

Tribunale Ordinario di Ascoli Piceno

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 80 /2021 R.G.E.

Promosso da

Contro



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL
CTU**

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Simona D'Ottavi

Monteprandone, lì 16/08/2023

il C.T.U.
Geom. Ciotti Christian

PREMESSA

Il sottoscritto, **Geom. Ciotti Christian** con provvedimento n° 80/2021 R.G.E., del Giudice dell'Esecuzione dott. Simona D'Ottavi, il 26.04.2023 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalle _____ con sede legale in _____ Via _____, in persona del legale rappresentante pro-tempore _____, rappresentata e difesa dall' _____, contro il sig. _____ nato _____ residente nel _____

QUESITI E CONTENUTO DELL'INCARICO

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni –, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

2)SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3)STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4)VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Difformità catastali (a spese della procedura);

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, **(a)** quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), **(b)** per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, **(c)** per lo stato di possesso (sopra *sub* 3), **(d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra *sub* 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra *sub* 4), **(e)** per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e **(f)** per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

ASTAlegale.net

RELAZIONE PERITALE

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente E telematicamente, presso i seguenti uffici/servizi:

- Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno –Uffici Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare la planimetria catastale;
- Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno –Servizio di Pubblicità immobiliare per l'ispezione ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di Monsampolo del Tronto al fine di richiedere e ritirare copia della documentazione progettuale relativa all'immobile;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Monsampolo del Tronto al fine di verificare le persone che risultano residenti nell'immobile.

Previa comunicazione con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale custode nominato, nel giorno 01 giugno 2023 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da 2 particelle censite al Catasto Terreni nel Comune di Monsampolo del Tronto e da un edificio (ex Fabbricato rurale) di 3 piani fuori terra ed 1 seminterrato costituito da n. 2 unità residenziali + accessorie e corte esterna, edificato in adiacenza ai terreni entrambi siti nel Comune di Monsampolo del Tronto (AP) in C.da Sant'Egidio.

Gli immobili sono ubicati in zona agricola a circa 3,00 Km dalla Frazione Stella di Monsampolo e sono raggiunti da una piccola strada Comunale asfaltata.

Non sono presenti servizi di trasporto pubblico.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano cointestati ai seguenti soggetti:



RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

La superficie lorda dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

CATASTO FABBRICATI

- Appartamento al piano terra (f. 3 – p. 527 – sub 3)
Superficie Lorda interna circa 116,00 Mq e Terrazzi/Balconi circa 48,00 Mq + fondaco esterno di circa 30,00 mq;
- Appartamento al piano 1° (f. 3 – p. 527 – sub 4)
Superficie Lorda interna circa 114,00 Mq e Balconi circa 38,00 Mq;
- Magazzino al piano 2° (f. 3 – p. 527 – sub 5)
Superficie Lorda interna circa 115,00 Mq;
- Magazzino al piano S1 (f. 3 – p. 527 – sub 6)
Superficie Lorda interna circa 110,00 Mq e corte escl. esterna per rampa di accesso di circa 90 mq;
- Corte esterna (f. 3 – p. 527)
Superficie circa 800,00 Mq;

CATASTO TERRENI

- Terreno Agricolo Seminativo/arb. (f. 3 – p. 413);
Seminativo 2600,00 mq
Seminativo /Arborato 610,00 mq
- Terreno Agricolo Seminativo (f. 3 – p. 451);
Seminativo 9100,00 mq

I dati catastali sono i seguenti:

FABBRICATO URBANO (ex rurale) CON CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA nel comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP), attualmente distinto nel **Catasto Fabbricati**:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
3	527	3	A/2	4	7,5 vani	Totale: 123 mq Totale escluse aree scoperte: 115 mq	€ 298,25	Contrada Sant'Egidio n. 65, piano T
3	527	4	A/2	4	6,5 vani	Totale: 125 mq Totale escluse aree scoperte: 117 mq	€ 258,49	Contrada Sant'Egidio n. 65, piano 1
3	527	5	C/2	6	48 mq	Totale: 49 mq	€ 37,19	Contrada Sant'Egidio n. 65, piano 2
3	527	6	C/2	6	98 mq	Totale: 125 mq	€ 75,92	Contrada Sant'Egidio n. 65, piano S1

N.B.: L'identificazione catastale attuale degli immobili corrisponde a quella indicata nel verbale di pignoramento del 07/09/2021 Repertorio n. 1491/2021.

Precisazioni catastali:

Nell'elenco immobili e nell'elaborato planimetrico risultano far parte del fabbricato i Beni Comuni Non Censibili distinti con le particelle:

527/1 PT (Corte), comune a tutti i subalterni della particella 527;

527/2 PT-1-2 (Ingresso e vano scala), comune ai subalterni 4-5-6 della particella 527.

