

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. **16/2011**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT. RAFFAELE AGOSTINI**

1° CREDITORE PROCEDENTE: *...omissis...*

LEGALE 1° CREDITORE PROCEDENTE: *...omissis...*

DEBITORE: *...omissis...*

C.T.U.: **SIQUINI ING. QUINTILIO**

**RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

**Premesso :**

- che in data 14 maggio 2015, il sottoscritto Ing. Quintilio Siquini, avanti al Giudice dell'esecuzione Dott. Raffaele Agostini, nominato, accettava l'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui all'epigrafe **(Allegato 01)**;

- che in pari data il G.I. chiedeva al C.T.U. di accertare quanto sotto esposto, e precisamente:

Quesito N. 1:

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

Quesito N. 2.

<< Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile >>.

Quesito N. 3.

<< Stato di possesso >>

Quesito N. 4.

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Quesito N. 5.

<< Stima dell'immobile >>.

**Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sottoestesa perizia.**

### **VERBALI DI VISITA E SOPRALLUOGO**

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato affidatomi, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni ed attività tecnico amministrative necessarie (Visure catastali, Visure ipotecarie, accessi al Comune, ecc.), decidendo quindi di convocare un sopralluogo per il giorno 29 giugno 2015 presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in località Cignano del Comune di Ascoli Piceno. Al sopralluogo erano presenti il sig. ...omissis..., debitore; l'ing. ...omissis... collaboratore del CTU ed il sottoscritto CTU ing. Quintilio Siquini. In occasione del sopralluogo si è effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi con misurazioni, riscontri e documentazione fotografica **(Allegato 02)**. Le operazioni peritali sono proseguite in data 08 luglio 2015 alla presenza dei sig.ri ...omissis..., debitore; geom. ...omissis... e ing. ...omissis..., collaboratori del CTU ed il sottoscritto CTU ing. Siquini Quintilio. Il sopralluogo ha riguardato il completamento delle operazioni presso gli immobili in località Cignano ed a seguire ci si è spostati presso gli immobili in via delle Zinnie in località Monticelli di Ascoli Piceno procedendo a misurazioni, riscontri e documentazione fotografica. Relativamente al bene identificato al foglio 74, particella 72 sub 3 il sig. ...omissis... ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi e che le stesse sono nella disponibilità del custode giudiziario Dott. ...omissis... **(Allegato 03)**.

In data 20 gennaio 2016 è stato eseguito sopralluogo presso gli immobili siti

in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta alla presenza degli ing. ...*omissis*... e ...*omissis*..., collaboratori del CTU e del sottoscritto CTU ing. Quintilio Siquini. Anche in quest'occasione si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi con verifiche, misurazioni e raccolta di immagini fotografiche (**Allegato 04**).

In data 5 marzo 2016 è stato eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Comune di Ascoli Piceno in località Rosara alla presenza degli ...*omissis*..., collaboratore del CTU e del sottoscritto CTU ing. Quintilio Siquini. Durante il sopralluogo si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi ed alla raccolta di immagini fotografiche. (**Allegato 04bis**).

Poiché i beni da stimare sono ubicati in luoghi diversi e distanti tra loro ed hanno anche diversa destinazione d'uso, per una migliore lettura della relazione, si ritiene opportuno dividere la stima in 11 distinti capitoli che verosimilmente potrebbero corrispondere a 11 diversi lotti per la vendita.

Si precisa che la seguente perizia **integra** e **sostituisce** quella precedentemente inviata via PEC in data 01/02/2016 relativa soltanto al primo pignoramento a favore del ...*omissis*... (n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G.) e relativa restrizione.

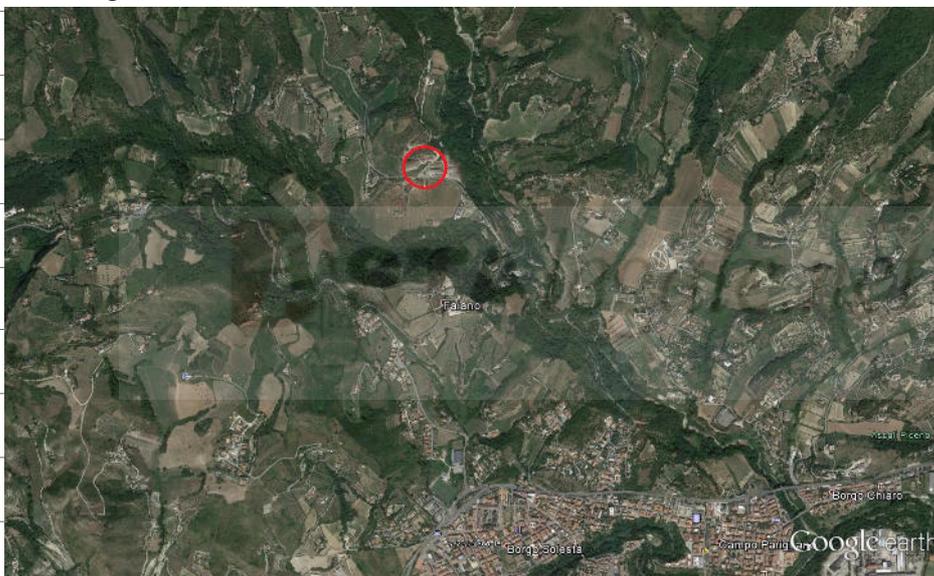
Perciò la presente perizia riguarda sia il primo pignoramento a favore del ...*omissis*... (n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G.), sia il secondo pignoramento a favore di ...*omissis*... (n. 3871 del R.P. e al n. 6101 del R.G.).

## **STIMA N. 1 – LOCALITA' CIGNANO DI ASCOLI PICENO**

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 1:**

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

La stima riguarda un complesso aziendale sito in Comune di Ascoli Piceno in località Cignano lungo la strada che conduce dal Capoluogo alla frazione di Venagrande.



L'azienda è costituita da una serie di edifici vicini destinati principalmente all'allevamento e da spazi accessori per la lavorazione del latte, per il deposito/rimessaggio e per la residenza.



I beni sono catastalmente distinti al Comune di Ascoli Piceno come segue:

#### CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
41	78	SEMINATIVO	4	20 are 10 ca	R.D.Euro:7,27
					R.A. Euro: 9,86
41	135	SEMINATIVO	4	12 are 95 ca	R.D.Euro:4,68
					R.A. Euro: 6,35

La superficie complessiva dei terreni è pari a 3.305,00 m<sup>2</sup> e le particelle sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis...nato ad ...omissis...il ...omissis...c.f. ...omissis... **(Allegato 05)**

#### CATASTO FABBRICATI

- Foglio 41, particella 75, sub 2 , Z.C. 2, categoria D/10, Rendita € 19.486,00;
- Foglio 41, particella 75, sub 3 , Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita € 194,29;
- Foglio 41, particella 75, sub 4 , Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, Rendita € 129,53;
- Foglio 41, particella 75, sub 5 , Z.C. 2, categoria D/1, Rendita € 24,00;
- Foglio 53, particella 363, Z.C. 2, categoria D/10, Rendita € 627,00.

Tutte le suddette unità sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis... c.f. ...omissis... **(Allegato 05bis)**.

Nel sub 2 della particella 75 sono ricompresi i seguenti corpi di fabbrica riportati anche nelle planimetrie **(Allegato 06)** e nella documentazione fotografica **(Allegato 07)**:

- A) Capannone per l'allevamento bovino ed il deposito mangimi avente

struttura portante in acciaio con pareti esterne in parte lasciate aperte ed in parte tamponate in muratura mentre la copertura è costituita da onduline in cemento-amianto; gli spazi sono privi di infissi, elementi di finitura e di dotazioni impiantistiche salvo dei battuti di cemento in pavimentazione e delle recinzioni in acciaio che vanno a separare i vari box della stalla. Il corpo A comprende locali accessori con struttura muraria e solai in laterocemento adibiti a locali mungitura, servizi igienici, ecc. dotati di infissi, pavimentazione, rivestimenti, impianto elettrico ed idrico-sanitario. La superficie coperta complessiva dell'intero corpo A è di 1.700 mq mentre le altezze vanno da un minimo di 2,70 sui locali accessori, ad un minimo di 3,05 m sulla stalla e fino ad un massimo di 7,20 m al colmo del deposito mangimi e comunque sono sempre idonee all'uso cui sono destinati i singoli spazi.

B) Capannone per l'allevamento bovino comprendente una porzione con struttura in acciaio e copertura in cemento-amianto ed una porzione con struttura muraria e solaio di copertura in laterocemento con manto in tegole marsigliese parzialmente rimosse; i capannoni hanno pavimentazione in battuto di cemento, inferriate per la separazione dei box dalla corsia di alimentazione e la porzione in muratura è completa di una minima dotazione di impiantistica elettrica. Adiacente al capannone c'è una struttura in muratura con solai in laterocemento su 2 piani comprendente locali di deposito al piano terra e laboratorio per la lavorazione del latte al piano primo; quest'ultimo rifinito con pavimenti, rivestimenti lavabili, impianto elettrico ed idrico-sanitario.

La superficie complessiva del corpo B è di 900 mq mentre le altezze vanno da un minimo di 3,00 m sul laboratorio a un massimo di 4,40 sul colmo della stalla e in generale non rappresentano ostacolo o limitazione al normale utilizzo degli ambienti.

C) Capannone per l'allevamento bovino con struttura in acciaio e copertura con onduline di cemento-amianto, le pareti esterne sono parzialmente tamponate in muratura ed in parte lasciate aperte; il fabbricato è dotato di pavimentazione in battuto di cemento, muretti in calcestruzzo, inferriate per la suddivisione dei vari box ed impianto di illuminazione. La superficie coperta del corpo C è di 800 mq e le altezze vanno da un minimo di 3,55 ad un massimo di 5,62 m e consentono un agevole utilizzo del bene.

D) Struttura originariamente adibita a stalla e rimessa ma in disuso al momento del sopralluogo costituita da struttura in acciaio con tamponatura parziale in muratura e copertura con onduline di fibrocemento. Il pavimento è in battuto di cemento mentre non sono presenti finiture e dotazioni impiantistiche di alcun genere. La superficie coperta è di 270 mq mentre le altezze vanno da un minimo di 3,95 ad un massimo di 6,45 m.

E) Tettoie originariamente adibite all'allevamento bovino ma che al momento del sopralluogo erano utilizzate solo in minima parte per il rimessaggio di alcune attrezzature. Il corpo si divide in due porzioni principali poste a quote diverse e separate da muro di sostegno in c.a. aventi struttura portante in acciaio con copertura in lamiera di acciaio parzialmente divelta per la tettoia a quota più bassa. Adiacente vi è

una porzione minore originariamente adibita a fienile sempre con struttura in acciaio ma con copertura in cemento-amianto e dei piccoli locali in muratura che erano destinati a pollaio e rimessa. La superficie complessiva del corpo E è di 1.970 mq con altezze variabili da 3,60 a 7,20 m ad eccezione del pollaio in muratura dove le altezze sono minori.

F) Capannone adibito ad allevamento di suini con pareti in muratura e solaio di copertura a falde in laterocemento con tegole marsigliesi salvo una piccola porzione verso est dove vi sono delle lastre di cemento-amianto; pavimento interno in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati con alcune porzioni rivestite in piastrelle ceramiche, presenza di recinzioni in acciaio per separazione dei box tra loro e con la corsia di alimentazione, presenza di alcuni elementi di impiantistica elettrica. La superficie coperta del corpo F è di 380 mq mentre le altezze variano da 3,00 a 5,20 m.

G) Porzione al piano terra di fabbricato costituito da 2 livelli (il piano primo è catastalmente censito ai sub 3 e 4) con accessori precari in lamiera addossati alla parete nord, in parte ancora utilizzato come rimesse e depositi ed in parte in disuso. La struttura principale è in muratura portante con solai in laterocemento, le pareti esterne ed interne sono intonacate, gli infissi sono in legno, sono presenti gli impianti elettrico ed idrico. La superficie coperta del corpo G è di 380 mq mentre le altezze variano da un minimo di 2,30 ad un massimo di 3,35 m.

H) Capannone per allevamento bovino addossato ad un muro di sostegno

in c.a. e restante struttura in acciaio con copertura in lastre ondulate di cemento-amianto mentre le pareti esterne sono parzialmente chiuse con lamiera in acciaio ed in parte lasciate aperte; il fabbricato è dotato di pavimentazione in battuto di cemento, muretti in calcestruzzo ed inferriate per la suddivisione dei box dalla corsia di alimentazione. La superficie coperta del corpo H è di 880 mq e le altezze vanno da un minimo di 4,00 ad un massimo di 5,25 m e consentono un agevole utilizzo del bene.

I) Tettoia con struttura precaria di pali di legno misti a putrelle in acciaio e copertura in lamiera di acciaio zincato, priva di ogni elemento di finitura, in stato di abbandono con presenza di folta vegetazione spontanea. La superficie coperta è pari a 280 mq con altezze comprese tra 3,20 m e 4,00 m.

Al sub 2 afferisce inoltre una corte esclusiva che si sviluppa tutt'intorno ai corpi innanzi descritti e dove sono presenti ulteriori manufatti privi di copertura (letamai, vasche di raccolta, silos, ecc.) ed aree sistemate (strade, piazzali, ecc.).

I sub 3 e 4 sono ubicati al piano primo del già citato corpo G del sub 2 e consistono in 2 unità abitative all'interno di edificio in muratura portante con solai in laterocemento, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti, rivestimenti, infissi in legno, impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento. La superficie commerciale dei due alloggi è pari a 175 mq per un'altezza utile di 3,00 m che consente l'abitabilità.

Col sub 5 è invece identificata una cabina elettrica di trasformazione sita al piano secondo del già citato corpo A del sub 2.

I sub 2, 3 e 4 hanno in comune anche la porzione di corte identificata con il sub 1 (Bene Comune Non Censibile) costituito da passaggi di uso comune e due porzioni di terreno: una ad est rispetto ai fabbricati su un'area a forte pendenza coperta da boscaglia per una superficie di circa 25.000 mq ed una ad ovest rispetto al complesso aziendale utilizzata come seminativo per una superficie di circa 6.000 mq.

Le particelle 78 e 135 del Foglio 41 sono situate a sud-est del complesso aziendale ed anch'esse sono posizionate su area boschiva a forte pendenza per una superficie complessiva 3.305,00 m<sup>2</sup>.

Tutti i sub, i vari corpi e manufatti sopra descritti sono stati costruiti in epoca remota, si trovano in mediocre stato di manutenzione, spesso con elementi non rispettosi delle norme vigenti (coperture contenenti amianto, impianti tecnologici privi di certificazioni di conformità) e talora lasciati in stato di abbandono.

La particella 363 del Foglio 53 è sita sempre in località Cignano ed in prossimità alla particella 75 del Foglio 41 ma sul lato opposto della strada provinciale. Si tratta di una vecchia tettoia costruita con pali in legno e copertura e tamponatura parziale in lamiera di acciaio, oggi in buona parte crollata ed in pessimo stato di conservazione. La superficie coperta è di circa 245 mq per un'altezza utile compresa tra 2,30 e 3,35 m. Il manufatto gode di una piccola corte esclusiva della superficie di circa 340 mq.

Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

**a-** I beni sono catastalmente distinti al Comune di Ascoli Piceno al Foglio 41, particella 75 coi sub 2, 3, 4 e 5, 78, 135 e al Foglio 53 con la particella

363, tutte intestate al sig. ...omissis... come sopra più dettagliatamente riportato.

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento a favore del ...omissis..., salvo la tipologia del bene che nel pignoramento viene descritto come “residence” mentre in realtà si tratta di un’azienda dedita all’allevamento.

Le particelle 75, 78 e 135 del foglio 41 confinano:

- ad est con il torrente Chiaro morto;
- a sud con la strada provinciale n. 24 dell’Ascensione;
- ad ovest con restante proprietà del debitore;
- a nord con restante proprietà del debitore, proprietà ...omissis... e ...omissis..., proprietà ...omissis... e ...omissis....

La particella 363 del foglio 53 confina:

- ad est con proprietà demaniale;
- a sud con proprietà demaniale;
- ad ovest con restante proprietà del debitore;
- a nord con la strada provinciale n. 24 dell’Ascensione.

**b-** L’accesso alle particelle 75, 78 e 135 del foglio 41 avviene direttamente dalla strada provinciale n. 24 mentre l’accesso alla particella 363 del foglio 53 attualmente avviene da una striscia di terreno di proprietà demaniale (particella 145) tuttavia la particella confina direttamente con la strada provinciale quindi c’è anche la possibilità di creare un accesso diretto;

**c-** I sub 2, 3 e 4 della particella 75 hanno in comune la corte identificata al sub 1 della stessa particella (B.C.N.C.);

**d-** Non risulta costituito alcun condominio;

e- Nel piano regolatore comunale, l'area dove insistono i fabbricati è di tipo agricolo pertanto la situazione riscontrata risponde alle destinazioni d'uso previste.

f- Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni e gli immobili in oggetto sono beni personali pervenuti per donazione con atto Calvelli Rep. 2931 del 27-09-1999.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

<< Situazione edilizio-urbanistica sanitaria >>

Presso il Comune di Ascoli Piceno si è reperito il seguente atto edilizio:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1432/4 del 27-08-2008 (**Allegato 08**);

Lo stato di fatto degli immobili è sostanzialmente conforme con quello autorizzato pertanto gli stessi sono da ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico.

Non è stato reperito il certificato di agibilità degli immobili.

Per i terreni, lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ascoli Piceno (AP) colloca le proprietà sopra descritte tutte in zona agricola come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 24/02/2016 (**Allegato 25**).

