ***TRE ANNI*** *dalla data di inizio dei lavori, se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere presentata nuova richiesta per la parte non ultimata."*

Ad oggi, per dichiarazione del committente, non è stato presentato alcun inizio lavori. Da colloquio della proprietà con il Comune di Monte Vidon Combatte è risultato che potrà essere presentata una dichiarazione di inizio lavori tardiva con pagamento di una penale.

Da relazione tecnica illustrativa del 17.5.2021 (allegata al PDC n.10) è prevista una volumetria totale realizzabile di mc.1.252,66 **(Lotto denominato Vitali)**

***

(C) METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore mercato dei 2 lotti formati, in altre parole del più probabile valore di presumibile realizzo dei beni, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di presumibile realizzo, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente, la localizzazione, la destinazione urbanistica, la potenzialità edificatoria e la consistenza superficiaria dei terreni.

***

(D) VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni (vedasi descrizione precedente), della destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della circostanza che vi sono P.D.C. rilasciati dal Comune di Monte Vidon Combatte, della volumetria realizzabile per ogni singolo lotto, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. agenzie immobiliari della

COLLEGIO PERITI AGRARI LAUREATI della ROMAGNA

zona operanti), il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di presumibile realizzo dei 2 lotti formati, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione), come segue:

LOTTO (1)

Trattasi della piena proprietà di un di terreno con potenzialità edificatoria (=composto da tre particelle adiacenti) sito nella Contrada San Giuseppe in via Monaldi a circa m.300 dalla località Collina Nuova (comune di Monte Vidon Combatte), della superficie catastale totale delle tre particelle (con insistenti fabbricati) di mq.9.850, con la possibilità di realizzare mc.2.025,46 (come da relazione tecnica illustrativa del 11.6.2021 allegata al PDC n.11 per il Lotto denominato Carelli)

Valore di presumibile realizzo intero bene **€. 80.000,00**

LOTTO N.2

Trattasi della piena proprietà di un di terreno con potenzialità edificatoria (=composto da sette particelle adiacenti) sito nella Contrada Madonna Degli Angeli, via madonna Degli Angeli n.4-*S.P. Monteburrianese,* nelle immediate vicinanze del comune di Monte Vidon Combatte**, della** superficie catastale totale delle tre particelle (con insistenti fabbricati) è di mq.4.326, con la possibilità di realizzare mc.1.252,66 (come da relazione tecnica illustrativa del 17.5.2021 allegata al PDC n.10 per il Lotto denominato Vitali)

Valore di presumibile realizzo intero bene **€. 50.000,00**

***

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidato, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Ossequio

COLLEGIO PERITI AGRARI LAUREATI - della ROMAGNA

Lugo 26.10.2022

Il CONSULENTE TECNICO

Per.agr.Gianluigi Vecchi

Allegati:

1) Rilievi fotografici lotto 1-2
2) Visure catastali
3) Visure catastali Enti Urbani
4) Elaborati planimetrici
5) Planimetrie
6) Estratti di mappa
7) Permessi di costruire (P.D.C.) n.10-11
8) Relazioni tecniche illustrative P.D.C.10-11
9) Atto di provenienza