L'intero fabbricato è stato costituito al Catasto Fabbricati mediante la Denuncia di Nuova Costruzione n° 1765 del 28/06/2007 (Costituzione); successivamente è stato oggetto della Denuncia di Variazione n° 2031 del 22/02/2008 (Variazione di classamento) e della Variazione del 09/11/2015 (Inserimento in visura dei dati di superficie).

L'area su cui insiste il fabbricato, tra coperto e scoperto, è attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 3 con la particella 527 (Ente Urbano) di mq 1.090, derivante dalla variazione della stessa

particella 527 (Fabbr. Rurale) di mq 1.090, mediante Tipo Mappale n° 207393 del 22/06/2007; la particella 527 derivava dal frazionamento della particella 413 (Semin Arb) di mq 4.300, mediante la Variazione d'ufficio n° 2 del 1999.

TERRENO nel comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP), attualmente distinto nel **Catasto Terreni**:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie catastale (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
3	413	AA	Seminativo	3	0.26.00	€ 10,74	€ 13,43
		AB	Semin Arb	3	0.06.10	€ 2,36	€ 2,99
3	451	-	Seminativo	3	0.91.00	€ 37,60	€ 47,00
TOTALE:					1.23.10	€ 50,70	€ 63,42

N.B.: L'identificazione catastale attuale degli immobili corrisponde a quella indicata nel verbale di pignoramento del 07/09/2021 Repertorio n. 1491/2021.

Precisazioni catastali:

L'attuale particella **413** deriva dalla variazione della stessa particella 413 (Semin Arb) di mq 3.210, mediante la Tabella di Variazione n° 18055 del 08/03/2007; la particella 413, derivava dal frazionamento della stessa particella 413 (Semin Arb) di mq 4.300, mediante la Variazione d'ufficio n° 2 del 1999.

L'attuale particella **451** deriva dalla variazione della stessa particella 451 (Semin Arb) di mq 9.100, mediante la Tabella di Variazione n° 18062 del 08/03/2007; la particella 451, derivava dal frazionamento della particella 405 (Semin Arb) di mq 20.000, mediante la Denuncia di Variazione n° 6 del 28/05/1975.

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, sezione pubblicità immobiliare e sezione catasto, gli immobili risultano attualmente intestati a:

Le planimetrie catastali presentano difformità rispetto a quanto potuto rilevare.

CONFINI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di pignoramento (corte esterna e terreni agricoli) , confinano solo a sud con strada Comunale Asfaltata mentre negli altri lati con terreni agricoli.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

CATASTO FABBRICATI

- Appartamento al piano terra (f. 3 – p. 527 – sub 3)
L'unità immobiliare ha accesso sia dalla corte esterna (Sub 1 bene comune ai Sub 3-4-5-6) che dalla Scalinata interna (Sub 2 Bene comune ai Sub 4-5-6) mediante una porta abusiva realizzata in assenza di titolo edilizio. Il fondaco esterno ha accesso direttamente dalla corte comune Sub 1 al piano terra e per il piano seminterrato ha accesso solo dalla Particella 413;
- Appartamento al piano 1° (f. 3 – p. 527 – sub 4)
L'unità immobiliare ha accesso dalla scala interna Sub 2;
- Magazzino al piano 2° (f. 3 – p. 527 – sub 5)
L'unità immobiliare ha accesso dalla scala interna Sub 2;
- Magazzino al piano S1 (f. 3 – p. 527 – sub 6)
L'unità immobiliare ha accesso sia dalla scala interna Sub 2 che dalla corte esterna Sub 1;
- Corte esterna (f. 3 – p. 527)
La corte esterna affaccia direttamente sulla strada comunale dalla quale si accede sia da un cancello carrabile che pedonale;

CATASTO TERRENI

- Terreno Agricolo (f. 3 – p. 413);
Tutto il lato sud di questa particella ha affaccio sulla strada comunale asfaltata
- Terreno Agricolo (f. 3 – p. 451);
Unico accesso a questa particella è attraverso la particella 413

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

Come visionabile nell'elaborato planimetrico del Foglio 3 Particella 527 sono presenti solo 2 subalterni ad uso comune e precisamente il Sub 1 comune ai Sub 3-4-5-6 e Sub 2 comune solo ai Sub 4-5-6 ed ora anche al Sub 3 mediante una porta abusiva.