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°3.**

<< Stato di possesso >>

Al momento del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità della ...omissis..., in virtù di un contratto di affitto in data 10-11-2010 con scadenza 10-11-2025 (**Allegato 09**).

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'immobile non fa parte di un condominio.

2- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.

3- Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:

Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

4- Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura.

6- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti aventi implicazioni sull'immobile in oggetto.

7- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni

**(Allegato 10):**

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*... a garanzia di debito derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Nazzareno Cappelli in data 31-05-2010 rep. 109771/28625 iscritta in data 08-06-2010 al n. 1032 del R.P. e al n. 4909 del R.G.

8- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro

**(Allegato 10):**

- Verbale di pignoramento immobili a favore del ...*omissis*... trascritto in data 25-02-2011 al n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G..

9- Difformità catastali:

Non sono state riscontrate difformità catastali degne di nota.

**RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

<< Stima >>

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono una serie di strutture agricole destinate in prevalenza all'allevamento che, stante le condizioni in cui versano, hanno uno scarso valore nelle strutture edili in se mentre sono valutabili principalmente per le superfici e le volumetrie acquisite che potrebbero essere ristrutturare e riqualificate, eventualmente anche con cambi di destinazione d'uso.

Sulla base della consistenza del bene in oggetto e delle sue caratteristiche e per le conoscenze personali del mercato immobiliare della zona, si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie commerciale come segue:

- sub 2 corpo A	1.700 mq x 150 €/mq =	€ 255.000,00
- sub 2 corpo B	900 mq x 150 €/mq =	€ 135.000,00
- sub 2 corpo C	800 mq x 120 €/mq =	€ 96.000,00
- sub 2 corpo D	270 mq x 150 €/mq =	€ 40.500,00
- sub 2 corpo E	1.970 mq x 80 €/mq =	€ 157.600,00
- sub 2 corpo F	380 mq x 120 €/mq =	€ 45.600,00

- sub 2 corpo G	380 mq x 150 €/mq =	€ 57.000,00
- sub 2 corpo H	880 mq x 80 €/mq =	€ 70.400,00
- sub 2 corpo I	280 mq x 70 €/mq =	€ 19.600,00
- sub 2 corte esclusiva con manufatti accessori a corpo		€ 30.000,00
- sub 3 e 4	175 mq x 500 €/mq =	€ 87.500,00
- sub 5 (cabina MT)	priva di valore autonomo	€ 0,00
- corte comune (sub 1) + F. 41 part. 78-135 a corpo		€ 10.000,00
- F. 53 part. 363 tettoia	245 mq x 70 €/mq	€ 17.150,00
- F. 53 part. 363 corte	a corpo	€ 1.000,00

Sommano € 1.022.350,00

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché

sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti - € 102.235,00

- per lo stato di possesso 10% - € 102.235,00

**Valore netto di stima (in cifra tonda) € 818.000,00**

**diconsi ottocentodiciottomila/00 euro.**

Si omette di effettuare specifiche detrazioni per lo stato d'uso e per la necessità di rimuovere e smaltire le coperture contenenti amianto poiché si è già tenuto conto di tali circostanze nella determinazione dei prezzi unitari.

**PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà pertanto non c'è la necessità di attuare divisioni che determinino un bene di valore corrispondente alla quota pignorata.

Riguardo alla formazione dei lotti, poiché i vari corpi fanno parte di un'unica

particella e soprattutto di un'unica azienda costituita da fabbricati vicini ed interconnessi, si ritiene che una divisione in lotti richiederebbe la costituzione di parti comuni e renderebbe i beni meno appetibili sul mercato nell'ottica di una vendita.

Al più si potrebbe costituire un lotto separato per la sola particella n. 363 del foglio 53 che ricadendo sul lato opposto della strada provinciale potrebbe essere suscettibile di una autonoma utilizzazione. In quest'ipotesi si potrebbero assegnare i seguenti valori a base d'asta:

- Per tutte le unità ricadenti sulla particella n. 75 con particelle 78 e 135 del foglio 41: € 803.500,00 – diconsi ottocentotremilacinquecento/00
- Per la particella n. 363 del foglio 52: € 14.500,00 – diconsi quattordicimilacinquecento/00.

### **DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

#### **Nel caso si ponga all'asta un unico lotto**

Diritti di piena proprietà di complesso aziendale destinato all'allevamento di bovini e suini comprendente stalle e fabbricati e manufatti accessori per la mungitura, la lavorazione del latte, deposito, rimessaggio con relative corti di pertinenza nonché 2 alloggi di tipo residenziale. Gli immobili sono siti in località Cignano del Comune di Ascoli Piceno e sono catastalmente distinti al Foglio n. 41 con la particella n. 75 sub 2 , Z.C. 2, categoria D/10, Rendita € 19.486,00; sub 3 , Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita € 194,29; sub 4 , Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, Rendita € 129,53; sub 5 , Z.C. 2, categoria D/1, Rendita € 24,00 , al foglio n.41 particelle 78 e 135 ed al Foglio n. 53 con la particella 363, Z.C. 2, categoria D/10, Rendita € 627,00. Importo a base d'asta € **818.000,00**

(diconsi euro ottocentodiciottomila/00).

**Nel caso si pongano all'asta due lotti separati**

Lotto 1A) Diritti di piena proprietà di complesso aziendale destinato all'allevamento di bovini e suini comprendente stalle e fabbricati e manufatti accessori per la mungitura, la lavorazione del latte, deposito, rimessaggio con relative corti di pertinenza nonché 2 alloggi di tipo residenziale. Gli immobili sono siti in località Cignano del Comune di Ascoli Piceno e sono catastalmente distinti al Foglio n. 41 con la particella n. 75 sub 2 , Z.C. 2, categoria D/10, Rendita € 19.486,00; sub 3 , Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita € 194,29; sub 4 , Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, Rendita € 129,53; sub 5 , Z.C. 2, categoria D/1, Rendita € 24,00 ed al foglio n.41 particelle 78 e 135. Importo a base d'asta € **803.500,00** (diconsi euro ottocentotremilacinquecento/00).

Lotto 1B) Diritti di piena proprietà su tettoia agricola in pessimo stato con piccola corte di pertinenza sita in località Cignano del Comune di Ascoli Piceno e catastalmente distinta al Foglio n. 53 con la particella 363, Z.C. 2, categoria D/10, Rendita € 627,00. Importo a base d'asta € **14.500,00** (diconsi euro quattordicimilacinquecento/00).

## **STIMA N. 2 – LOCALITA' MONTICELLI DI ASCOLI PICENO**

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 1:**

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

La stima riguarda un fabbricato singolo ad uso abitativo sito in Comune di Ascoli Piceno in località Monticelli alto in via delle Zinnie, 77. Si tratta di una zona a carattere residenziale completamente urbanizzata, vicina ai principali servizi e distante 4 km dal centro cittadino.



L'edificio è catastalmente identificato al Comune di Ascoli Piceno al Foglio n. 74 con la particella 72:

- sub 2, ZC 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 199 mq, rendita € 544,71;
- sub 4, ZC 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita € 711,42;

- sub 5, ZC 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 449,32.

Il sub 2 è intestato per l'intera piena proprietà al sig. ...*omissis*... nato ad ...*omissis*... il ...*omissis*... c.f. ...*omissis*.... Per i sub 4 e 5 invece, al catasto risulta la sola nuda proprietà al sig. ...*omissis*... e l'usufrutto al sig. ...*omissis*... tuttavia si tratta di un mancato aggiornamento catastale (riunione di usufrutto) poiché in realtà il sig. ...*omissis*... risulta deceduto in data ...*omissis*... e pertanto è da ritenersi che il sig. ...*omissis*... sia di fatto intestatario dell'intera piena proprietà anche per i sub 4 e 5 (**Allegato 11**).

Si precisa che nell'atto di pignoramento è riportato anche il **sub 3 che è una piccola unità abitativa con ingresso indipendente ricadente sulla stessa particella 72 tuttavia nella presente perizia si è omessa la stima di detta unità poiché la stessa è stata già oggetto di altra procedura esecutiva (n. 145/09)** e non è stato possibile visionarla in quanto le chiavi sono in possesso del custode giudiziario ...*omissis*....

Come meglio visibile dalle planimetrie (**Allegato 12**), l'edificio è costituito da:

- un piano seminterrato accessibile con rampa carrabile e collegato ai piani superiori con una scala interna adibito a garage, lavatoio, cantina, fondaco e centrale termica per una superficie totale lorda di 215 mq ed un'altezza utile di 2,60 m;
- un piano terra con accesso dalla corte esterna tramite una breve scalinata dove si trovano gli ambienti della zona giorno nonché la scala di collegamento al seminterrato e n. 2 scale interne di collegamento al piano primo; il piano ha una superficie commerciale

lorda di 171 mq ed altezza netta pari a 3,20 m ed è dotato di logge esterne per ulteriori 38 mq;

- un piano primo con la zona notte di 5 stanze e 4 bagni per una superficie commerciale di 171 mq oltre 104 mq di balconi;

- un piano secondo destinato a soffitta per una superficie lorda di 112 mq ed altezza di 2,28 m nella parte centrale che si riduce sino a 1,20 m nelle zone perimetrali.



Il fabbricato ha struttura portante del tipo intelaiato in cemento armato con solai in laterocemento; le tamponature sono in laterizi forati a cassavuota mentre i tramezzi interni sono costituiti da un unico strato di laterizi forati; tutte le pareti, interne ed esterne, sono intonacate e tinteggiate. Il piano seminterrato è pavimentato con piastrelle ceramiche, mentre al piano terra troviamo parquet sul salone e piastrelle in gres sugli altri ambienti; le camere sono ancora pavimentate in parquet mentre nei bagni ci sono pavimenti e rivestimenti ceramici ed infine in soffitta è presente un

pavimento in pietra. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di persiane mentre le porte interne sono in legno tamburato. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, di riscaldamento con radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas ed in alcuni ambienti è presente anche l'impianto di condizionamento a pompa di calore. Nonostante non risultino eseguiti importanti interventi edilizi recenti ed alcuni dei materiali e delle tecnologie utilizzate non sono conformi agli attuali standard qualitativi, il fabbricato si trova complessivamente in buono stato di conservazione come visibile anche dalla documentazione fotografica **(Allegato 13)**.

Catastalmente il fabbricato è diviso in una unità ad uso rimessa (sub 2) e due unità abitative (sub 4 e 5) tuttavia si precisa che queste ultime sono di fatto comunicanti ed ai fini della stima vengono considerate come unico bene.

I sub 2, 4 e 5 godono dei diritti sulla corte comune identificata con il sub 6 che gira tutt'intorno al fabbricato e presenta delle zone pavimentate e delle zone a verde. A tal proposito si segnala che il sub 6 è comune anche al sub 3 non oggetto della presente stima.

Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

**a-** I beni sono catastalmente distinti al Comune di Ascoli Piceno al Foglio 72, particella 72 coi sub 2, 4 e 5, tutti intestate al sig. ...*omissis*.... come sopra più dettagliatamente riportato.

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

La particella 72 confina:

- a sud con proprietà ...*omissis*...., ...*omissis*...., ...*omissis*....;

- ad est con edificio residenziale con diverse proprietà;

- ad nord con proprietà ...omissis...e ...omissis...;

- ad ovest con strada pubblica.

**b-** L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla corte comune (sub 6) a sua volta accessibile dalla strada pubblica (traversa via delle Zinnie) per mezzo di un viale carrabile dotato di cancello;

**c-** I sub 2, 4 e 5 della particella 72 hanno in comune la corte identificata al sub 6 della stessa particella (B.C.N.C.); corte che risulta in comunione anche con il sub 3 non ricompreso nella presente stima;

**d-** Non risulta costituito alcun condominio;

**e-** Nel piano regolatore comunale, l'area dove insistono i fabbricati è classificata come "tessuto prevalentemente residenziale" pertanto la situazione riscontrata risponde alle destinazioni d'uso previste.

**f-** Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni e gli immobili in oggetto sono beni personali pervenuti per donazione con atto Calvelli Rep. 2931 del 27-09-1999.

## **RISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

### **<< Situazione edilizio-urbanistica sanitaria >>**

Presso il Comune di Ascoli Piceno si sono reperiti i seguenti atti edilizi

#### **(Allegato 14):**

- Licenza di costruzione n. 191/70 del 30-07-1970;

- Licenza di costruzione n. 392/71 del 24-11-1971;

- Licenza di costruzione n. 37/72 del 24-03-1972;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1432/1;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1432/2;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1432/3.

Lo stato di fatto degli immobili è sostanzialmente conforme con quello autorizzato pertanto gli stessi sono da ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico. Non è stato reperito il certificato di agibilità degli immobili.

**RISPOSTA AL QUESITO N°.3.**

<< Stato di possesso >>

Al momento del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità del debitore esecutato e della propria famiglia.

**RISPOSTA AL QUESITO N°.4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'immobile non fa parte di un condominio.

2- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.

3 - Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:

Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

4-Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura.

6- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti aventi implicazioni sull'immobile in oggetto.

7- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni

**(Allegato 15):**

- Ipoteca volontaria a favore della ...omissis... a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 22-10-1999, rep. 3037 iscritta in data 26-10-1999 al n. 1936 del R.P. e al n. 8028 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito notaio Donatella Calvelli in data 22-10-1999, rep. 3038 iscritta in data 26-10-1999 al n. 1937 del R.P. e al n. 8029 del R.G. successivamente cancellata con annotazione n. 100 del 19/01/2009;

- Ipoteca volontaria a favore della ...omissis... a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 30-01-2006, rep. 13373 iscritta in data 01-02-2006 al n. 176 del R.P. e al n. 1166 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...omissis... a garanzia di debito derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Nazzareno Cappelli in data 31-05-2010 rep. 109771/28625 iscritta in data 08-06-2010 al n. 1032 del R.P. e al n. 4909 del R.G.

8- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro

**(Allegato 15):**

- Verbale di pignoramento immobili a favore del sig. ...omissis... trascritto in data 02-10-2009 al n. 5533 del R.P. e al n. 8591 del R.G..

- Verbale di pignoramento immobili a favore del ...omissis... trascritto

in data 25-02-2011 al n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G..

9- Difformità catastali:

Non sono state riscontrate difformità catastali degne di nota.

**RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

<< Stima >>

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un edificio di civile abitazione e relative pertinenze.

Nella zona di Monticelli, le quotazioni OMI per ville e villini in stato conservativo normale, riportano una forbice tra 1.050 e 1.500 €/mq mentre per le autorimesse indicano valori tra 510 e 690 €/mq.

Sulla base della consistenza del bene in oggetto e delle sue caratteristiche e per le conoscenze personali del mercato immobiliare della zona, presa visione delle quotazioni OMI sopra richiamate, si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie commerciale come segue:

- piano seminterrato	215 mq x 550 €/mq =	€ 118.250,00
- piano terra	171 mq x 1.100 €/mq =	€ 188.100,00
- piano primo	171 mq x 1.100 €/mq =	€ 188.100,00
- piano secondo	112 mq x 800 €/mq =	€ 89.600,00
- balconi e logge	142 mq x 500 €/mq	€ 71.000,00
Sommano		€ 655.050,00

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché

sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti - € 65.505,00

- per lo stato di possesso 10% - € 65.505,00

**Valore netto di stima (in cifra tonda) € 524.000,00**

**diconsi cinquecentoventiquattromila/00 euro.**

Nella stima non si è tenuto conto della corte esterna poiché la stessa non è di proprietà esclusiva (comune al sub 3 non oggetto di stima) mentre la possibilità di usufruirne è già insita nei prezzi unitari considerati.

### **PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni che determinino un bene di valore corrispondente alla quota pignorata.

In merito alla formazione dei lotti per la vendita, i 3 sub oggetto di stima formano insieme una villa che per le sue caratteristiche è meglio vendibile singolarmente pertanto si consiglia la vendita in unico lotto come da stima che precede.

### **DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

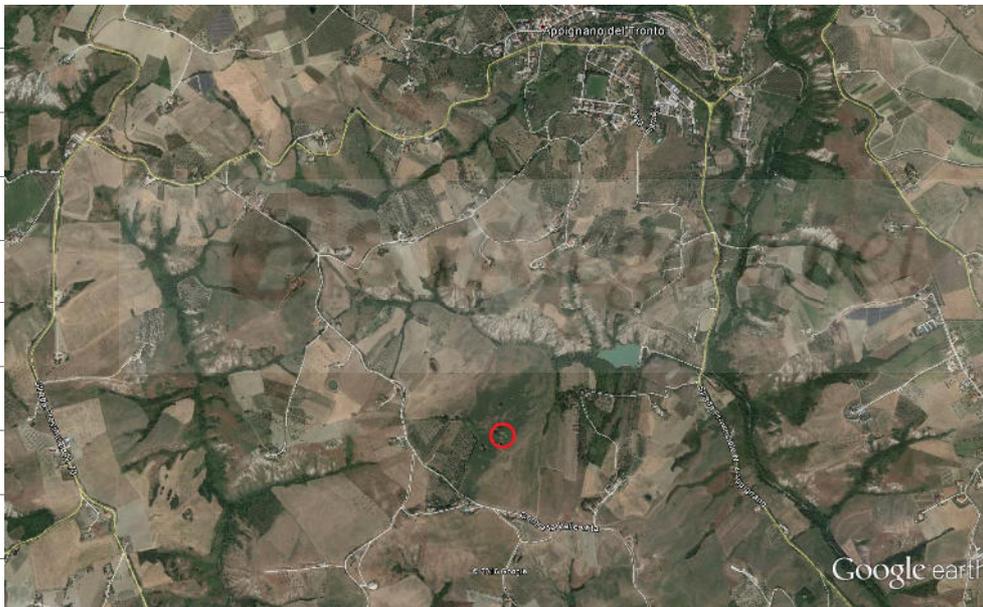
Diritti di piena proprietà di villa residenziale sita in via delle Zinnie, 77, località Monticelli del Comune di Ascoli Piceno catastalmente distinta al Foglio n. 74, particella n. 72 con i sub 2 , Z.C. 3, categoria C/6, Rendita € 544,71; sub 4 , Z.C. 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, Rendita € 711,42; sub 5 , Z.C. 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita € 449,32. Importo a base d'asta € **524.000,00** (diconsi euro cinquecentoventiquattromila/00).