Esternamente è presente una rampa di accesso, quale pertinenza esclusiva, al locale magazzino nel seminterrato Sub 6.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Il Sig. _____, in sede di sopralluogo, riferiva al sottoscritto che non vi sono spese condominiali ordinarie annuali o straordinarie non pagate;

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

Gli immobili in oggetto, in base agli strumenti urbanistici del Comune di Monsampolo del Tronto:

- P.R.G. in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 20.10.2011 e s.m.i.;
- P.E.E.P. VARIANTE Approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 18.06.1992;
- P.P.C.S. Approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 26.09.1997;
- P.T.C. Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio per il Nucleo Industrializzazione della valli del Tronto, Aso, Tesino – Agglomerati di Monsampolo del Tronto;
- Variante generale al Prati in adeguamento al PPAR e rapporto ambientale per VAS – Approvata con Delibera Consiglio Generale Piceno Consid n. 14 del 28.06.2018;

Possiedono la seguente destinazione urbanistica:

1. La particella 527 (Fabbricato Ex Colonico, ancora in parte nel seminterrato);
2. Tutte le particelle (527-413-451) ricadono in **zona agricola** (art. 35/38 N.T.A.) con i seguenti vincoli ed ambiti di rispetto:
 - a. Le particelle 527 e 413 ricadono in **ambito definitivo di tutela dei crinali** (art. 43.3 N.T.A.) ed in parte in **fascia di rispetto stradale** (art. 39.1 N.T.A.);
 - b. La particella 451 ricade in parte in **ambito definitivo di tutela dei crinali** (art. 43.3 N.T.A.), **in parte in area a rischio moderato frana R1 (543)** (art. 43.4 N.T.A.);
3. Tutte le particelle (527-413-451) ricadono in ambito di **vincolo idrogeologico R.D 3667/23**

Di seguito viene riportato l'estratto della normativa di piano:

ART. 35 - ZONE AGRICOLE

Zone agricole

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, secondo quanto previsto dalle norme della L.R. 13/90e s.m.i. e dalla successiva L.R. n. 3/2002e s.m.i.

Accorpamento dei terreni ai fini del calcolo dei volumi edificabili

Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni immediatamente limitrofi. Si applicano in tale ipotesi le disposizioni di cui ai successivi articoli.

Destinazioni d'uso e costruzioni ammesse nelle zone agricole

Nelle zone agricole sono ammessi soltanto edifici e manufatti che risultino necessari per l'esercizio delle attività di cui al precedente punto 1 quali a titolo esemplificativo:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola
- b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame.
- d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale per lavorazioni agricole, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.
- e) serre

- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.
- g) edifici per industrie forestali
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

ART. 36 – NORME INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI PER LE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA

Ai successivi punti del presente articolo sono riportate Norme, indici e parametri edilizi ed urbanistici da adottare per le costruzioni in zona agricola, con la precisazione che, fatte salve le prescrizioni più restrittive introdotte, in caso di contrasto dovrà farsi riferimento alle disposizioni della L.R. n. 13/90.

Art. 36.5 - Norme comuni agli interventi previsti ai punti 36.1.2.3 e 4.

In considerazione dei valori paesaggistici del territorio agricolo comunale e della esigenza di non compromettere la sua unità ambientale, le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale circostante.

Art. 36.6 - Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento delle attività agricole.

Le nuove costruzioni di cui alla lettera c) comma 1, del precedente punto 3 dell'art. 35 devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a 200 mq., salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale
- b) essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml. 10 ed a distanza minima dai confini e dalle strade di ml 10,00.
- c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di ml. 5,50 misura a valle.
- d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq. nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di questo ultimo.
- e) essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

Art. 36.10 - Norme comuni

La necessità e la conformità della destinazione delle nuove costruzioni di cui ai precedenti punti degli artt. 35 e 36 devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla richiesta del Permesso di costruire. Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività riferibili a quelle di cui ai precedenti punti 36.7.8 e 9. Salvo norme più restrittive di P.R.G. tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola dovranno rispettare le distanze dalle strade stabilite dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 1 aprile 1968, dal D.P.R. n. 285/92 e successivo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. n. 495/92 e modifiche ed integrazioni successive, in relazione all'importanza delle stesse, salvo l'ipotesi di cui ai punti degli articoli 36.6 e 36.8, nei casi non in contrasto con la L.R. 13/90, ed i casi previsti dalla L.R. 21 maggio 1975, n. 34.

ART. 37 – ATTI AUTORIZZATIVI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

I permessi di costruzione, autorizzazioni, DIA, prescritti per la realizzazione di edifici sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme riportate dagli artt. sub 35 e 36 e della L. 28 gennaio 1977 n. 10 e della L.R. 13/90 e ss.mm.ii., alle seguenti condizioni:

- a) per quanto attiene agli interventi di cui ai punti 36.1 e 36.2, che le costruzioni stesse siano in funzione della attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;
- b) per quanto attiene agli interventi di cui ai punti 36.6.7.8 e 9, che le costruzioni stesse siano in funzione della attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Le concessioni per gli interventi di cui al punto 6 sono rilasciate ai soggetti di cui all'Art. 4 della L. 28 gennaio 1977 n. 10. Tutti i permessi ed autorizzazioni relative agli interventi di cui agli Artt. sub 35 e 36 sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle a proprio carico contestualmente agli edifici. Il comune, per la verifica dei requisiti di cui alle lettere a) e b) del punto 1 dell'Art. 35, nonché della conformità dell'intervento ai piani zonali agricoli o in piani aziendali o interaziendali, ove richiesta dalla L.R. n. 13/90 e s.m.i., si avvarrà dei servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione competenti per territorio.

Art. 37.1 - Registro di inedificabilità e destinazione

Il rilascio del Permesso di costruire, autorizzazione o DIA per gli interventi di cui ai precedenti punti degli artt. sub 35 e 36 è subordinato alla istituzione di un vincolo "non aedificandi" su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni limitrofi diversi, ai sensi del precedente punto 2 dell'art. 3.5, utilizzate a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto del Permesso di costruire.

Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma. Il rilascio dei Permessi di costruire per le costruzioni di cui ai precedenti punti del presente articolo è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento delle destinazioni dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso. I vincoli di cui al presente punto sono trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) nei casi di morte o invalidità permanente del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubbliche utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il concessionario si trovi nell'ipotesi di cui agli Artt. 33 eseguenti della L.R. 20 ottobre 1977, n. 42.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il Permesso di costruire a titolo oneroso, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a) e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c) del comma 5.

Art. 39.1 – Fasce di rispetto stradale

Nei tratti fuori dai centri abitati le edificazioni, ampliamenti e ricostruzioni debbono rispettare le distanze disposte dalla Legge 727/1961, dalla L. 765/1967 e dal D.M. 1404/1967. Dovranno, altresì essere rispettate le disposizioni contenute negli artt. 26 e 27 del Codice della strada e l'art. 26 commi 4, 6, 7 e 8 del Regolamento di attuazione per quanto negli stessi previsto per la realizzazione di recinzioni, e posa in opera di siepi, piantagioni ecc. In particolare per le strade di competenza ANAS deve essere rispettata, per qualsiasi edificazione al di fuori dei centri abitati, la distanza dal confine stradale di ml. 60,00 dal Raccordo autostradale Ascoli Piceno- Porto d'Ascoli ed ml. 20,00 per qualsiasi opera a servizio della zona edificata (strade, parcheggi, ecc.). Per le strade provinciali deve essere rispettata, per qualsiasi edificazione al di fuori dei centri abitati, la distanza dal confine stradale di ml. 20,00. All'interno dei centri abitati, nei casi in cui il P.R.G. fissa un limite minimo di distanza dalla strada, con simbolo costituito da linea a tratteggio, anche gli eventuali ampliamenti di edifici esistenti, se consentiti, non debbono superare tale limite.

Sono ammesse entro le fasce di rispetto stradale:

- la realizzazione degli accessi, e relativa viabilità, agli edifici residenziali e produttivi esistenti e/o di nuova costruzione, posti in zone edificabili adiacenti;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria anche per gli edifici esistenti non destinati ad abitazione.

Lungo le strade ubicate entro i limiti di salvaguardia indicati nell'immediata adiacenza del Centro Storico, in considerazione degli aspetti di valenza panoramica dell'intera rete è vietata l'apposizione di cartelli emanati da qualsiasi natura e scopo con esclusione della segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni ai sensi dell'articolo 40 del Regolamento Ministeriale LL.PP. n. 400/1979 e successive modifiche ed integrazioni. Le superfici nelle zone di rispetto di cui sopra e per la sola parte in proprietà possono essere valutate al fine del calcolo della densità fondiaria per la costruzione o l'ampliamento di edifici nelle zone rurali ed in genere in tutte quelle in cui è prevista l'attuazione per intervento diretto e non sia diversamente indicato dalla zonizzazione di P.R.G.

ART. 43 - SISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO, VERSANTI E CRINALI

Sono allegati e costituiscono parte integrante del PRG, gli elaborati di Piano relativi allo studio geologico. Gli stessi evidenziano le condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche e delimitano e normano le aree soggette a pericolosità geologiche, idrogeologiche, sismiche; i dettagli relativi alla situazione analizzata, le prescrizioni per la realizzazione degli interventi ammessi e gli accorgimenti da adottare per le specifiche aree, sono riportati negli stessi elaborati, ai quali si rimanda e dei quali si riportano di seguito, in sintesi, le conclusioni generali.

Nell'ambito territoriale del Comune di Monsampolo del Tronto, non sono state individuate componenti geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche che abbiano un rilevante valore scientifico o che siano particolarmente rare nell'ambito territoriale o che concorrano alla formazione di ambienti naturali peculiari da considerare come "omogenei". In riferimento all'art. 6 del PPAR il territorio comunale può essere compreso nel sottosistema denominato "Area GC" (Area di qualità diffusa) in cui sono presenti aree di valore intermedio con caratteri geologici e geomorfologici che distinguono il paesaggio collinare e medio collinare della Regione. Il Piano delimita, altresì, le categorie della struttura geomorfologica: corsi d'acqua, crinali, versanti. Nelle aree comprese entro il territorio comunale, comunque interessate da interventi da attuarsi a seguito di quanto previsto dal PRG, dovranno in ogni caso adottarsi, nell'esecuzione delle opere, le prescrizioni emanate in sede di esame preliminare del Piano dal Servizio Interventi sismici Idraulici e di Eletticità -ex Genio Civile, con lettera Prot. 0034252/03/12/2008.