### STIMA N. 3 – COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO

#### **RISPOSTA AL QUESITO N° 1:**

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

La stima riguarda un vecchio fabbricato agricolo e circostante terreno sito in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, in zona rurale, lontana dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione.



Il fabbricato è distinto al catasto dei Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 25, particella 15 sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 79,53 , mentre gli appezzamenti di terreno circostanti con un manufatto accessorio posto nelle immediate vicinanze del fabbricato principale, sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 25, particelle 12, 13, 14, 16, 167, 205, 210 ed al Foglio n. 21 particelle 151, 152, 153 (fabbricato rurale), 219 per una superficie complessiva di 31.396,00 mq (esclusa la p.lla 153 che nella

stima verrà considerata unitamente al fabbricato).

Tutte le suddette unità sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis.... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis.... c.f. ...omissis.... **(Allegato 16).**

Si tratta di complesso rurale di remota costruzione costituito da un fabbricato principale che probabilmente ospitava stalle al piano terra e locali abitativi a piani superiori, e tre corpi accessori (di cui due ubicati sulla p.lla 15 del Fg.25 ed una sulla p.lla 153 del Fg.21 del Comune di Appignano del Tronto) che presumibilmente erano utilizzati come annessi agricoli.



L'intero complesso è in stato di abbandono con folta presenza di rovi e vegetazione spontanea che impedisce anche l'accesso a parte della proprietà. Tutti i corpi sono in muratura portante di mattoni pieni e solai in legno con presenza di porzioni di struttura crollate ed altre gravemente lesionate ben visibili anche dalla documentazione fotografica **(Allegato 17).**

I fabbricati sono privi di ogni tipo di finitura o di dotazione impiantistica e in generale in pessimo stato sicché per renderli nuovamente utilizzabili si rende necessario un pesante intervento di ristrutturazione previa demolizione di estese porzioni pericolanti.

La volumetria dell'edificato, in parte misurata ed in parte stimata per le porzioni inaccessibili, è valutabile in circa 3.400 mc.

La particella 15 comprende una piccola corte priva di sistemazioni nella quale si segnala la presenza di una bella quercia secolare (roverella), mentre il terreno circostante che attualmente risulta adibito a pascolo, è esposto a nord ed ha una pendenza media del 15%.

La proprietà è raggiungibile solo attraverso tracciati in terra che la collegano alla strada pubblica distante circa 300 m mentre risulta priva di una strada percorribile con normali autovetture.

Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

**a-I** beni sono distinti al catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di

Appignano del Tronto come segue:

#### CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Porzione	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
25	15	2	cat. A/4	1	3,5 vani	Euro:79,53

L'intera proprietà risulta intestata sig. ...omissis... nato ad Ascoli Piceno il

**(Allegato 16).**

#### CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Porzione	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
21	151	AA	SEMINATIVO	2	08 are 00 ca	R.D.Euro:3,72 R.A. Euro: 4,13
		AB	SEMIN ARBOR	2	66 are 40 ca	R.D.Euro:11,76 R.A. Euro: 13,07

21	152		ULIVETO	2	22 are 90 ca	R.D.Euro:6,50
						R.A. Euro: 8,28
21	153		FABB RURALE		9 are 50 ca	R.D.Euro:
						R.A. Euro:
21	219		SEMIN ARBOR	2	64 are	R.D.Euro:29,75
						R.A. Euro: 31,40
25	12		SEMINATIVO	2	46 are 40 ca	R.D.Euro:21,57
						R.A. Euro: 23,96
25	13		ULIVETO	2	2 are 20 ca	R.D.Euro:0,62
						R.A. Euro: 0,80
25	14		ULIVETO	2	6 are 30 ca	R.D.Euro:1,79
						R.A. Euro: 2,28
25	16		SEMIN ARBOR	2	49 are 30 ca	R.D.Euro:22,92
						R.A. Euro: 24,19
25	167		ULIVETO	2	6 are	R.D.Euro:1,70
						R.A. Euro: 2,17
25	205		SEMIN ARBOR	3	17 are 15 ca	R.D.Euro:5,76
						R.A. Euro: 7,53
25	210		SEMINATIVO	2	25 are 31 ca	R.D.Euro:11,76
						R.A. Euro: 13,07

La superficie complessiva dei terreni è pari ad Ha 3.13.96 ad esclusione del fabbricato rurale che insiste su particella 153 di superficie di Ha 0.09.50 e le particelle sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis.... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis.... c.f. ...omissis.... **(Allegato 16).**

Si evidenzia che dal sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che nelle particelle 152 del Fg.21 e le p.lle 13,14, 167 del Fg.25 non risultano ad uliveto come indicato nella visura catastale, ma sono di caratteristiche simili alle altre particelle classificate come seminativo e seminativo arborato.

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

Le particelle oggetto di stima confinano ad ovest con proprietà ...omissis...., ...omissis...., ...omissis.... e ...omissis...., mentre su tutti gli altri lati con la restante proprietà del debitore esecutato.

**b-** L'accesso ai beni avviene per mezzo di un tracciato in terra percorribile solo con mezzi agricoli che lo collega alla strada pubblica della contrada Valle Orta;

**c-** Non risultano pertinenze o parti comuni;

d- Non risulta costituito alcun condominio;

e- Negli strumenti urbanistici il bene ricade in zona agricola.

f- Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni e gli immobili in oggetto sono beni personali.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

<< Situazione edilizio-urbanistica sanitaria >>

Per quanto riguarda i fabbricati, presso il Comune di Appignano del Tronto non si sono reperiti atti di autorizzazione edilizia di alcun genere come pure non si sono trovati certificati di agibilità degli immobili.

Ciononostante i fabbricati possono considerarsi regolari poiché lo stato attuale ed i materiali utilizzati sono compatibili con una costruzione precedente al 1967.

Per i terreni, lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Appignano del Tronto (AP) colloca le proprietà sopra descritte tutte in zona agricola "E" come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Appignano del Tronto in data 09/03/2016 (**Allegato 26**).

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°3.**

<< Stato di possesso >>

Al momento del sopralluogo i terreni venivano utilizzati per il pascolo degli ovini, mentre i fabbricati risultavano completamente abbandonati e non utilizzati da alcuno tuttavia risultano nella disponibilità della ...omissis... in virtù di un contratto di affitto in data 10-11-2010 scadente il 10-11-2025 (**Allegato 09**).

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'immobile non fa parte di un condominio.

2 Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.

3 Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:

Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

4 Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura.

6- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti aventi implicazioni sull'immobile in oggetto.

7- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni

**(Allegato 18-19-20):**

- Ipoteca volontaria a favore della ...*omissis*...a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 22-10-1999, rep. 3037 iscritta in data 26-10-1999 al n. 1936 del R.P. e al n. 8028 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*...a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 15-10-2003, rep. 8434 iscritta in

data 20-10-2003 al n. 1639 del R.P. e al n. 9289 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*...a garanzia di debito derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Nazzareno Cappelli in data 31-05-2010 rep. 109771/28625 iscritta in data 08-06-2010 al n. 1032 del R.P. e al n. 4909 del R.G.

#### 8- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro

#### **(Allegato 21-22):**

- Verbale di pignoramento immobili a favore del ...*omissis*.... trascritto in data 25-02-2011 al n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G..

- Verbale di pignoramento immobili a favore di ...*omissis*....trascritto in data 20-07-2011 al n. 3871 del R.P. e al n. 6101 del R.G..

#### 9- Difformità catastali:

Al catasto dei fabbricati risulta censita solo una unità abitativa di 3,5 vani mentre dalle dimensioni del complesso è evidente che questo ospitava anche altri locali, probabilmente ad uso agricolo. La particella 153 del Foglio 21 risulta ancora censita solo al catasto terreni e non denunciata al catasto fabbricati. Nelle particelle 152 del Fg.21 e sulle particelle 13, 14 e 167 del Fg. 25 non è stata riscontrata la presenza di uliveti come indicato nella visura catastale, ma risultano essere a seminativo come tutte le altre particelle. In mappa risultano correttamente riportati gli ingombri dei fabbricati.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

<< Stima >>

L'immobile oggetto di stima è un vecchio fabbricato rurale con tre corpi accessori vicini con circostante appezzamento di terreno.

Per quanto riguarda il fabbricato, stante la tipologia del bene ed il pessimo stato d'uso in cui versa non si ritiene di poter fare una stima sulla base della superficie poiché di fatto questa non è utilizzabile; al contrario si ritiene di poterlo convenientemente valutare in base al volume riutilizzabile qualora si attui un intervento edilizio di ristrutturazione.

Sulla base della consistenza del bene in oggetto e delle sue caratteristiche e per le conoscenze personali del mercato immobiliare della zona, si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base del volume edificabile come segue:

Fabbricato con annessi (Fg. 25 p.la 15 e Fg.21 p.la 153)

3.400 mc x 35 €/mc = € 119.000,00

Per quanto riguarda i terreni, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, dell'ubicazione, dell'esposizione, della destinazione, della presenza di vincoli, della richiesta sul mercato di tipologie simili, dei valori stabiliti dalla Commissione degli Espropri (delibera Commissione Provinciale di Ascoli Piceno n.136 del 25/05/2011), si ritiene di poter attribuire un unico valore unitario per tutte le particelle e si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie catastale come segue:

Terreno (Fg. 25 p.lle 12,13,14,16,167,205,210 e Fg.21 p.lle 151,152,219)

31.396 mq x 1,2 €/mq € 37.675,20

Totale Valore di stima (Fabbricato+Terreno) **€ 156.675,20**

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza	
tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché	
sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti	- € 15.667,52
- per lo stato di possesso 10%	- € 15.667,52
-detrazione per aggiornamento catastale a corpo	- € 2.000,00
<b>Valore netto di stima (in cifra tonda)</b>	<b>€ 123.000,00</b>

**diconsi centoventitremila/00 euro.**

**PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni per la formazione di un bene di valore corrispondente alla quota pignorata.

Considerato che tale tipologia di bene può avere una minima appetibilità sul mercato solo per il fatto di essere isolato, nonostante l'importante volumetria disponibile, ai fini della vendita si ritiene che una eventuale divisione finirebbe per rendere di fatto l'immobile invendibile pertanto si consiglia la formazione di un unico lotto comprendente anche i terreni circostanti.

**DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà su fabbricato rurale con tre annessi, il tutto in pessimo stato, sito in località Valle Orta del Comune di Appignano del Tronto catastalmente distinto al Foglio n. 25, particella n. 25, sub 2, categoria A/4, Rendita € 79,53 ed al Foglio n. 21 particella 153, con circostante terreno catastalmente distinto al Foglio n. 25, particelle 12, 13, 14, 16, 167, 205, 210 ed al Foglio n. 21 particelle 151, 152, 219 per una superficie complessiva di 31.396,00 mq

Importo a base d'asta € **123.000,00** (diconsi euro centoventitremila/00).

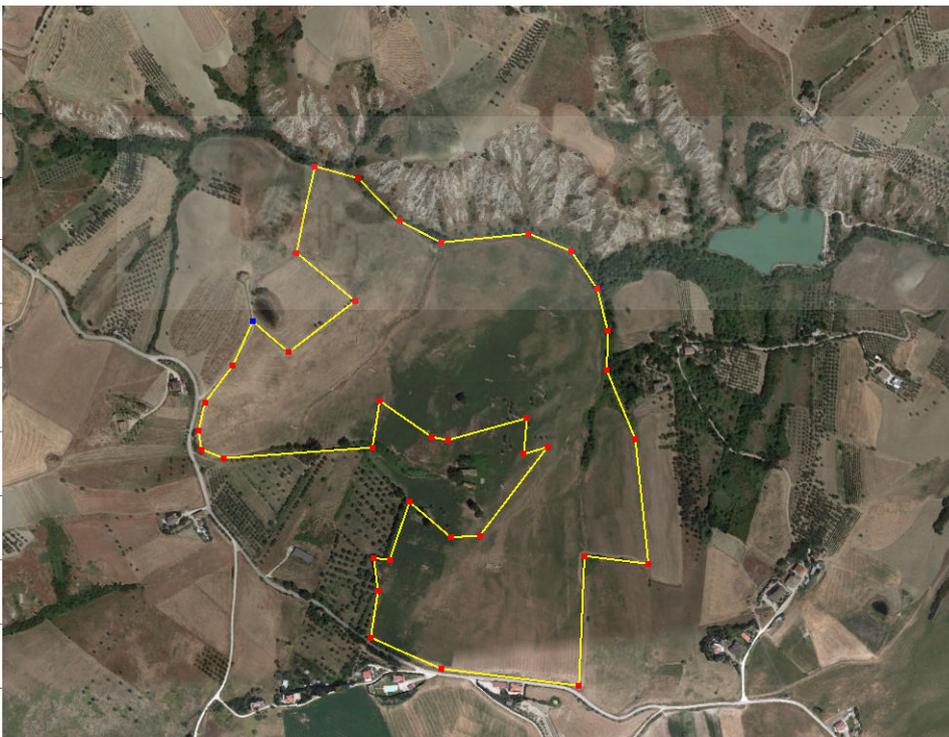


## STIMA N. 4 – COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO

### RISPOSTA AL QUESITO N° 1:

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

La stima riguarda appezzamenti di terreni agricoli contigui tra loro senza fabbricati rurali sito in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, in zona rurale, lontana dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione.



I terreni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 21, particelle 146, 148, 149, 150, 154, 193, 213, 317 ed al Foglio n.25, particelle 17, 25, 27, 37, 42, 48, 197, 206, 207, 216, 256, 257, 258 intestati per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis.... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis.... c.f. ...omissis..... (Allegato 16),

Come ben visibile dalla documentazione fotografica (**Allegato 27**) il soprassuolo attualmente è adibito interamente a pascolo con la presenza di alcune piante di ulivo. Il terreno è esposto a nord-est e risulta avere una pendenza media del 18%.



La proprietà è raggiungibile attraverso strada comunale in buono stato di manutenzione.

Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

a-I beni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto come segue:

**CATASTO TERRENI**

Foglio	Particella	Porzione	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
21	146		SEMINATIVO	3	1 ha 53 are 10 ca	R.D.Euro:55,35
						R.A. Euro: 71,16
21	148		SEMINATIVO	3	1 ha 31 are 80 ca	R.D.Euro:47,65
						R.A. Euro: 61,26
21	149		VIGNETO	2	16 are 90 ca	R.D.Euro:10,91
						R.A. Euro: 9,60
21	150	AA	SEMINATIVO	3	9 ha 54 are 40 ca	R.D.Euro:345,03
		AB	ULIVETO	2	8 are	R.D.Euro: 2,27
21	154		VIGNETO	2	19 are 60 ca	R.A. Euro: 2,89
						R.D.Euro:12,65

						R.A. Euro: 11,13
21	193		SEMINATIVO	4	4 ha 6 are 40 ca	R.D.Euro:125,93 R.A. Euro: 178,40
21	213	AA	SEMIN ARBOR	3	5 are 52 ca	R.D.Euro:1,57 R.A. Euro: 2,00
		AB	ULIVETO	2	8 are	R.D.Euro: 2,27 R.A. Euro: 2,89
21	317		SEMINATIVO	3	4 are 90 ca	R.D.Euro:1,77 R.A. Euro: 2,28
25	17		SEMINATIVO	3	27 are 10 ca	R.D.Euro:9,80 R.A. Euro: 12,60
25	25		SEMINATIVO	3	1 ha 54 are 68 ca	R.D.Euro:55,92 R.A. Euro: 71,90
25	27		VIGNETO	2	28 are 60 ca	R.D.Euro:18,46 R.A. Euro: 16,25
25	37		SEMINATIVO	3	1 ha 97 are 63 ca	R.D.Euro:71,45 R.A. Euro: 91,86
25	42		SEMINATIVO	3	56 are 70 ca	R.D.Euro:20,50 R.A. Euro: 26,35
25	48		SEMINATIVO	3	1 ha 71 are 4 ca	R.D.Euro:61,83 R.A. Euro: 79,50
25	197		SEMINATIVO	2	1 ha 51 are 20 ca	R.D.Euro:70,28 R.A. Euro: 78,09
25	206		SEMIN ARBOR	3	2 are	R.D.Euro:0,67 R.A. Euro: 0,88
25	207		SEMINATIVO	3	2 ha 75 are 50 ca	R.D.Euro:99,60 R.A. Euro: 128,06
25	216		VIGNETO	1	38 are	R.D.Euro:30,42 R.A. Euro: 24,53
25	256		SEMINATIVO	3	11 are 40 ca	R.D.Euro:4,12 R.A. Euro: 5,30
25	257		SEMINATIVO	3	2 are	R.D.Euro:0,72 R.A. Euro: 0,93
25	258		SEMINATIVO	3	8 are 80 ca	R.D.Euro:3,18 R.A. Euro: 4,09

La superficie complessiva dei terreni è pari ad Ha 32.06.95 e le particelle sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...*omissis*.... nato ad Ascoli Piceno il ...*omissis*....c.f. ...*omissis*.... (Allegato 16).

Si evidenzia che dal sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che nelle particelle 149 e 154 del Fg.21 e le particelle 27 e 216 del Fg.25 non risultano esserci impiantati vigneti come indicato nella visura catastale, ma sono di caratteristiche simili alle altre particelle classificate come seminativo e seminativo arborato.

Non è stata riscontrata neanche la presenza di veri uliveti sulle particelle 150

e 213 del Fg. 21, ma risultano esserci soltanto alcune piante di ulivo disposte irregolarmente.

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

Le particelle oggetto di stima confinano a nord con fosso demaniale, a nord-ovest con proprietà ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., a sud-ovest con proprietà ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis..., a sud con strada comunale ed ad est con proprietà ...omissis..., proprietà ...omissis... e ...omissis... e con proprietà ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis....

**b-** L'accesso all'immobile avviene per mezzo della strada comunale di Contrada Valle Orta ed per mezzo di altre strade interpoderali.

**c-** Non risultano pertinenze o parti comuni;

**d-** Non risulta costituito alcun condominio;

**e-** Negli strumenti urbanistici il bene ricade in zona agricola.

**f-** Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

<< Situazione edilizio-urbanistica sanitaria >>

Non sono stati rilevati fabbricati.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Appignano del Tronto (AP) colloca le proprietà sopra descritte tutte in zona agricola "E" come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Appignano del Tronto in data 09/03/2016 (**Allegato 26**).

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°3.**

<< Stato di possesso >>

Gli immobili risultano nella disponibilità della ...omissis..... in virtù di un

contratto di affitto in data 10-11-2010 scadente il 10-11-2025 (**Allegato 09**).

**RISPOSTA AL QUESITO N°.4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'immobile non fa parte di un condominio.

2- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.

3- Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:

Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

4- Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura, mentre è stata accertata la presenza di servitù perpetua di acquedotto che tuttavia non compromette l'utilizzazione del bene.

6- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti aventi implicazioni sull'immobile in oggetto.

7- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni

**(Allegato 18-19-20):**

- Ipoteca volontaria a favore della ...*omissis*... a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 22-10-1999, rep. 3037 iscritta in data 26-10-1999 al n. 1936 del R.P. e al n. 8028 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*...a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 15-10-2003, rep. 8434 iscritta in data 20-10-2003 al n. 1639 del R.P. e al n. 9289 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*..... a garanzia di debito derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Nazzareno Cappelli in data 31-05-2010 rep. 109771/28625 iscritta in data 08-06-2010 al n. 1032 del R.P. e al n. 4909 del R.G.

#### 8- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro  
**(Allegato 21-22):**

- Verbale di pignoramento immobili a favore del ...*omissis*.... trascritto in data 25-02-2011 al n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G..

- Verbale di pignoramento immobili a favore di ...*omissis*....trascritto in data 20-07-2011 al n. 3871 del R.P. e al n. 6101 del R.G..

#### 9- Difformità catastali:

Nelle particelle 150 e 213 del Fg.21 non è stata riscontrata la presenza di uliveti come indicato nella visura catastale e nelle particelle 149, 154 del Fg.21 e sulle p.lle 27 e 216 del Fg. 25 non risulta esserci vigneti e sulle p.lle 150 porzione AB, 213 porzione AB del Fg. 21 non risulta la presenza di uliveto, ma risultano essere seminativo come tutte le altre particelle.

**RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

<< Stima >>

La stima riguarda appezzamenti di terreni agricoli di tipo seminativo, contigui tra loro senza fabbricati rurali siti in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, in zona rurale, lontana dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione.

Nella stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, dell'ubicazione, dell'esposizione, della destinazione, della presenza di vincoli, della richiesta sul mercato di tipologie simili, dei valori stabiliti dalla Commissione degli Espropri (delibera Commissione Provinciale di Ascoli Piceno n.136 del 25/05/2011), si ritiene di poter attribuire un unico valore unitario per tutte le particelle e si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie catastale come segue:

Terreno (Fg. 21 p.lle 146,148,149,150,154,193,213,317e Fg.25 p.lle 17,25,27,37,42,48,197,206,207,216,256,257,258)

320.695,00 mq x 1,2 €/mq € 384.834,00

Totale Valore di stima terreno **€ 384.834,00**

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché

sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti - € 38.483,40

- per lo stato di possesso 10% - € 38.483,40

- detrazioni per aggiornamento catastale a corpo - € 1.000,00

**Valore netto di stima (in cifra tonda) € 307.000,00**

**diconsi trecentosettemila/00 euro.**

**PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni per la formazione di un bene di valore corrispondente alla quota pignorata.

**DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà su appezzamenti di terreni agricoli contigui tra loro senza fabbricati rurali sito in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, catastalmente distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 21, particelle 146, 148, 149, 150, 154, 193, 213, 317 ed al Foglio n.25, particelle 17, 25, 27, 37, 42, 48, 197, 206, 207, 216, 256, 257, 258 per una superficie complessiva di 320.695,00 mq.

Importo base d'asta € **307.000,00** (diconsi euro trecentosettemila/00).

## STIMA N. 5 – COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO

### RISPOSTA AL QUESITO N° 1:

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

La stima riguarda appezzamenti di terreni agricoli contigui tra loro senza fabbricati rurali sito in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, in zona rurale, lontana dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione.



I terreni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n.25, particelle 71, 78, 80, 155, 187, 215, 252, 253, 288, 298, 301, intestati per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis.... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis.... c.f. ...omissis.... **(Allegato 28)**,  
Come ben visibile dalla documentazione fotografica **(Allegato 29)** il terreno attualmente risulta essere interamente adibito al pascolo, è esposto in parte a

sud ed in parte ad est e risulta avere una pendenza media del 25%.

La proprietà è raggiungibile comodamente attraverso strada comunale in buono stato di manutenzione ed attraverso una strada bianca vicina.



Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

**a-I** beni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del

Tronto come segue:

#### CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Porzione	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
25	71		SEMINATIVO	4	6 are 40 ca	R.D.Euro:1,98
						R.A. Euro: 2,81
25	78		SEMINATIVO	2	30 are 25 ca	R.D.Euro:14,06
						R.A. Euro: 15,62
25	80		SEMINATIVO	3	70 are 10 ca	R.D.Euro:25,34
						R.A. Euro: 32,58
25	155		SEMINATIVO	4	37 are 30 ca	R.D.Euro:11,56
						R.A. Euro: 16,37
25	187		SEMINATIVO	4	2 ha 50 are 60 ca	R.D.Euro:77,65
						R.A. Euro: 110,01
25	215		SEMINATIVO	3	19 are 10 ca	R.D.Euro:6,91
						R.A. Euro: 8,88
25	252		SEMINATIVO	3	2 are 60 ca	R.D.Euro:0,94
						R.A. Euro: 1,21
25	253		SEMINATIVO	3	2 are 90 ca	R.D.Euro:1,05
						R.A. Euro: 1,35
25	288		ULIVETO	2	3 are 15 ca	R.D.Euro:0,89
						R.A. Euro: 1,14
25	298	AA	SEMINATIVO	3	3 ha 34 are 70 ca	R.D.Euro:121,00
25	298	AB	ULIVETO	1	20 are 60 ca	R.D.Euro:7,98
25	301		SEMINATIVO	3	5 ca	R.D.Euro:0,02
						R.A. Euro: 0,02

La superficie complessiva dei terreni è pari ad Ha 07.77.75 e le particelle sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis...c.f. ...omissis....

Si evidenzia che dal sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che nelle particelle 288 e 298 del Fg.25 non è stata riscontrata la presenza di uliveti, ma risultano essere a pascolo come tutte le altre particelle.

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

Le particelle oggetto di stima confinano a nord con proprietà ...omissis..., proprietà ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...e con strada comunale per un piccolo tratto, ad est con proprietà ...omissis...e con fosso demaniale, a sud con proprietà ...omissis..., mentre ad est confina con strada vicinale e proprietà ...omissis....

**b-** L'accesso all'immobile avviene per mezzo della strada comunale di Contrada Valle Orta ed per mezzo di altre strade interpoderali.

**c-** Non risultano pertinenze o parti comuni;

**d-** Non risulta costituito alcun condominio;

**e-** Negli strumenti urbanistici il bene ricade in zona agricola.

**f-** Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

**<< Situazione edilizio-urbanistica sanitaria >>**

Non sono stati rilevati fabbricati.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Appignano del Tronto (AP) colloca le proprietà sopra descritte tutte in zona agricola "E" come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Appignano del Tronto in data 09/03/2016 (**Allegato 26**).

**RISPOSTA AL QUESITO N°.3.**

<< Stato di possesso >>

Gli immobili risultano nella disponibilità della ...omissis.... in virtù di un contratto di affitto in data 10-11-2010 scadente il 10-11-2025 (**Allegato 09**).

**RISPOSTA AL QUESITO N°.4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'immobile non fa parte di un condominio.

2- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non è stato accertata alcuna domanda giudiziale.

3- Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:

Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

4- Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura.

6- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti aventi implicazioni sull'immobile in oggetto.

7- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni

**(Allegato 19-20):**

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*...a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 15-10-2003, rep. 8434 iscritta in data 20-10-2003 al n. 1639 del R.P. e al n. 9289 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*... a garanzia di debito derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Nazzareno Cappelli in data 31-05-2010 rep. 109771/28625 iscritta in data 08-06-2010 al n. 1032 del R.P. e al n. 4909 del R.G.

**8- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro

**(Allegato 21-22):**

- Verbale di pignoramento immobili a favore del ...*omissis*.... trascritto in data 25-02-2011 al n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G..

- Verbale di pignoramento immobili a favore di ...*omissis*....trascritto in data 20-07-2011 al n. 3871 del R.P. e al n. 6101 del R.G..

**9- Difformità catastali:**

Nelle particelle 288 e 298 del Fg.25 non è stata riscontrata la presenza di uliveti come indicato nella visura catastale, ma risultano essere a pascolo come tutte le altre particelle.

**RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

<< Stima >>

La stima riguarda appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, contigui tra loro senza fabbricati rurali siti in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, in zona rurale, lontana dal centro abitato e

dalle principali vie di comunicazione.

Nella stima, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, dell'ubicazione, dell'esposizione, della destinazione, della presenza di vincoli, della richiesta sul mercato di tipologie simili, dei valori stabiliti dalla Commissione degli Espropri (delibera Commissione Provinciale di Ascoli Piceno n.136 del 25/05/2011), si ritiene di poter attribuire un unico valore unitario per tutte le particelle e si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie catastale come segue:

Terreno (Fg.25 p.lle 71, 78, 80, 155, 187, 215, 252, 253, 288, 298, 301)

77.775,00 mq x 1,20 €/mq € 93.330,00

Totale Valore di stima terreno **€ 93.330,00**

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché

sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti - € 9.333,00

- per lo stato di possesso 10% - € 9.333,00

- detrazione per aggiornamento catastale a corpo - € 1.000,00

**Valore netto di stima (in cifra tonda) € 74.000,00**

**diconsi settantaquattromila/00 euro.**

### **PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni per la formazione di un bene di valore corrispondente alla quota pignorata.

### **DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà su appezzamenti di terreni agricoli contigui tra loro senza fabbricati rurali sito in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n.25, particelle 71, 78, 80, 155, 187, 215, 252, 253, 288, 298, 301 per una superficie complessiva di 77.775,00 mq.  
Importo base d'asta € **74.000,00** (diconsi euro settantaquattromila/00).



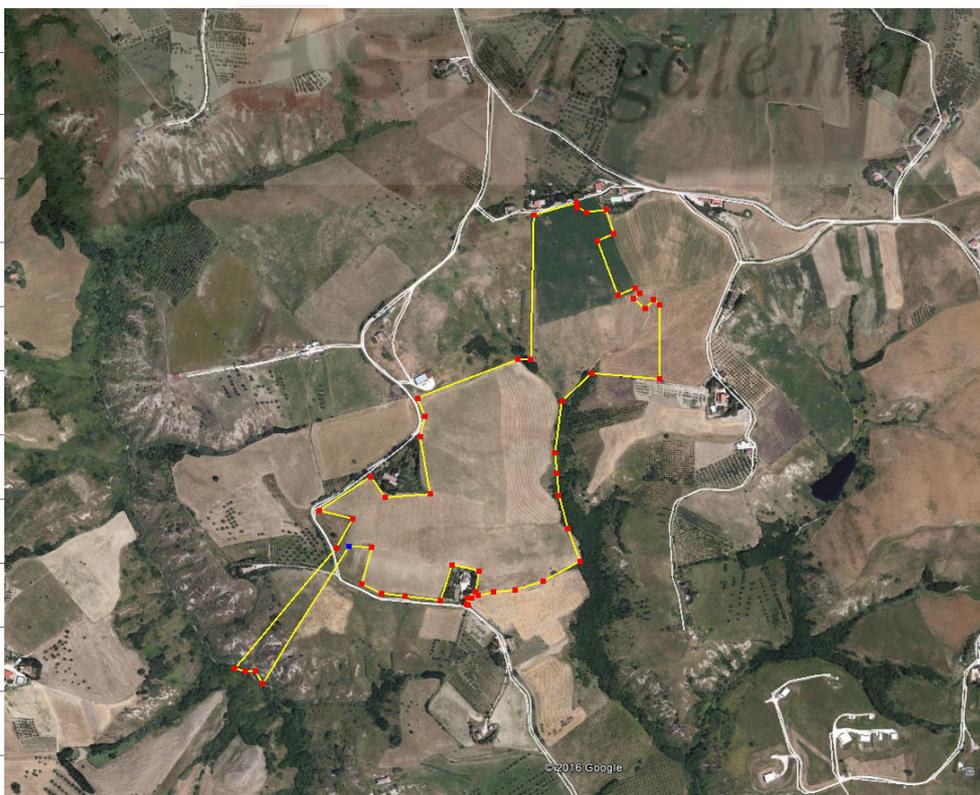
**STIMA N. 6 – COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO/ASCOLI**

**PICENO**

**RISPOSTA AL QUESITO N° 1:**

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

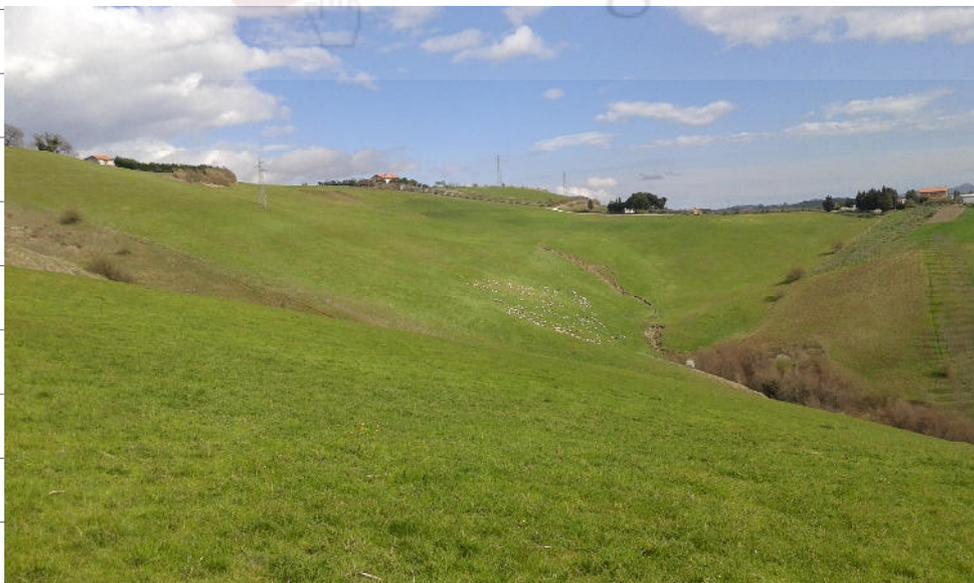
La stima riguarda appezzamenti di terreni agricoli contigui tra loro senza fabbricati rurali siti in parte nel Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, ed in parte nel Comune di Ascoli Piceno in località Fosso Riccione, in zona rurale, lontana dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione.



I terreni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n.24, particella 191, Foglio n.25, particella 75, 76, 77, 199,

212, 213, 219 e al catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n.49 particelle 25, 27, 32, 33, 35, 37, 40, 41, 45, 46, 47, 83, 89, 91, 102, 103, 106, 107, 110, 123, 124, 137, 140 intestati per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis... c.f. ...omissis... **(Allegato 30)**.

Come ben visibile dalla documentazione fotografica **(Allegato 31)** il terreno attualmente è adibito completamente a pascolo, le particelle catastali ricadenti nel Comune di Appignano del Tronto risultano prevalentemente esposte a sud, mentre le particelle ricadenti nel Comune di Ascoli Piceno sono esposte prevalentemente ad est tranne che per la zona calanchiva in prossimità del Fosso Riccione esposta ad ovest.



I terreni oggetto di stima pur essendo contigui tra loro, risultano essere attraversati da una strada comunale e dal Fosso Sanguinetola.

La proprietà è raggiungibile comodamente attraverso strada comunale in buono stato di manutenzione ed attraverso una strada bianca vicinale.

Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

a-I beni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto e Ascoli Piceno come segue:

**CATASTO TERRENI**

Comune	Foglio	P.lla	Porz.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
APPIGNANO DEL TRONTO (AP)	24	191		SEMIN ARBOR	2	1 are 90 ca	R.D.Euro:0,88 R.A. Euro: 0,93
	25	75	AA	SEMINATIVO	3	1 ha 01 are 00 ca	R.D.Euro: 36,51 R.A. Euro: 46,95
			AB	INCOLT PROD		12 are 60 ca	R.D.Euro: 0,13 R.A. Euro: 0,07
	25	76		SEMINATIVO	3	10 are 40 ca	R.D.Euro:3,76 R.A. Euro: 4,83
	25	77		SEMINATIVO	3	37 are 70 ca	R.D.Euro:13,63 R.A. Euro: 17,52
	25	199		SEMINATIVO	4	82 are 80 ca	R.D.Euro:25,66 R.A. Euro: 36,35
	25	212		SEMINATIVO	4	64 are 20 ca	R.D.Euro:19,89 R.A. Euro: 28,18
	25	213		SEMINATIVO	3	32 are 90 ca	R.D.Euro:11,89 R.A. Euro: 15,29
	25	219		SEMINATIVO	3	3 ha 74 are 10 ca	R.D.Euro:135,24 R.A. Euro: 173,89
	ASCOLI PICENO (AP)	49	25		SEMINATIVO	4	19 are 40 ca
49		27		INCOLT PROD	U	12 are 70 ca	R.D.Euro:0,13 R.A. Euro: 0,07
49		32		SEMINATIVO	3	58 are	R.D.Euro:23,96 R.A. Euro: 29,95
49		33		SEMINATIVO	4	21 are 40 ca	R.D.Euro:7,74 R.A. Euro: 10,50
49		35		SEMINATIVO	4	36 are 90 ca	R.D.Euro:13,34 R.A. Euro: 18,10
49		37		SEMIN ARBOR	3	2 ha 58 are 40 ca	R.D.Euro:100,09 R.A. Euro: 126,78
49		40		SEMIN ARBOR	4	1 ha 64 are 20 ca	R.D.Euro:50,88 R.A. Euro: 50,88
49		41		SEMINATIVO	4	3 are 60 ca	R.D.Euro:1,30 R.A. Euro: 1,77
49		45		PASCOLO	2	80 are 10 ca	R.D.Euro:2,07 R.A. Euro: 0,83
49		46		PASCOLO	2	43 are 10 ca	R.D.Euro:1,11 R.A. Euro: 0,45
49		47		SEMINATIVO	4	18 are 90 ca	R.D.Euro:6,83 R.A. Euro: 9,27
49		83	AA	VIGNETO	3	80 ca	R.D.Euro: 0,37 R.A. Euro: 0,37
			AB	SEMINATIVO	4	07 are 00 ca	R.D.Euro: 2,53 R.A. Euro: 3,43

ASCOLI PICENO (AP)	49	89		SEMINATIVO	3	4 ha 29 are 60 ca	R.D.Euro:177,50 R.A. Euro: 221,87
	49	91		SEMINATIVO	4	3 ha 34 are 80 ca	R.D.Euro:121,04 R.A. Euro: 164,26
	49	102		SEMIN ARBOR	3	16 are 40 ca	R.D.Euro:6,35 R.A. Euro: 8,05
	49	103		SEMINATIVO	4	40 are 30 ca	R.D.Euro:14,57 R.A. Euro: 19,77
	49	106		SEMINATIVO	3	17 are 90 ca	R.D.Euro:7,40 R.A. Euro: 9,24
	49	107		SEMINATIVO	3	7 are 20 ca	R.D.Euro:2,97 R.A. Euro: 3,72
	49	110		SEMIN ARBOR	3	39 are 40 ca	R.D.Euro:15,26 R.A. Euro: 19,33
	49	123		SEMINATIVO	4	1 ha 20 are 40 ca	R.D.Euro:43,53 R.A. Euro: 59,07
	49	124		SEMINATIVO	4	29 are 40 ca	R.D.Euro:10,63 R.A. Euro: 14,42
	49	137		AREA RURALE		30 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
	49	140		SEMIN ARBOR	3	2 are 30 ca	R.D.Euro:0,89 R.A. Euro: 1,13

La superficie complessiva dei terreni è pari ad Ha 24.80.10 e le particelle sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...*omissis*... nato ad Ascoli Piceno il ...*omissis*... c.f. ...*omissis*... **(Allegato 30).**

Si evidenzia che dal sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che nella porzione AA della particella 83 del Fg.49 del Comune di Ascoli Piceno non si riscontra la presenza di vigneto come indicato nella visura catastale, ma risulta essere a pascolo come tutte le altre particelle.

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

Gli appezzamenti di terreno situati nel Comune di Appignano del Tronto confinano a nord con strada vicinale, ad est con proprietà ...*omissis*... e con la restante proprietà del debitore esecutato, a sud con proprietà ...*omissis*... e con Fosso Sanguinetola, ad ovest con proprietà ...*omissis*..., ...*omissis*..., ...*omissis*..., ...*omissis*...

Gli appezzamenti di terreno situati nel Comune di Ascoli Piceno confinano a nord con proprietà ...*omissis*..., ...*omissis*..., ...*omissis*..., ...*omissis*..., ad

est con Fosso Sanguinetola, a sud con proprietà ...omissis...., ...omissis....,  
...omissis...., con proprietà ...omissis...., ...omissis...., ...omissis...., con strada  
comunale, con proprietà ...omissis....e con proprietà ...omissis...., ad ovest  
con Fosso Riccione, proprietà ...omissis...., ...omissis...., con proprietà  
...omissis...., con strada comunale e con proprietà ...omissis...., ...omissis....

**b-** L'accesso all'immobile avviene per mezzo della strada comunale di  
Contrada Valle Orta e per mezzo di altre strade interpoderali.

**c-** Non risultano pertinenze o parti comuni;

**d-** Non risulta costituito alcun condominio;

**e-** Negli strumenti urbanistici il bene ricade in zona agricola.

**f-** Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

[<< Situazione edilizio-urbanistica sanitaria >>](#)

Non sono stati rilevati fabbricati.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Appignano del Tronto (AP)  
colloca le proprietà sopra descritte tutte in zona agricola "E" come si evince  
dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di  
Appignano del Tronto in data 09/03/2016 (**Allegato 26**).

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ascoli Piceno (AP) colloca  
le proprietà sopra descritte tutte in zona agricola ad eccezione delle  
particelle 45, 46, 32 (porzione),47 (porzione) classificate come Aree ad  
elevato valore ambientale – Art.38 NTA, come si evince dal Certificato di  
destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data  
24/02/2016 (**Allegato 25**).

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°3.**

<< Stato di possesso >>

Gli immobili risultano nella disponibilità della ...*omissis*... in virtù di un contratto di affitto in data 10-11-2010 scadente il 10-11-2025 (**Allegato 09**).

**RISPOSTA AL QUESITO N°.4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'immobile non fa parte di un condominio.

2- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.

3- Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:

Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

4- Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura, mentre è stata accertata la presenza di servitù di elettrodotto che tuttavia non compromette l'utilizzo del bene.

6- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti aventi implicazioni sull'immobile in oggetto.

7- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni

**(Allegato 18-19-20):**

- Ipoteca volontaria a favore della ...*omissis*...a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 22-10-1999, rep. 3037 iscritta in data 26-10-1999 al n. 1936 del R.P. e al n. 8028 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*...a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 15-10-2003, rep. 8434 iscritta in data 20-10-2003 al n. 1639 del R.P. e al n. 9289 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*... a garanzia di debito derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Nazzareno Cappelli in data 31-05-2010 rep. 109771/28625 iscritta in data 08-06-2010 al n. 1032 del R.P. e al n. 4909 del R.G.

8- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro

**(Allegato 21-22):**

- Verbale di pignoramento immobili a favore del ...*omissis*... trascritto in data 25-02-2011 al n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G..

- Verbale di pignoramento immobili a favore di ...*omissis*...trascritto in data 20-07-2011 al n. 3871 del R.P. e al n. 6101 del R.G..

9- Difformità catastali:

Nella porzione AA della particella 83del Fg.49 del Comune di Ascoli Piceno non si riscontra la presenza di vigneto come indicato nella visura catastale, ma risulta essere a seminativo come tutte le altre

particelle.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 5.**

<< Stima >>

La stima riguarda appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, contigui tra loro senza fabbricati rurali siti in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, in zona rurale, lontana dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione.

Nella stima, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, dell'ubicazione, dell'esposizione, della destinazione, della presenza di vincoli, della richiesta sul mercato di tipologie simili, dei valori stabiliti dalla Commissione degli Espropri (delibera Commissione Provinciale di Ascoli Piceno n.136 del 25/05/2011), si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie catastale come segue:

**Terreno**

- Particelle classificate come "incolto produttivo" (Comune di Appignano del Tronto Fg.25 p.lla 75 porzione AB, Comune di Ascoli Piceno Fg. 49 p.la 27)

2.530,00 mq x 0,5 €/mq € 1.265,00

- Particelle classificate come "pascolo" (Comune di Ascoli Piceno Fg. 49 p.lle 45 e 46)

12.320,00 mq x 0,2 €/mq € 2.464,00

- Particelle principalmente classificate come "seminativo e seminativo arborato" (Comune di Appignano del Tronto Foglio n.24, particella 191, Foglio n.25, particella 75 (porzione AA), 76, 77, 199, 212, 213,

219, Comune di Ascoli Piceno Foglio n.49 particelle 25, 32, 33, 35,  
37, 40, 41, 47, 83, 89, 91, 102, 103, 106, 107, 110, 123, 124, 137,  
140)

233.160,00 mq x 1.2 €/mq € 279.792,00

Totale Valore di stima terreno € **283.521,00**

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché

sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti - € 28.352,10

- per lo stato di possesso 10% - € 28.352,10

- detrazione per aggiornamento catastale a corpo € 500,00

**Valore netto di stima** (in cifra tonda) € **226.000,00**

**diconsi duecentoventiseimila/00 euro.**

### **PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni per la formazione di un bene di valore corrispondente alla quota pignorata.

### **DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà su appezzamenti di terreni agricoli contigui tra loro senza fabbricati rurali siti in parte nel Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n.24, particella 191, Foglio n.25, particella 75, 76, 77, 199, 212, 213, 219 ed in parte nel Comune di Ascoli Piceno in località Fosso Riccione, distinti al catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n.49 particelle 25, 27, 32, 33, 35, 37, 40, 41, 45, 46, 47, 83, 89, 91,

102, 103, 106, 107, 110, 123, 124, 137, 140, per una superficie complessiva di 248.010,00 mq.

Importo a base d'asta € **226.000,00** (diconsi euro duecentoventiseimila /00 euro).



## STIMA N. 7 – COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO

### RISPOSTA AL QUESITO N° 1:

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

La stima riguarda un capannone agricolo ad uso rimessa attrezzi ed appezzamenti di terreno circostante siti in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, in zona rurale, lontani dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione.



Il fabbricato attualmente insiste su particella distinta al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 25, particella 33, di superficie 9.940,00 mq mentre gli appezzamenti di terreno sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 25,

particella 263 ed al Foglio n. 24 particelle 94 e 174 per una superficie complessiva di 5.370,00 mq.

Tutte le suddette unità sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...*omissis*... nato ad Ascoli Piceno il ...*omissis*... c.f. ...*omissis*... (**Allegato 32**).

Il fabbricato attualmente insiste su particella distinta al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 25, particella 33, in quanto **non sono state completate le operazioni di aggiornamento catastale**; dalla visura catastale infatti risulta una variazione d'ufficio del 22/11/2011(protocollo n.AP0263268) in cui si annota che la particella è interessata da un immobile urbano non ancora regolarizzato.

Come ben visibile da documentazione fotografica (**Allegato 33**) e dalla planimetria (**Allegato 34**), il capannone agricolo è costituito da un unico ambiente di dimensioni esterne 30,00 m x 10,00 m quindi dalla superficie complessiva lorda di 300 mq, mentre l'altezza interna risulta essere di 4,30 m.



La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. con solaio piano di

copertura realizzato con lastre in cemento armato prefabbricate e precomprese.

La tamponatura dell'edificio è realizzata con pannelli in c.a., la copertura risulta essere impermeabilizzata con guaina elastomerica e la pavimentazione in battuto di cemento.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, di impianto d'allarme ed è presente anche l'illuminazione interna ed esterna.

Il fabbricato presenta una corte esclusiva di circa 9.640 mq composta principalmente da terreno incolto e dalla strada bianca di accesso al fabbricato.

Gli altri terreni agricoli che fanno parte di questo lotto si trovano al di là della strada comunale di Contrada Valle Orta e risultano essere a pascolo, con esposizione a nord-est.

Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

**a-I** beni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto come segue:

#### CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
25	33	SEMINATIVO	2	99 are 40 ca	R.D.Euro:46,20
					R.A. Euro: 51,34
25	263	SEMINATIVO	2	5 are 20 ca	R.D.Euro:2,42
					R.A. Euro: 2,69
24	94	SEMINATIVO	2	48 are 32 ca	R.D.Euro:22,46
					R.A. Euro: 24,96
24	174	SEMINATIVO	2	18 ca	R.D.Euro:0,08
					R.A. Euro: 0,09

Come già detto, il fabbricato attualmente insiste su particella distinta al

catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 25, particella 33, in quanto **non sono state completate le operazioni di aggiornamento catastale.**

La superficie complessiva dei terreni è pari a 5.370,00 mq (p.lle 263, 94, 174) esclusa la particella 33 di superficie propria 9.940 mq su cui è presente il fabbricato; le particelle sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis... c.f. ...omissis... **(Allegato 32).**

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

Le particelle oggetto di stima confinano a nord, ad est e a sud con proprietà ...omissis..., ...omissis..., ...omissis... e ...omissis..., mentre ad ovest confina con proprietà ...omissis..., ...omissis... e ...omissis... e vengono attraversate dalla strada comunale di Contrada Valle Aorta.

**b-** L'accesso ai beni avviene per mezzo della strada pubblica di contrada Valle Orta;

**c-** Non risultano pertinenze o parti comuni;

**d-** Non risulta costituito alcun condominio;

**e-** Negli strumenti urbanistici il bene ricade in zona agricola.

**f-** Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni e gli immobili in oggetto sono beni personali acquistati con atto Cappelli Rep. 16820 del 30-11-1988.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

**<< Situazione edilizio-urbanistica sanitaria >>**

Presso il Comune di Appignano del Tronto si è reperito il seguente atto edilizio **(Allegato 35):**

- Concessione Edilizia n. 18/UTC/02 del 13-06-2002;

Lo stato di fatto degli immobili è sostanzialmente conforme con quello autorizzato pertanto gli stessi sono da ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico.

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Appignano del Tronto, è stata reperita la Richiesta di certificato di Agibilità (protocollata in data 12/11/2004) corredata di allegati (**Allegato 36**) ma non è stato reperito il certificato di agibilità.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°.3.**

<< Stato di possesso >>

Gli immobili risultano in disponibilità della ...omissis... in virtù di un contratto di affitto in data 10-11-2010 scadente il 10-11-2025 (**Allegato 09**).

### **RISPOSTA AL QUESITO N°.4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'immobile non fa parte di un condominio.

2- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.

3- Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:

Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

4- Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura.

6- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti aventi implicazioni sull'immobile in oggetto.

7- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni

**(Allegato 18-19-20):**

- Ipoteca volontaria a favore della ...*omissis*... a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 22-10-1999, rep. 3037 iscritta in data 26-10-1999 al n. 1936 del R.P. e al n. 8028 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*... a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 15-10-2003, rep. 8434 iscritta in data 20-10-2003 al n. 1639 del R.P. e al n. 9289 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*... a garanzia di debito derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Nazzareno Cappelli in data 31-05-2010 rep. 109771/28625 iscritta in data 08-06-2010 al n. 1032 del R.P. e al n. 4909 del R.G.

8- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro

**(Allegato 21-22):**

- Verbale di pignoramento immobili a favore del ...*omissis*... a.r.l. trascritto in data 25-02-2011 al n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G..

- Verbale di pignoramento immobili a favore di ...*omissis*...trascritto  
in data 20-07-2011 al n. 3871 del R.P. e al n. 6101 del R.G..

9- Difformità catastali:

Il fabbricato insiste su particella distinta al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 25, particella 33, ed attualmente non risulta essere stato riportato in mappa, in quanto **non sono state completate le operazioni di aggiornamento catastale**; dalla visura catastale infatti risulta solo una variazione d'ufficio del 22/11/2011(protocollo n.AP0263268) in cui si annota che la particella è interessata da un immobile urbano non ancora regolarizzato.

**RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

<< Stima >>

L'immobile oggetto di stima è un capannone agricolo ad uso rimessa attrezzi ed appezzamenti di terreno.

Per questa zona, le quotazioni OMI per Capannoni in stato conservativo normale, riportano una forbice tra 320 e 450 €/mq. Sulla base della consistenza del bene in oggetto e delle sue caratteristiche e per le conoscenze personali del mercato immobiliare della zona, presa visione delle quotazioni OMI sopra richiamate, si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie commerciale come segue:

<u>Fabbricato</u> (Fg 25 p.lla 33) 300 mq x 400 €/mq =	€ 120.000,00
<u>Corte</u> a corpo	€ 5.000,00
<b>Sommano</b>	<b>€ 125.000,00</b>

Per quanto riguarda i terreni ,tenendo conto delle caratteristiche intrinseche

ed estrinseche del fondo, dell'ubicazione, dell'esposizione, della destinazione, della presenza di vincoli, della richiesta sul mercato di tipologie simili, dei valori stabiliti dalla Commissione degli Espropri (delibera Commissione Provinciale di Ascoli Piceno n.136 del 25/05/2011), si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie catastale come segue:

Terreni (Fg. 25 p.lla 263 e Fg.24 p.lle 94, 174)

5.370 mq x 1,2 €/mq € 6.444,00

Totale Valore di stima (Fabbricato+Corte+Terreno) **€ 131.444,00**

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché

sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti - € 13.144,40

- per lo stato di possesso 10% - € 13.144,40

- detrazione per aggiornamento catastale a corpo - € 1.500,00

**Valore netto di stima (in cifra tonda) € 104.000,00**

**diconsi centoquattromila/00 euro.**

### **PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni per la formazione di un bene di valore corrispondente alla quota pignorata.

### **DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà su capannone agricolo ad uso rimessa attrezzi con corte catastalmente distinto al Foglio 25 p.lla 33 ed appezzamenti di terreno catastalmente distinti al Foglio n. 25, particella 263 ed al Foglio n. 24

particelle 94 e 174 per una superficie complessiva di 5.370,00 mq, siti in  
Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, in zona rurale,  
lontani dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione.  
Importo a base d'asta € **104.000,00** (diconsi euro centoquattromila/00).

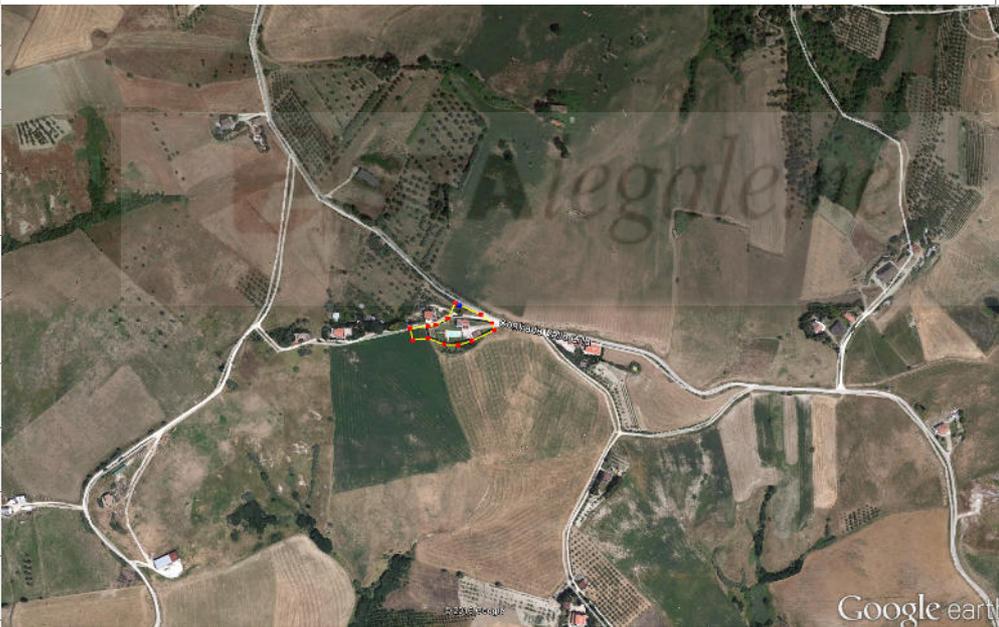


## **STIMA N. 8 – COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO**

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 1:**

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

La stima riguarda un ex fabbricato colonico ristrutturato con annesso, piscina e con piccoli appezzamenti di terreno siti in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, in zona rurale, lontani dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione.



Il fabbricato con annesso attualmente insiste su particella distinta al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 25, particella 229, di superficie 1.480,00 mq, mentre la piscina, ad oggi non presente in mappa catastale, da una sovrapposizione tra immagine satellitare e cartografia catastale, risulta ricadere a cavallo tra la stessa particella 25 e la contigua particella 60 del Foglio 25 di superficie 1.160,00 mq.

In questo lotto oggetto di esecuzione immobiliare, sono presenti anche due piccole particelle separate dal fabbricato da una strada vicinale e situate sulla scarpata di monte della strada Comunale di Contrada Valle Orta distinte al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 25, particella 259 ed al Foglio n. 24 particelle 190 per una superficie complessiva di 285,00 mq.

Tutte le suddette unità sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis...c.f. ...omissis... **(Allegato 32).**

Come meglio visibile dalle planimetrie **(Allegato 37)**, il fabbricato è costituito da:

- un piano terra ad uso abitativo con superficie commerciale lorda di 146 mq ed altezza netta pari a 2,8 m;
- un piano primo ad uso abitativo per una superficie commerciale di 146 mq ed altezza netta variabile da 2,85 m a 4,95 m ;
- scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo per una superficie commerciale di 14 mq.



Il fabbricato colonico che è stato completamente ristrutturato negli anni

2000-2001, ha struttura portante in muratura con solai in laterocemento, tramezzi interni in laterizi forati; tutte le pareti, interne ed esterne, sono intonacate e tinteggiate. Il piano terra ed il piano primo sono pavimentati con piastrelle in gres, mentre la scala interna è rivestita in travertino, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio ed è presente una tettoia esterna in legno sull'ingresso al piano terra. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico-sanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas. L'immobile si trova complessivamente in buono stato di conservazione come visibile anche dalla documentazione fotografica **(Allegato 38)**.

Anche l'annesso è stato completamente ristrutturato negli anni 2000-2001, possiede una superficie lorda di 40 mq ed altezza netta di 2.35m, ha struttura portante in muratura con soletta di copertura in c.a., pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in gomma antiscivolo, infissi esterni in alluminio ed è dotato di impianto elettrico ed idrico.

La piscina ha dimensioni di 6,90 m x 12,80 m, con area circostante pavimentata con piastrelle ceramiche.

L'immobile dispone di un ingresso con cancello metallico supportato da colonnine in cemento armato, recinzione con rete metallica e strada di accesso con piazzale in battuto di cemento.

Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

**a-I** beni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto come segue:

#### **CATASTO TERRENI**

Foglio	Particella	Porzione	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
25	229		FABB RURALE		14 are 80 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
25	60	AA	SEMINATIVO	3	4 are 00 ca	R.D.Euro: 1,45 R.A. Euro: 1,86
		AB	FABB RURALE		7 are 60 ca	R.A. Euro: R.A. Euro:
25	259		SEMINATIVO	3	2 are 30 ca	R.D.Euro:0,83 R.A. Euro: 1,07
24	190		AREA RURALE		55 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:

Il fabbricato con annesso attualmente classificato come fabbricato rurale insiste su particella distinta al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 25, particella 229, di superficie 1.480,00 mq, mentre la piscina, ad oggi non presente in mappa catastale, da una sovrapposizione tra immagine satellitare e cartografia catastale, risulta ricadere a cavallo tra la stessa particella 25 e la contigua particella 60 del Foglio 25 di superficie 1.160,00 mq, di cui 760,00 mq sono classificati come fabbricato rurale (Porzione AB) e 400,00 mq come seminativo (Porzione AA).

Quindi la corte del fabbricato colonico che è recintata con rete metallica, risulta di fatto essere costituita dall'intera particella 229 e dalla porzione AB della particella 60, per una superficie complessiva di 2.240,00 mq.

Del lotto fanno parte anche due piccole particelle disposte sulla scarpata della strada Comunale di contrada Valle Orta distinte al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto al Foglio n. 25, particella 259 ed al Foglio n. 24 particelle 190 per una superficie complessiva di 285,00 mq.

Tutte le particelle sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis... ...omissis... **(Allegato 32)**.

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

Le particelle oggetto di stima confinano a nord con strada comunale e strada vicinale, ad est ed a sud con proprietà SAGAS srl, ed a ovest con la restante proprietà del debitore esecutato.

**b-** L'accesso ai beni avviene per mezzo della strada pubblica di contrada Valle Orta;

**c-** Non risultano pertinenze o parti comuni;

**d-** Non risulta costituito alcun condominio;

**e-** Negli strumenti urbanistici il bene ricade in zona agricola.

**f-** Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni e gli immobili in oggetto sono beni personali.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

<< [Situazione edilizio-urbanistica sanitaria](#) >>

Presso il Comune di Appignano del Tronto sono stati reperiti i seguenti atti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 15/UTC/00 del 22-07-2000 relativa alla ristrutturazione ed ampliamento di Fabbricato Rurale esistente **(Allegato 39).**
- D.I.A.E. (protocollo 4511 del 5/9/2001- pratica edilizia 40/01) relativa alla realizzazione di piscina, recinzione, cancello su ingresso, manutenzione straordinaria annesso agricolo **(Allegato 40).**

E' stata reperita anche una Richiesta di concessione Edilizia per lavori di Variante (pratica nr. 51/2001) relativamente ad entrambi gli atti edilizi sopracitati, che è stata rinviata e mai rilasciata **(Allegato 41).**

Rispetto a quanto assentito con Concessione Edilizia n. 15/UTC/00 del 22-07-2000 e successiva D.I.A.E. (prot.4511 del 5/9/2001- pratica edilizia

40/01), allo stato attuale il fabbricato non risulta pienamente conforme allo stato autorizzato poiché sono state riscontrate lievi difformità per quanto riguarda la divisione dei locali interni, ma soprattutto poiché è stata effettuata la tamponatura del vano scala non prevista nel progetto assentito, andando ad incrementare il volume.

Anche l'annesso risulta non conforme poiché risulta essere circa 1.2 m più largo rispetto a quanto assentito con D.I.A.E. del 5/9/2001, quindi sono stati incrementati circa 9.5 mq di superficie e circa 24 mc di volume rispetto a quanto autorizzato.

Inoltre è stata rilevata la presenza di una piccola tettoia al lato sud del fabbricato principale priva di titoli edilizi.

Allo stato attuale questi due incrementi di cubatura che riguardano il fabbricato e l'annesso non sono sanabili, quindi nella perizia di stima si terrà conto degli oneri a carico dei futuri acquirenti per ripristinare gli immobili allo stato autorizzato.

Non è stato reperito il certificato di agibilità degli immobili.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°.3.**

<< Stato di possesso >>

Gli immobili risultano in disponibilità di ...*omissis*...in virtù di un contratto di comodato gratuito e tempo indeterminato stipulato in data 08-08-2012

(Allegato 42).

### **RISPOSTA AL QUESITO N°.4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

- 1- Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'immobile non fa parte di un condominio.

2- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.

3- Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:

Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

4- Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura.

6- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti aventi implicazioni sull'immobile in oggetto.

7- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni

**(Allegato 18-19-20):**

- Ipoteca volontaria a favore della ...*omissis*... a r.l. a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 22-10-1999, rep. 3037 iscritta in data 26-10-1999 al n. 1936 del R.P. e al n. 8028 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*... a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 15-10-2003, rep. 8434 iscritta in data 20-10-2003 al n. 1639 del R.P. e al n. 9289 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*... a garanzia di debito

derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Nazzareno Cappelli in data 31-05-2010 rep. 109771/28625 iscritta in data 08-06-2010 al n. 1032 del R.P. e al n. 4909 del R.G.

8- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro  
**(Allegato 21-22):**

- Verbale di pignoramento immobili a favore del ...*omissis*... trascritto in data 25-02-2011 al n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G..

- Verbale di pignoramento immobili a favore di ...*omissis*...trascritto in data 20-07-2011 al n. 3871 del R.P. e al n. 6101 del R.G..

9- Difformità catastali:

Il fabbricato e l'annesso sono riportati sulla mappa catastale ma sono ancora censiti al Catasto dei Terreni, mentre dovrebbero essere censiti al catasto Fabbricati.

La piscina invece non è presente in mappa catastale e non è stata accatastata come si può vedere da visura catastale **(Allegato 32)**.

**RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

<< Stima >>

La stima riguarda un ex fabbricato colonico che è stato completamente ristrutturato negli anni 2000-2001 con annesso, piscina e piccoli appezzamenti di terreno siti in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, in zona rurale, lontani dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione.

Per questa zona, le quotazioni OMI per ville e villini in stato conservativo

normale, riportano una forbice tra 480 e 700 €/mq, mentre per ville e villini in stato conservativo ottimo, riportano una forbice tra 900 e 1.100 €/mq, Sulla base della consistenza del bene in oggetto e delle sue caratteristiche e per le conoscenze personali del mercato immobiliare della zona, presa visione delle quotazioni OMI sopra richiamate, si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie commerciale come segue:

Fabbricato con annesso e piscina (Fg 25 p.lla 229 e p.lla 60 porzione AB )

Piano terra	146 mq x 800 €/mq	€ 116.800,00
Piano primo	146 mq x 800 €/mq	€ 116.800,00
Scala interna	14 mq x 500 €/mq	€ 7.000,00
Annesso	40 mq x 300 €/mq	€ 12.000,00
Piscina e solarium	a corpo	€ 40.000,00
Corte e terreni circostanti	a corpo	€ 15.000,00
<b>Sommano</b>		<b>€ 307.600,00</b>

**Tot. Valore di stima(Fabbr. con annesso e piscina+Terreno) € 307.600,00**

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti	- € 30.760,00
- per lo stato di possesso 10%	- € 30.760,00
- sanatoria difformità minori e aggiornamento catastale	- € 3.000,00
- oneri per ripristino immobili (fabbricato ed annesso) allo stato autorizzato a corpo	- € 15.000,00

**Valore netto di stima (in cifra tonda) € 228.000,00**

**diconsi duecentoventottomila/00 euro.**

**PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni per la formazione di un bene di valore corrispondente alla quota pignorata.

**DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà di ex fabbricato colonico ristrutturato con annesso e piscina catastalmente distinto al Foglio 25 p.lle 229 e 60 (porzione AB) con piccoli appezzamenti di terreno catastalmente distinti al Foglio n. 25, particelle 259, 60 (porzione AA), ed al Foglio n. 24, particella 190 siti in Comune di Appignano del Tronto in località Valle Orta, in zona rurale, lontani dal centro abitato e dalle principali vie di comunicazione.

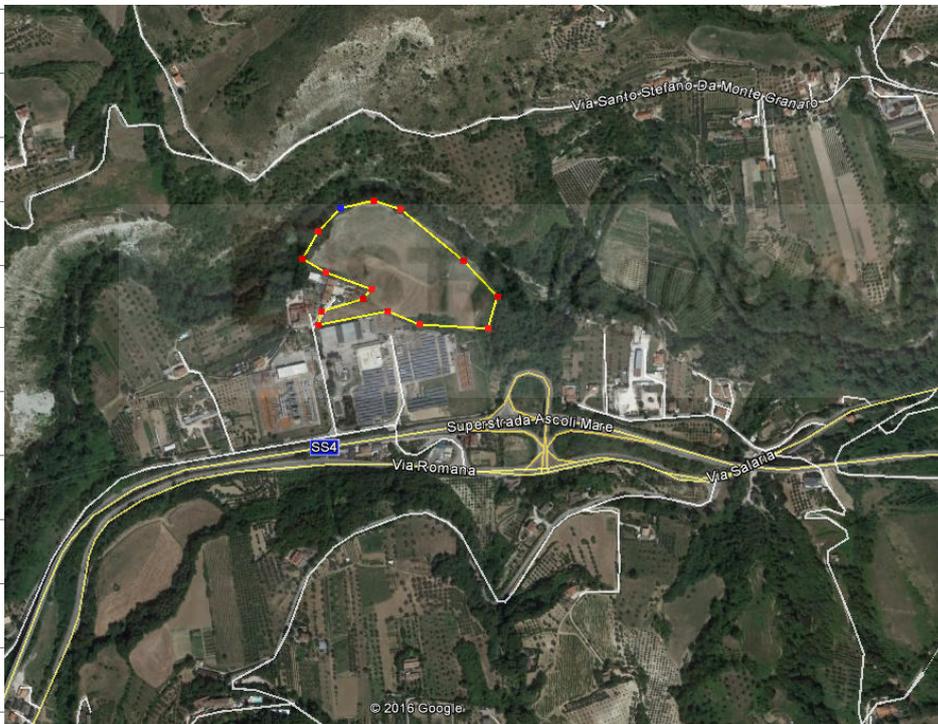
Importo a base d'asta € **228.000,00** (diconsi duecentoventottomila/00 euro)

## STIMA N. 9 – COMUNE DI ASCOLI PICENO

### RISPOSTA AL QUESITO N° 1:

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

La stima riguarda appezzamenti di terreni agricoli contigui tra loro senza fabbricati rurali siti nel Comune di Ascoli Piceno, in località Rosara, in prossimità dell'uscita dalla superstrada Ascoli Mare.



I terreni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n.75 particelle 88, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 135, 379, 381 per una superficie complessiva di 47.174,00 mq intestati per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis... c.f. ...omissis... (Allegato 43).

Come si può vedere dalla documentazione fotografica (Allegato 43),

l'immobile attualmente è adibito a pascolo con la presenza di una fascia boschiva in prossimità del confine nord (fiume Tronto) e del confine est.

Il terreno è esposto a nord-est ed è composto da una porzione di terreno a sud con pendenza di circa il 35% e una porzione di terreno a nord in direzione del Fiume Tronto più pianeggiante.



La proprietà è raggiungibile comodamente percorrendo la superstrada Ascoli Mare uscita Rosara, oppure percorrendo la strada Salaria andando dal Capoluogo verso la frazione di Mozzano i terreni sono situati sulla destra idrografica del Fiume Tronto che delimita il confine nord della proprietà oggetto di stima.

Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

**a-I** beni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto come segue:

**CATASTO TERRENI**

Foglio	Particella	Porzione	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
75	88	AA	SEMINATIVO	4	22 are 93 ca	R.D.Euro: 8,29 R.A. Euro: 11,25
		AB	BOSCO CEDUO	2	36 are 47 ca	R.D.Euro: 2,83 R.A. Euro: 1,13
75	89		SEMINATIVO	3	27 are 50 ca	R.D.Euro:11,36 R.A. Euro: 14,20
75	90	AA	ULIVETO	3	1 are 49 ca	R.D.Euro:0,27 R.A. Euro: 0,46
		AB	SEMINATIVO	3	10 are 71 ca	R.D.Euro: 4,43 R.A. Euro: 5,53
75	93		SEMINATIVO	3	88 are 10 ca	R.D.Euro:36,40 R.A. Euro: 45,50
75	94		SEMINATIVO	3	46 are 80 ca	R.D.Euro:19,34 R.A. Euro: 24,17
75	95	AA	VIGNETO	2	20 ca	R.D.Euro:0,13 R.A. Euro: 0,11
		AB	PASCOLO	2	1 are 00 ca	R.D.Euro: 0,03 R.A. Euro: 0,01
75	96	AA	SEMINATIVO	4	25 are 98 ca	R.D.Euro: 9,39 R.A. Euro: 12,75
		AB	BOSCO MISTO	3	11 are 82 ca	R.D.Euro: 0,24 R.A. Euro: 0,06
75	135		SEMIN ARBOR	2	7 ca	R.D.Euro:0,04 R.A. Euro: 0,04
75	379		SEMIN ARBOR	3	1 ha 74 are 60 ca	R.D.Euro:67,63 R.A. Euro: 85,66
75	381		SEM IRR ARB	1	24 are 07 ca	R.D.Euro:23,62 R.A. Euro: 18,03

La superficie complessiva dei terreni è pari ad Ha 4.71.74 e le particelle sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis... c.f. ...omissis... **(Allegato 43)**.

Si evidenzia che dal sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che sulla porzione AA della particella 90 del Fg.75 del Comune di Ascoli Piceno non si riscontra la presenza di ulivi come indicato nella visura catastale, e sulla porzione AA della particella 95 del Fg.75 del Comune di Ascoli Piceno non si riscontra la presenza di vigneto.

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

Gli appezzamenti di terreno situati nel Comune di Ascoli Piceno confinano a nord con il Fiume Tronto, ad est con Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno, a sud con ...omissis... ed ...omissis... Italia srl, mentre ad

ovest sono presenti edifici residenziali con diverse proprietà.

**b-** L'accesso all'immobile avviene per mezzo della strada privata.

**c-** Non risultano pertinenze o parti comuni;

**d-** Non risulta costituito alcun condominio;

**e-** Negli strumenti urbanistici il bene ricade in zona agricola.

**f-** Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni e gli immobili in oggetto sono beni personali.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

<< Situazione edilizio-urbanistica sanitaria >>

Non sono stati rilevati fabbricati.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ascoli Piceno (AP) colloca le proprietà sopra descritte tutte in zona agricola come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 24/02/2016 (**Allegato 25**).

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°3.**

<< Stato di possesso >>

Gli immobili risultano nella disponibilità della ...omissis... in virtù di un contratto di affitto in data 10-11-2010 scadente il 10-11-2025 (**Allegato 09**).

Il debitore esecutato ha altresì consegnato al sottoscritto un secondo contratto d'affitto a favore di ...omissis..., stipulato in data 01/02/2001 scadente il 10/11/2031 (**Allegato 45**) ed un compromesso di compravendita a favore della ...omissis... dei Signori ...omissis... e ...omissis... stipulato in data 12/02/2001 (**Allegato 46**).

### **RISPOSTA AL QUESITO N.°4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'immobile non fa parte di un condominio.

2-Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.

3-Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:

Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

4-Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura, mentre è stata accertata la presenza di servitù di elettrodotto che tuttavia non compromettono l'utilizzo del bene.

6- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti aventi implicazioni sull'immobile in oggetto.

7- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni

**(Allegato 19-20-23):**

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*...a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 15-10-2003, rep. 8434 iscritta in data 20-10-2003 al n. 1639 del R.P. e al n. 9289 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*... a garanzia di debito derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Nazzareno Cappelli in data 31-05-2010 rep. 109771/28625 iscritta in data 08-06-2010 al n. 1032 del R.P. e al n. 4909 del R.G.

- Ipoteca giudiziale a favore di ...*omissis*... derivante da sentenza di condanna trascritta in data 14-05-2011 al n. 416 del R.P. e al n. 3174 del R.G..

#### 8- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro

#### **(Allegato 21-22):**

- Verbale di pignoramento immobili a favore del ...*omissis*... trascritto in data 25-02-2011 al n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G..

- Verbale di pignoramento immobili a favore di ...*omissis*...trascritto in data 20-07-2011 al n. 3871 del R.P. e al n. 6101 del R.G..

#### 9 - Difformità catastali

Sulla porzione AA della particella 90 del Fg.75 non si riscontra la presenza di ulivi come indicato nella visura catastale e sulla porzione AA della particella 95 del Fg.75 non si riscontra la presenza di vigneto come indicato nella visura catastale.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

#### **<< Stima >>**

La stima riguarda appezzamenti di terreni agricoli, contigui tra loro senza fabbricati rurali siti in Comune di Ascoli Piceno in località Rosara, in prossimità dell'uscita dalla superstrada Ascoli Mare.

Nella stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, dell'ubicazione, dell'esposizione, della destinazione, della presenza di vincoli, della richiesta sul mercato di tipologie simili, dei valori stabiliti dalla Commissione degli Espropri (delibera Commissione Provinciale di Ascoli Piceno n.136 del 25/05/2011), si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie catastale come segue:

Terreno-porzione lavorabile (Comune di Ascoli Piceno Foglio n.75 particelle 88 porzione AA, 89, 90, 93, 94, 95, 96 porzione AA, 135, 379, 381)

42.345,00 mq x 1,4 €/mq € 59.283,00

Terreno - Porzione boschiva (Comune di Ascoli Piceno Foglio n.75 particelle 88 porzione AB e particella 96 porzione AB)

4.829,00 mq x 0,3 €/mq € 1.448,70

**Totale Valore di stima terreno € 60.731,70**

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché

sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti - € 6.073,17

-stato possesso - € 6.073,17

-detrazione per aggiornamento catastale a corpo - € 500,00

**Valore netto di stima (in cifra tonda) € 48.000,00**

**diconsi quarantottomilamila/00 euro.**

**PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena

proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni per la formazione di un bene di valore corrispondente alla quota pignorata.

**DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà su appezzamenti di terreni agricoli contigui tra loro senza fabbricati rurali siti nel Comune di Ascoli Piceno in località Rosara, distinti al catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n.75 particelle 88, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 135, 379, 381 per una superficie complessiva di 47.174,00 mq.

Importo a base d'asta € **48.000,00** (diconsi euro quarantottomila /00 euro).

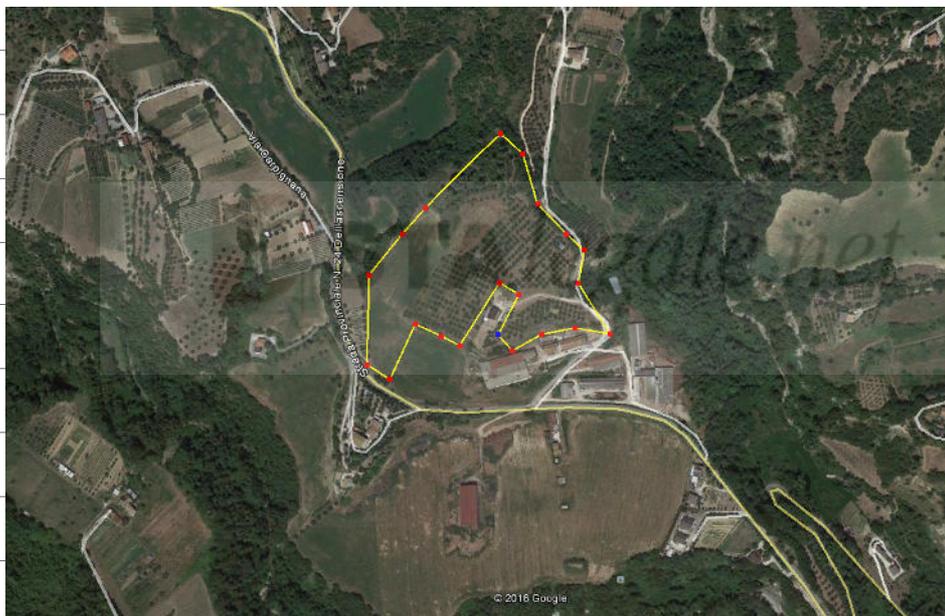


## STIMA N. 10 – COMUNE DI ASCOLI PICENO

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 1:**

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

La stima riguarda appezzamenti di terreni agricoli senza fabbricati siti nel Comune di Ascoli Piceno in località Cignano lungo la strada che conduce dal Capoluogo alla frazione di Venagrande.



I terreni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n.41 particelle 55, 67, 68, 71, 100, 143, 172, 173, 174 (NOTA: Le particelle 172, 173, 174 sono generate dalla soppressione della particella 96 presente sull'atto di pignoramento poiché nascono a seguito di frazionamento del 24/11/201. Tutte le particelle sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis...nato ad Ascoli Piceno il ...omissis... c.f. ...omissis... **(Allegato 47)**.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica **(Allegato 48)**, il

terreno è principalmente adibito ad uliveto, con la presenza di aree a pascolo ad est ed aree boschive a nord, è esposto principalmente a sud-ovest e presenta una pendenza media del 15% nella zona dove sono impiantati gli ulivi.



La proprietà è raggiungibile comodamente attraverso Strada Provinciale 24 Dell'Ascensione che conduce dal Capoluogo alla frazione di Venagrande.

Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

a-I beni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Appignano del Tronto come segue:

#### CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Porzione	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
41	55		SEMINATIVO	3	1 ha 21 are 20 ca	R.D.Euro:50,08 R.A. Euro: 62,59
41	67		BOSCO CEDUO	2	5 are 20 ca	R.D.Euro:0,40 R.A. Euro: 0,16
41	68	AA	VIGNETO	3	8 are 50 ca	R.D.Euro: 3,95 R.A. Euro: 3,95
		AB	ULIVETO	2	2 are 00 ca	R.D.Euro: 0,62 R.A. Euro: 0,72
41	71		SEMIN ARBOR	3	3 are 40 ca	R.D.Euro:1,32

						R.A. Euro: 1,67
41	100		SEMINATIVO	3	58 are 30 ca	R.D.Euro:24,09
						R.A. Euro: 30,11
41	143	AA	ULIVETO	2	2 ha 26 are 60 ca	R.D.Euro: 70,22
						R.A. Euro: 81,92
		AB	PASCOLO	2	30 are 00 ca	R.D.Euro: 0,77
						R.A. Euro: 0,31
41	172		SEMINATIVO	3	31 are 60 ca	R.D.Euro:13,06
						R.A. Euro: 16,32
41	173		SEMINATIVO	3	4 are 80 ca	R.D.Euro:1,98
						R.A. Euro: 2,48
41	174		SEMINATIVO	3	40 ca	R.D.Euro:0,17
						R.A. Euro: 0,21

La superficie complessiva dei terreni è pari ad Ha 4.92.00 e le particelle sono intestate per l'intera piena proprietà al sig...*omissis*...nato ad Ascoli Piceno il ...*omissis*... c.f. ...*omissis*... **(Allegato 47)**.

Le particelle 172, 173, 174 sono generate dalla soppressione della particella 96 presente sull'atto di pignoramento poiché nascono a seguito di frazionamento del 24/11/201.

Si evidenzia che dal sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che la porzione AA della particella 68 del Fg.41 del Comune di Ascoli Piceno non si riscontra la presenza di vigneto come indicato nella visura catastale, ma risulta essere in parte ad uliveto ed in parte a pascolo.

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

Gli appezzamenti di terreno situati nel Comune di Ascoli Piceno confinano a nord con proprietà ...*omissis*..., ...*omissis*... e con proprietà ...*omissis*..., ad est con strada interpoderale, a sud con restante proprietà del debitore esecutato, con strada provinciale e con e con proprietà ...*omissis*..., ad ovest con proprietà ...*omissis*..., ...*omissis*... ed ancora con proprietà ...*omissis*...

**b-** L'accesso all'immobile avviene per mezzo della Strada Provinciale 24 Dell'Ascensione e per mezzo di altre strade interpoderali.

c- Non risultano pertinenze o parti comuni;

d- Non risulta costituito alcun condominio;

e- Negli strumenti urbanistici il bene ricade in zona agricola.

f- Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

**RISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

<< Situazione edilizio-urbanistica sanitaria >>

Non sono stati rilevati fabbricati.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ascoli Piceno (AP) colloca le proprietà sopra descritte tutte in zona agricola ad eccezione di una porzione della particella 174 (Viabilità – Art.38 NTA) come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 24/02/2016 (**Allegato 25**).

**RISPOSTA AL QUESITO N.°3.**

<< Stato di possesso >>

Gli immobili risultano nella disponibilità ...*omissis*... in virtù di un contratto di affitto in data 10-11-2010 scadente il 10-11-2025 (**Allegato 09**).

**RISPOSTA AL QUESITO N.°4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'immobile non fa parte di un condominio.

2- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.

3- Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:

Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

4- Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura, mentre è stata accertata la presenza di servitù di elettrodotto che tuttavia non compromette l'utilizzo del bene.

6- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti aventi implicazioni sull'immobile in oggetto.

7- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni

**(Allegato 18-19-20):**

- Ipoteca volontaria a favore della ...*omissis*... a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 22-10-1999, rep. 3037 iscritta in data 26-10-1999 al n. 1936 del R.P. e al n. 8028 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*...a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 15-10-2003, rep. 8434 iscritta in data 20-10-2003 al n. 1639 del R.P. e al n. 9289 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*... a garanzia di debito derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Nazzareno Cappelli in data 31-05-2010 rep. 109771/28625 iscritta in data 08-06-2010 al n. 1032 del R.P. e al n. 4909 del R.G.

8- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro

**(Allegato 24-21-22):**

- Costituzione di vincolo (esclusivamente per particella 143 Foglio 41) a favore del Comune di ...*omissis*... trascritto in data 06-03-2007 al n. 1826 del R.P. e al n. 2836 del R.G..

- Verbale di pignoramento immobili a favore del ...*omissis*...trascritto in data 25-02-2011 al n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G..

- Verbale di pignoramento immobili a favore di ...*omissis*...trascritto in data 20-07-2011 al n. 3871 del R.P. e al n. 6101 del R.G..

9- Difformità catastali:

- la porzione AA della particella 68 del Fg.41 del Comune di Ascoli Piceno non si riscontra la presenza di vigneto come indicato nella visura catastale, ma risulta essere in parte ad uliveto ed in parte a pascolo.

**RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

<< Stima >>

La stima riguarda appezzamenti di terreni agricoli contigui tra loro senza fabbricati siti nel Comune di Ascoli Piceno in località Cignano lungo la strada che conduce dal Capoluogo alla frazione di Venagrande.

Nella stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, dell'ubicazione, dell'esposizione, della destinazione, della presenza di vincoli, della richiesta sul mercato di tipologie simili, dei valori stabiliti dalla Commissione degli Espropri (delibera Commissione Provinciale di Ascoli Piceno n.136 del 25/05/2011), si è in grado di stimare il più probabile

valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie catastale come segue:

Terreno

- Particelle classificate come "uliveto" (Comune di Ascoli Piceno Fg.41 p.lla 68 porzione AB e p.lla 143 porzione AA)

22.860,00 mq x 3,00 €/mq € 68.580,00

- Restanti particelle (Comune di Ascoli Piceno Fg. 41 p.lle 55, 67, 68 porzione AA, 71, 100, 143 porzione AB, 172, 173, 174)

Porzione lavorabile 19.340,00 mq x 1.7€/mq € 32.878,00

Porzione lavorabile 7.000,00 mq x 0.3€/mq € 2.100,00

Totale Valore di stima terreno **€ 103.558,00**

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché

sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti - € 10.355,80

-Per lo stato di possesso - € 10.355,80

-Detrazione per aggiornamento catastale - € 500,00

**Valore netto di stima (in cifra tonda) € 82.000,00**

**diconsi ottantaduemila/00 euro.**

**PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni per la formazione di un bene di valore corrispondente alla quota pignorata.

**DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà su appezzamenti di terreni agricoli senza fabbricati

rurali siti nel Comune di Ascoli Piceno in località Cignano lungo la strada che conduce dal Capoluogo alla frazione di Venagrande, distinti al catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n.41 particelle 55, 67, 68, 71, 100, 143, 172, 173, 174 per una superficie complessiva di 49.200,00 mq.  
Importo a base d'asta € **82.000,00** (diconsi euro ottantaduemila /00 euro).

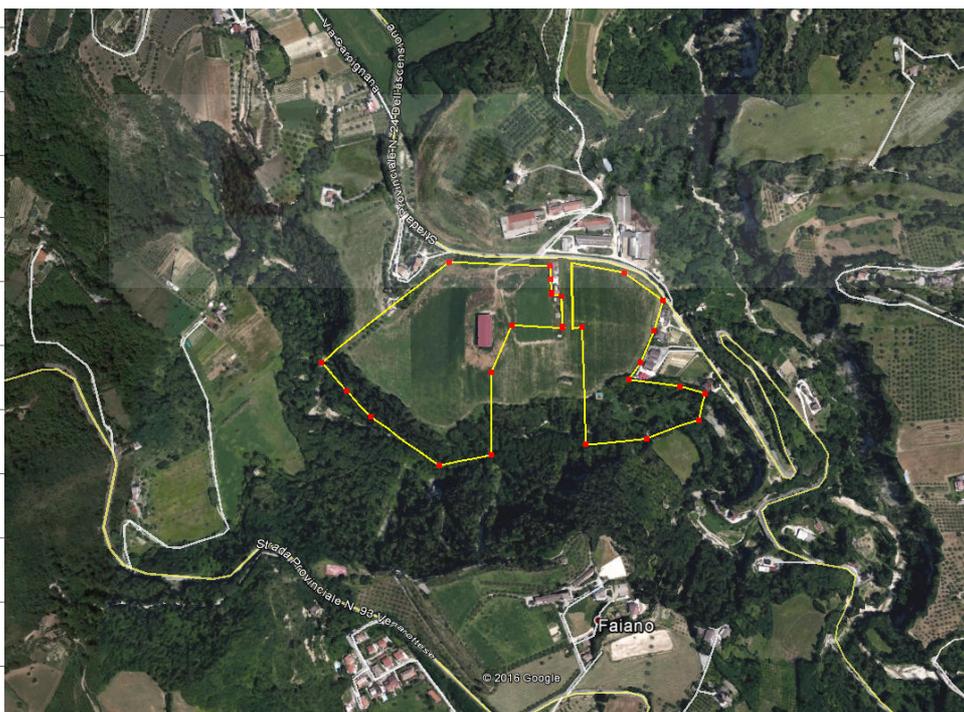


## STIMA N. 11 – COMUNE DI ASCOLI PICENO

### RISPOSTA AL QUESITO N° 1:

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

La stima riguarda una tettoia aperta in acciaio ad uso agricolo ed appezzamenti di terreni agricoli siti nel Comune di Ascoli Piceno in località Cignano lungo la strada che conduce dal Capoluogo alla frazione di Venagrande.



Il fabbricato insiste su particella distinta al catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n. 53, particella 327, zona censuaria 1, categoria C/7, classe 1, mentre gli appezzamenti di terreno sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n. 53, particelle 34, 46, 47, 48, 49, 143, 165, 291, 326, 400, 401 per una superficie

complessiva di 103.062,00 mq.

Tutte le suddette unità sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...omissis... nato ad Ascoli Piceno il ...omissis... c.f. ...omissis... (**Allegato 49**).

Le particelle 326 e 327 sono generate dalla soppressione della particella 32 presente sull'atto di pignoramento poiché nascono a seguito del tipo mappale del 21/06/2006.

Le particelle 400 e 401 sono generate dalla soppressione della particella 362 (frazionamento del 24/11/2011).

A sua volta la particella 362 (e p.lla 363) veniva generata dalla soppressione della particella 35 presente sull'atto di pignoramento poiché nasce a seguito del tipo mappale del 07/05/2007.

La tettoia aperta in acciaio è di recente costruzione ed al momento del sopralluogo risultava inutilizzata come si può vedere dalla documentazione fotografica (**Allegato 50**).



Come ben visibile dalla planimetria (**Allegato 51**) le dimensioni esterne del

fabbricato sono di 20,00 m x 50,00 m quindi superficie complessiva di 1000 m<sup>2</sup>, mentre le altezze vanno da un minimo di 9,10 m ad un massimo di 10,00 m. La struttura portante è costituita da pilastri e capriate reticolari in acciaio, la copertura è realizzata mediante pannelli sandwich.

La pavimentazione è in battuto di cemento, è presente l'impianto di illuminazione e lungo il perimetro del fabbricato sono presenti muri in cemento armato alti 1.5 m per la chiusura dei due lati lunghi, inferriate per la chiusura dei due lati corti ed autocatture all'interno.

Tali sistemazioni fanno presumere che anche se nel progetto autorizzato veniva indicato un utilizzo a fienile, probabilmente in alcuni periodi è stato utilizzato anche per il ricovero del bestiame.

Vicino alla tettoia è presente un pozzo per la captazione delle acque di falda ed è presente anche una vecchia vasca circolare in cemento armato per la raccolta dell'acqua piovana dal diametro interno di 7,7 m e profondità di 3,5 m, quindi dalla capienza di circa 160 m<sup>3</sup> di acqua.

I terreni agricoli che fanno parte di questo lotto circondano il fabbricato e sono prevalentemente pianeggianti, risultano essere principalmente a seminativo con aree boschive a sud ove è presente una ripida scarpata che rappresenta l'argine in sinistra idrografica del Torrente Chiaro.

I terreni vengono attraversati da una strada in terra di proprietà del Demanio situata tra le particelle 400 e 143 del Foglio 53 del Comune di Ascoli Piceno.

Al momento del sopralluogo, sulla particella 400 del Fg.53 del Comune di Ascoli Piceno è stata riscontrata la presenza di due piccoli manufatti in muratura di remota costruzione, inutilizzati ed in pessime condizioni, dei

quali il debitore esecutato afferma di non esserne il proprietario ma che sono beni Demaniali facenti parte di una vecchia polveriera militare.

Questi due piccoli manufatti non verranno comunque considerati nella seguente perizia di stima poiché di fatto privi di un reale valore commerciale.

Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

**a-I** beni sono distinti al catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno come segue:

#### CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Zona Cens.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
53	327	1	cat. C/7	1	1000 mq	Euro:568,10

La particella è intestata per l'intera piena proprietà al sig...*omissis*... nato ad Ascoli Piceno il ...*omissis*... c.f. ...*omissis*... (**Allegato49**).

#### CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Porzione	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
53	34	AA	ULIVETO		03 are 63 ca	R.D.Euro: 1,12 R.A. Euro: 1,31
		AB	SEMINATIVO		08 are 37 ca	R.D.Euro: 3,46 R.A. Euro: 4,32
53	46		SEMINATIVO	4	25 are 30 ca	R.D.Euro:9,15 R.A. Euro: 12,41
53	47	AA	PRATO		2 are 00 ca	R.D.Euro: 2,07 R.A. Euro: 1,03
		AB	PASC CESPUG		1 ha 20 are 00 ca	R.D.Euro: 4,96 R.A. Euro: 2,48
53	48		PASC CESPUG	U	66 are 80 ca	R.D.Euro:2,76 R.A. Euro: 1,38
53	49		SEMINATIVO	3	20 are 40 ca	R.D.Euro:8,43 R.A. Euro: 10,54
53	143		SEM IRR ARB	2	1 ha 62 are	R.D.Euro:125,50 R.A. Euro: 100,40
53	165		SEMIN ARBOR	3	94 are 30 ca	R.D.Euro:36,53 R.A. Euro: 46,27
53	291		SEM IRR ARB	2	1 ha 38 ca	R.D.Euro:77,76 R.A. Euro: 62,21

53	326		SEMIN ARBOR	2	2 ha 58 are 54 ca	R.D.Euro:140,20
						R.A. Euro: 140,20
53	400		SEM IRR ARB	2	1 ha 50 are 80 ca	R.D.Euro:116,82
						R.A. Euro: 93,46
53	401		SEM IRR ARB	2	10 ca	R.D.Euro:0,08
						R.A. Euro: 0,06

La superficie complessiva dei terreni è pari a 103.062,00 mq e le particelle sono intestate per l'intera piena proprietà al sig. ...*omissis*...nato ad Ascoli Piceno il ...*omissis*... c.f. ...*omissis*... (**Allegato49**).

Si evidenzia che dal sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato che sulla porzione AA della particella 34 del Fg.53 del Comune di Ascoli Piceno non si riscontra la presenza di uliveto come indicato nella visura catastale, ma risulta essere a seminativo come le altre particelle.

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento.

Le particelle oggetto di stima confinano a nord con Strada Provinciale 24 dell'Ascensione, ad est con proprietà ...*omissis*..., con proprietà ...*omissis*... e con edifici residenziali con diverse proprietà, a sud con il Torrente Chiaro ed ad ovest con la restante proprietà del debitore esecutato.

**b-** L'accesso all'immobile avviene comodamente per mezzo della Strada Provinciale 24 dell'Ascensione.

**c-** Non risultano pertinenze o parti comuni;

**d-** Non risulta costituito alcun condominio;

**e-** Negli strumenti urbanistici il bene ricade in zona agricola.

**f-** Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni e gli immobili in oggetto sono beni personali.

**ISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

<< Situazione edilizio-urbanistica sanitaria >>

Nonostante che al Comune di Ascoli Piceno non risultasse alcun atto in

archivio in riferimento al fabbricato insistente sull'attuale P.Illa 327 (ex p.Illa 32) del Fg. 53, grazie al debitore esecutato che ha fornito tutta la documentazione in suo possesso, si è reperito il seguente atto edilizio :

- Permesso di Costruire n. 82/2005 del 29-07-2005 (**Allegato52**).

Il progetto assentito differisce dallo stato attuale soltanto per la presenza dei muretti in cemento armato alti 1.5 m per il contenimento del bestiame all'interno della tettoia in acciaio; la presenza di tale muro è facilmente sanabile poiché non va ad incrementare la volumetria urbanistica esistente.

Ad eccezione dei muretti in cemento armato, lo stato di fatto dell'immobile è sostanzialmente conforme con quello autorizzato pertanto può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico.

Dalle ricerche effettuate presso la documentazione in possesso del debitore esecutato è stata reperita la richiesta di certificato di Agibilità (protocollo 39314 del 28/06/2006) corredata di tutta la documentazione necessaria, alla quale l'amministrazione comunale chiedeva di integrare la domanda (protocollo 42078 del 12/07/2006); la documentazione aggiuntiva è pervenuta al Comune di Ascoli Piceno in data 24/07/2006 (protocollo 44520).

Pertanto, ai sensi dall'art. 25, comma 4 del D.P.R. 380/2001, l'agibilità si intende attestata per formazione del silenzio assenso.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°.3.**

<< Stato di possesso >>

Gli immobili risultano in disponibilità della ...omissis... in virtù di un contratto di affitto in data 10-11-2010 scadente il 10-11-2025 (**Allegato 09**).

### **RISPOSTA AL QUESITO N°.4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- Vincoli ed oneri di natura condominiale:

L'immobile non fa parte di un condominio.

2- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.

3- Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:

Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

4- Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura, mentre è stata accertata la presenza di servitù di elettrodotto che tuttavia non compromette l'utilizzo del bene.

6- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali o altri provvedimenti aventi implicazioni sull'immobile in oggetto.

7- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni

**(Allegato 18-19-20):**

- Ipoteca volontaria a favore della ...omissis...a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 22-10-1999, rep. 3037 iscritta in

data 26-10-1999 al n. 1936 del R.P. e al n. 8028 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*...a garanzia di mutuo notaio Donatella Calvelli in data 15-10-2003, rep. 8434 iscritta in data 20-10-2003 al n. 1639 del R.P. e al n. 9289 del R.G.;

- Ipoteca volontaria a favore del ...*omissis*... a garanzia di debito derivante da scrittura privata autenticata dal notaio Nazzareno Cappelli in data 31-05-2010 rep. 109771/28625 iscritta in data 08-06-2010 al n. 1032 del R.P. e al n. 4909 del R.G.

8- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro  
**(Allegato 21-22):**

- Verbale di pignoramento immobili a favore del ...*omissis*... trascritto in data 25-02-2011 al n. 1082 del R.P. e al n. 1718 del R.G..

- Verbale di pignoramento immobili a favore di ...*omissis*...trascritto in data 20-07-2011 al n. 3871 del R.P. e al n. 6101 del R.G..

9- Difformità catastali:

Sulla porzione AA della particella 34 del Fg.53 del Comune di Ascoli Piceno non si riscontra la presenza di uliveto come indicato nella visura catastale, ma risulta essere a seminativo come le altre particelle.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

<< Stima >>

L'immobile oggetto di stima è un capannone agricolo ad uso rimessa attrezzi ed appezzamenti di terreno.

Per questa zona, le quotazioni OMI per Capannoni in stato conservativo

normale, riportano una forbice tra 380 e 500 €/mq. Sulla base della consistenza del bene in oggetto e delle sue caratteristiche e per le conoscenze personali del mercato immobiliare della zona, presa visione delle quotazioni OMI sopra richiamate, si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie commerciale come segue:

Fabbricato (Fg 53 p.lla 327) 1000 mq x 320 €/mq = € 320.000,00

Per quanto riguarda i terreni, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, dell'ubicazione, dell'esposizione, della destinazione, della presenza di vincoli, della richiesta sul mercato di tipologie simili, dei valori stabiliti dalla Commissione degli Espropri (delibera Commissione Provinciale di Ascoli Piceno n.136 del 25/05/2011) si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo parametrico sulla base della superficie catastale come segue:

Terreni

- Aree pianeggianti (Foglio 53, particelle 34, 143, 165, 291, 326, 400, 401)

77.812,00 mq x 2,0 €/mq € 155.624,00

- Aree boschive a sud su scarpata (Foglio 53, particelle 46, 47, 48, 49)

25.250,00 mq x 0,3 €/mq € 7.575,00

**Totale Valore di stima terreno € 163.199,00**

**Totale Valore di stima (Fabbricato+ Terreno) € 483.199,00**

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché

sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti - € 48.319,90

- per lo stato di possesso 10% - € 48.319,90

- regolarizzazione muro di recinzione

su tettoia ed aggiornamenti catastali a corpo - € 1.500,00

**Valore netto di stima (in cifra tonda) € 385.000,00**

**diconsi trecentottantacinquemila/00 euro.**

**PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI**

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni per la formazione di un bene di valore corrispondente alla quota pignorata.

**DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà di tettoia aperta in acciaio adibita all'allevamento bovino distinta al catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n. 53, particella 327, zona censuaria 1, categoria C/7, classe 1, consistenza 1000 mq, ed appezzamenti di terreni agricoli distinti al catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n. 53, particelle 34, 46, 47, 48, 49, 143, 165, 291, 326, 400, 401 per una superficie complessiva di 103.062,00 mq. Gli immobili sono siti in località Cignano del Comune di Ascoli Piceno lungo la strada che conduce dal Capoluogo alla frazione di Venagrande.

Importo a base d'asta **€ 385.000,00**

(diconsi euro trecentottantacinquemila/00).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Castignano li 15-03-2016

IL C.T.U.

Siquini Ing. Quintilio

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- 1) Verbale di udienza e conferimento incarico;
- 2) Verbale di visita e sopralluogo n. 1;
- 3) Verbale di visita e sopralluogo n. 2;
- 4) Verbale di visita e sopralluogo n. 3;
- 4bis) Verbale di visita e sopralluogo n. 3;
- 5) Visure, planimetrie e mappa catastali località Cignano;
- 5bis) Visure e mappa catastale località Cignano;
- 6) Planimetrie fabbricati località Cignano;
- 7) Documentazione fotografica fabbricati località Cignano;
- 8) Concessione edilizia in sanatoria n. 1432/4 località Cignano;
- 9) Contratto di affitto immobili località Cignano e Appignano Tr.;
- 10) Visure ipotecarie immobili località Cignano;
- 11) Visure, planimetrie e mappa catastali villa località Monticelli;
- 12) Planimetrie fabbricato villa località Monticelli;
- 13) Documentazione fotografica villa località Monticelli;
- 14) Atti edilizi villa località Monticelli;
- 15) Visure ipotecarie località Monticelli;
- 16) Visura e mappa catastale Appignano Tr.;
- 17) Documentazione fotografica Appignano Tr.;
- 18) Visure ipotecarie Appignano Tr. e Ascoli Piceno;
- 19) Visure ipotecarie Appignano Tr. e Ascoli Piceno;
- 20) Visure ipotecarie Appignano Tr. e Ascoli Piceno;
- 21) Visure ipotecarie Appignano Tr. e Ascoli Piceno;
- 22) Visure ipotecarie Appignano Tr. e Ascoli Piceno;

- |  |  |
|--|--|
| 23) Visure ipotecarie Ascoli Piceno;   |  |
| 24) Visure ipotecarie Ascoli Piceno;   |  |
| 25) Certificato Destinazione Urbanistica Ascoli Piceno;                                |  |
| 26) Certificato Destinazione Urbanistica Appignano Tr.;                                |  |
| 27) Documentazione fotografica terreni Appignano Tr.;                                  |  |
| 28) Visure e mappa catastale terreni località Valle Orta;                              |  |
| 29) Documentazione fotografica terreni Appignano Tr                                    |  |
| 30) Visure e mappa catastale terreni Appignano Tr./Ascoli Piceno;                      |  |
| 31) Documentazione fotografica terreni Appignano Tr./Ascoli Piceno;                    |  |
| 32) Visure e mappa catastale capannone agricolo e fabbricato colonico<br>Appignano Tr; |  |
| 33) Documentazione fotografica capannone agricolo Appignano Tr;                        |  |
| 34) Planimetria e sezione capannone agricolo Appignano Tr;                             |  |
| 35) Concessione edilizia capannone agricolo Appignano Tr;                              |  |
| 36) Richiesta agibilità capannone agricolo Appignano Tr;                               |  |
| 37) Planimetrie fabbricato colonico ed annesso Appignano Tr;                           |  |
| 38) Documentazione fotografica fabbricato colonico Appignano Tr;                       |  |
| 39) Concessione edilizia fabbricato colonico Appignano Tr;                             |  |
| 40) D.I.A.E. fabbricato colonico Appignano Tr;   |  |
| 41) Variante fabbricato colonico Appignano Tr;   |  |
| 42) Comodato d'uso fabbricato colonico Appignano Tr;                                   |  |
| 43) Visure e mappa catastale terreni località Rosara;                                  |  |
| 44) Documentazione fotografica terreni località Rosara;                                |  |
| 45) Contratto d'affitto terreni località Rosara;                                       |  |
| 46) Compromesso di compravendita terreni località Rosara;                              |  |

47) Visure e mappa catastale terreni località Cignano;

48) Documentazione fotografica terreni località Cignano;

49) Visure e mappa catastale tettoia località Cignano;

50) Documentazione fotografica tettoia località Cignano;

51) Planimetria e sezione tettoia località Cignano;

52) Permesso di Costruire tettoia località Cignano;

53) Riepilogo lotti.