Art. 43.3 - Crinali

I Crinali provvisoriamente individuati dal P.P.A.R. e definiti come da circolare esplicativa della Regione Marche n. 4 del 28/4/88, sono stati riportati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G. in scala 1:5000. Nelle ulteriori tavole di progetto sono stati riportati i crinali effettivamente identificati in sede di P.R.G., anche in base al livello di composizione paesistico ambientale. Non sono stati ritenuti identificabili come crinali, quelli risultanti a valle della biforcazione delle linee di spartiacque prossime al fondo valle del Tronto a sud del Capoluogo di Monsampolo.

All'interno degli ambiti definitivi di tutela individuati nelle tavole di progetto sono vietati:

“a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;

- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi del successivo articolo 57. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter”

#

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla realizzazione di sistemazioni a verde tendenti ad attenuare l'impatto visivo dei nuovi corpi di fabbrica.

Art. 43.4 – Aree a rischio - Sintesi delle prescrizioni e cautele da adottare

E' di seguito riportata una sintesi delle prescrizioni e delle cautele da assumere per le diverse aree di Piano assoggettate alla perimetrazione del PAI vigente, definite per esteso nello studio geologico allegato. Per le stesse aree, dovranno in ogni caso adottarsi, nell'esecuzione delle opere, le prescrizioni emanate in sede di esame preliminare del Piano dal Servizio Interventi sismici Idraulici e di Elettrociviltà -ex Genio Civile, con lettera Prot. 0034252/03/12/2008. Nelle specifiche tavole di Piano sono state prese in considerazione le seguenti aree del Comune di Monsampolo del Tronto:

1. area a rischio esondazione E2 " Area di raccordo Est ed Ovest" compresa fra l'Agglomerato industriale di pertinenza "PICENO-CONSID" e la strada Salaria;
2. stralciato #;
3. la parte dell'area di espansione residenziale ricadente all'interno dell'area " Collinare Est", interessata da frane a rischio R1 ed R2.

Area a rischio esondazione E2 compresa fra la zona di pertinenza Piceno Consind e la strada Salaria.

L'area di raccordo Est e di raccordo Ovest, nella porzione compresa tra la strada salaria a Nord e la zona di pertinenza Piceno Consind, è idraulicamente interessata dal rischio di esondazione del Fiume Tronto. Dalla visione del nuovo Piano si evidenzia che l'area appartiene ad un rischio idraulico E2.

Le norme tecniche di attuazione coordinano i piani urbanistici e disciplinano le aree a rischio esondazione E2. L'articolo 12 è quello che definisce le cautele tecniche da adottare. L'Art 12 prescrive che per le aree a rischio E2, in considerazione che le stesse pur con tempi di ritorno elevati potrebbero essere soggette ad allagamenti e/o inondazioni, che i progetti degli interventi di trasformazione previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica dovranno essere accompagnati da una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità degli interventi con il livello di rischio dichiarato. La verifica tecnica è valutata dall'autorità idraulica competente in ordine all'efficacia degli accorgimenti tecnico costruttivi e/o alla previsione di misure non strutturali volti alla mitigazione delle condizioni di rischio. Gli accorgimenti tecnico costruttivi tesi a ridurre la vulnerabilità delle opere progettate dovranno riguardare almeno i seguenti elementi:

- confinamento idraulico dell'area;
- impermeabilizzazione dei manufatti;
- idonea quota di imposta del piano terra;
- accessi posti ad una quota adeguata nell'eventualità della presenza di strutture interraste.

Le misure non strutturali, dovranno riguardare il divieto di destinazioni d'uso che comportino la permanenza di persone nei locali interrati qualora previsti. E' riportato tra gli elaborati di Piano lo stralcio della carta del Rischio PAI per quanto riguarda l'esondazione.

Valutazioni sul rischio idrogeologico per frana

L'analisi del Piano Assetto Idrogeologico individua, per la porzione di territorio comunale a monte della Strada Salaria, diverse aree a rischio di frana sia sul versante est che ovest del crinale che attraversa il centro storico di Monsampolo del Tronto e che suddivide morfologicamente il territorio stesso. Le aree sono prevalentemente a rischio R1, mentre solamente quattro di tutte quelle censite nel Piano Assetto Idrogeologico presentano un rischio medio associabile a rischio R2. Le aree di programmazione urbanistica interessate dal rischio di frana sono sostanzialmente due quali:

1) parte dell'area di espansione residenziale ricadente all'interno dell'area " Collinare Est";

Parte dell'area di espansione residenziale ricadente all'interno dell'area "Collinare Est"

In riferimento all'area di programmazione urbanistica in oggetto, che risulta essere interessata dalla frana numerata 536 R2 e dalla frana numerata 175 R1, di seguito si riporta una sintesi di tutti gli articoli di competenza, relativi alle Norme Tecniche di attuazione del Piano Assetto Idrogeologico Interregionale del Fiume Tronto, in particolare dell' Articolo 7 che disciplina le aree di versante in dissesto.

L'Articolo 7 prescrive che nelle aree ad indice di pericolosità H1 e H2 sono consentite trasformazioni dello stato dei luoghi previa esecuzione di indagini nel rispetto del D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 e nel rispetto delle vigenti normative tecniche.

Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. LL.PP. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed l'indice di rischio esistente. Tale verifica, redatta e firmata da un tecnico abilitato, deve essere allegata al progetto di intervento e valutata dall'Ente competente nell'ambito del rilascio dei provvedimenti autorizzativi, che potrà acquisire pareri che si rendessero necessari in rapporto alla specificità dell'intervento proposto.

Nel rispetto della normativa vigente, le aree di programmazione urbanistica interessate dalle aree a rischio di frana R1 e R2 con pericolosità H1 e H2, andranno studiate nel dettaglio con indagini geognostiche realizzate ad hoc e con verifiche di stabilità atte a dimostrare l'effettiva pericolosità del movimento di versante, il tutto preceduto da un dettagliato rilevamento geomorfologico di un intorno significativi dell'area d'interesse. 2.2-OMISSIS

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

Gli immobili oggetto di pignoramento per la quota di _____ della piena proprietà dell'esecutato risultano beni personali e non gravano sugli stessi fondi patrimoniali.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Monsampolo del Tronto (AP) sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi riguardanti gli immobili in oggetto (Allegato n. 5):

FABBRICATO EX RURALE

- Concessione n. 229 del 11/01/1997 in sanatoria per cambio di destinazione, varianti estetiche ed ampliamenti (CONDONO legge 47/85);
- Concessione n. 2000/35 del 06/12/2000 per cambi odi destinazione d'uso al pian oterra di un fabbricato rurale.

Dal rilievo effettuato in data 01/06/2023 si evidenziano le seguenti principali difformità:

- Al piano terra è presente una tettoia in legno e pilastri in mattoni non sanabile e quindi da rimuovere con i relativi costi di smantellamento e smaltimento dei rifiuti;
- In adiacenza al Fondaco di pertinenza del Sub 3 insistente sulla particella 413 è stata realizzata una tettoia in legno non sanabile e quindi da rimuovere con i relativi costi di smantellamento e smaltimento dei rifiuti;
- Il locale seminterrato presenta una copertura con struttura in acciaio e pannelli coibentati ma l'altezza interna dei locali risulta essere maggiore di circa 100 cm rispetto a quella autorizzata pertanto insanabile per aumento di volumetria. Va ripristinato lo stato autorizzato con i relativi costi. Inoltre lo stesso risulta ad oggi porzione di fabbricato rurale mai trasformato per tanto avendo perso i requisiti da trasformare in residenziale con i relativi costi (Contributo per costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e pratica edilizia).
- In tutti i piani sono presenti difformità di pianta e di prospetto.
Per quanto riguarda la sanatoria di queste ultime difformità, l'ipotesi percorribile è quella della presentazione presso il Comune di Monsampolo del Tronto di apposita richiesta di sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
Ove gli interventi realizzati risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma dovuta.

Le planimetrie catastali, attualmente non conformi allo stato di fatto, potranno essere aggiornate solo una volta ottenuta la sanatoria delle opere sopra descritte.

COSTI DI RIPRISTINO e SANATORIE

Rimozione tettoia al Piano Terra e tettoia in adiacenza al fondaco – SUB 3

Costo stimato per 3 giorni lavorativi con 3 operai e mezzi meccanici neseccari compresi smaltimento rifiuti e ripristino murature;

COSTO STIMATO

€ 5'900,00

Ripristino copertura seminterrato – SUB 6

Costo stimato per 5 giorni lavorativi con 3 operai e mezzi meccanici neseccari compresi smaltimento rifiuti e ripristino murature e copertura (Smontaggio e rimontaggio copertura esistente all quota corretta);

COSTO STIMATO PER LAVORI € 12'000,00

Verifica idoneita' statica della copertura ripristinata da parte di professionista abilitato;

COSTO STIMATO PER PARCELLA PROFESSIONALE € 2'000,00

Cambio di destinazione d'uso da Fabbicato Rurale a Residenziale – SUB 6

Determinazione del Contributo per costo di costruzione pari al 10 % del costo.

Superficie 85 mq x 440,00 €/Mq Tot. € 37'400,00 x 10 % € 3'740,00

Oneri di Urbanizzazione - pari al 50 % del Volume x 12,00 €/Mc in zona agricola.

Volume 268,92 Mc x 50 % x 12,00 €/Mc € 1'613,52

Parcella Professionale per presentazione richiesta di cambio di destinazione d'uso allo sportello Urbanistica del Comune di Monsampolo del Tronto Circa € 2'000,00

COSTO STIMATO € 21'353,00

(Ripristino Diffomita' Non Sanabili E Trasformazione Da Rurale a Residenziale)

Opere sanabili con pratica di sanatoria (Sub 3, Sub 4 e Sub 6)

Per quanto riguarda la sanatoria di queste diffomità mediante presentazione presso il Comune di Monsampolo del Tronto di apposita richiesta di sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, possiamo riassumere e riparire I seguenti costi tra i mari Subalterni come segue:

Presentazione di una SCIA a Sanatoria presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Monsampolo del Tronto da parte di un tecnico abilitato al costo stimato circa 2'000,00 €, il pagamento dell'oblazione di sanatoria spettante al Comune per un importo di 516,00 € per diffomità su parti comuni di prospetto ed 1'000,00 € per n. 3 Subalterni (Sub 3, Sub 4 e Sub 6) per diffomità su parti private.

COSTO STIMATO PER PARCELLA PROFESSIONALE ed ONERI € 5'516,00

Ripartizione costi di sanatoria:

SUB 3	€	1'838,67
SUB 4	€	1'838,67
SUB 6	€	1'838,67

TOTALE COSTI DA DETRARRE AI VALORI FINALI RIPARTITI PER SUBALTERNI:

SUB 3	€	7'738,67
SUB 4	€	1'838,67
SUB 5	€	0,00
SUB 6	€	23'191,67

N.B. IL FABBRICATO RISULTA SPROVVISTO DI AGIBILITA'/ABITABILITA' PERTANTO DA PRESENTARE LA S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) UNA VOLTA ESEGUITE TUTTE LE REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Come da certificazione dello stato di famiglia e di residenza reperita presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Monsampolo del Tronto (Allegato n. 6) è emerso che l'immobile è occupato dai seguenti soggetti:

Piano Terra – Sub 3

•

Piano 1° – Sub 4

•

Il Sub 5 al Piano 2° viene utilizzato da tutti gli occupanti, il Sub 6 al piano Seminterrato ed entrambi i terreni agricoli, vengono utilizzati direttamente dall'esecutato come dichiarato da lui stesso in sede di sopralluogo.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 17/05/2023

STORIA VENTENNALE:

Dal 09/07/1975:

nato

, nata

in forza dell'atto di compravendita a rogito Not.

09/07/1975 Repertorio n. 15379/3831, registrato a San Benedetto del Tronto il 14/07/1975 al n° 653 vol 54, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 16/07/1975 al N. di r.p. 2100, mediante il quale i

pro indiviso, da (n.), l'intera
acquistano, in parti uguali tra loro, in comunione e
piena proprietà dell'apppezzamento di terreno in Monsampolo del Tronto, Contrada S.Egidio, di Ha 1.34.00, riportato in Catasto terreni al foglio 3 con le particelle 451 (ex 405/b) – 413.

Prezzo dichiarato £ 3.300.000, pagato e quietanzato con rinuncia all'ipoteca legale.

N.B.: Nell'atto di compravendita Not. 09/07/1975 Repertorio n. 15379/3831, "

31.

Con atto di rettifica autenticato nelle firme dal Not. in data

20/02/1976 Repertorio n. 16560/4178, registrato a San Benedetto del Tronto il 26/02/1976 al n° 1617 vol 214, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 09/03/1976 al N. di r.p. 889, veniva rettificato il precedente atto del 09/07/1975 "ai soli fini di una esatta individuazione anagrafica del

nato a

!, fermi restando tutti i patti e

gli obblighi di cui al citato atto."

Dal 20/06/2007:

L'asse ereditario comprende i diritti di usufrutto a degli immobili in Monsampolo del Tronto, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particelle **527/3** categoria A/2 vani 7,5 – **527/6** categoria C/2 mq 98 – **527/4** categoria A/2 vani 6,5 – **527/5** categoria C/2 mq 48, nel Catasto terreni al foglio 3 particelle **413** di mq 3.210 – **451** di mq 9.100.

in virtù della denuncia di successione legittima n° 834 vol. 9990/17 presentata presso l'Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto il 22/12/2017, in morte di _____, deceduto il 16/03/2017, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 01/02/2018 al N. di r.p. 672, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: _____, L'asse ereditario comprende i diritti di 4/6 della piena proprietà degli immobili in Monsampolo del Tronto, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particelle **527/3** categoria A/2 vani 7,5 – **527/4** categoria A/2 vani 6,5 – **527/5** categoria C/2 mq 49 – **527/6** categoria C/2 mq 125, nel Catasto terreni al foglio 3 particelle **413** di mq 3.210 – **451** di mq 9.100.

GRAVAMI NEL VENTENNIO:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE**, decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo 05/09/2019 Repertorio n. 663/2019, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **12/09/2019** al N. di registro particolare **959** (Generale n. 7281; Presentazione n. 6). L'ipoteca di € _____ a garanzia del capitale di € _____, a favore della _____), contro la _____, grava sui diritti di _____ degli immobili in Monsampolo del Tronto, C.da Sant'Egidio n. 65, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 3

particelle **527/3** T categoria A/2 vani 7,5 – **527/4** 1 categoria A/2 vani 6,5 – **527/5** 2 categoria C/2 mq 48 – **527/6** S1 categoria C/2 mq 98, nel Catasto terreni al foglio 3 particelle **413** di mq 3.210 – **451** di mq 9.100.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Tribunale di Ascoli Piceno 07/09/2021 Repertorio n. 1491/2021, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **22/09/2021** al N. di registro particolare **6503** (Generale n. 8609; Presentazione n. 11). Il Pignoramento, a favore della

'A (AP), contro la _____, grava sui diritti di _____ degli immobili in Monsampolo del Tronto, C.da Sant'Egidio, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 3 particelle **527/3** T categoria A/2 vani 7,5 – **527/4** 1 categoria A/2 vani 6,5 – **527/5** 2 categoria C/2 mq 48 – **527/6** S1 categoria C/2 mq 98, nel Catasto terreni al foglio 3 particelle **413** di mq 3.210 – **451** di mq 9.100.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

Costi di cancellazione (559,00 + 294,00) = € 853,00

Difformità Catastali: Le planimetrie catastali, attualmente non conformi allo stato di fatto, potranno essere aggiornate solo una volta ottenuta la sanatoria delle opere sopra descritte.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE

Dato che il pignoramento ha ad oggetto piu beni comprendenti sia particelle al Catasto Terreni che Unità Immobiliari al Catasto Fabbricati, è stata valutata la possibilità di formare n. **3 distinti lotti** così come di seguito individuati:

LOTTO "A"

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	Superficie catastale (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
3	413	AA	Seminativo	3	0.26.00	€ 10,74	€ 13,43
		AB	Semin Arb	3	0.06.10	€ 2,36	€ 2,99
3	451	-	Seminativo	3	0.91.00	€ 37,60	€ 47,00

LOTTO "B"

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
3	527	3	A/2	4	7,5 vani	Totale: 123 mq Totale escluse aree scoperte: 115 mq	€ 298,25	Contrada Sant'Egidio n. 65, piano T
3	527	6	C/2	6	98 mq	Totale: 125 mq	€ 75,92	Contrada Sant'Egidio n. 65, piano S1

LOTTO "C"

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
3	527	4	A/2	4	6,5 vani	Totale: 125 mq Totale escluse aree scoperte: 117 mq	€ 258,49	Contrada Sant'Egidio n. 65, piano 1
3	527	5	C/2	6	48 mq	Totale: 49 mq	€ 37,19	Contrada Sant'Egidio n. 65, piano 2

Al fine di calcolare il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un' indagine di mercato avente per oggetto la vendita, recente, di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

Nello stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, si è tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentate nei paragrafi riguardanti la descrizione dei beni e della attuale situazione economica che sta attraversando il mercato degli immobili.

Il risultato della stima, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore di stima tiene conto inoltre, se del caso, delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

Il tutto è alla base del giudizio di stima di seguito riportato:

LOTTO "A"

Dati Catastali	qualità	mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE
Foglio n. 3 Particella n. 413	Seminativo	2600,00	€ 2,22	€ 5 772,00
	Seminativo/arbor.	610,00	€ 2,27	€ 1 384,70
Foglio n. 3 Particella n. 451	Seminativo	9100,00	€ 2,22	€ 20 202,00
TOTALE VALORE TERRENI				€ 27 358,70

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti:

- Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute:

TOTALE VALORE € 27'358,70 DECURTAZIONE 10 % € 2'735,87

- Costi di cancellazione iscrizioni e pignoramenti:

QUOTAPARTE DEL LOTTO DECURTAZIONE € 284,33

Valore del Lotto oggetto di stima

$$27'358,70 - 2'735,87 - 284,33 = \text{€ } 24'338,50$$

A CIFRA TONDA € 24'300,00 (Euro ventiquattromilatrecento/00)

LOTTO "B"

Dati Catastali F.3 Part. 527	DESCRIZIONE	SUP. mq	VALORE UNITARIO €/mq	COEFF. RID. %	VALORE UNITARIO RIDOTTO €/mq	VALORE PARZIALE €
Sub 3	APPARTAMENTO ABITABILE	116,00	€ 750,00	100%	€ 750,00	€ 87 000,00
	BALCONI/TERRAZZO Tot. 48 mq	25,00	€ 750,00	25%	€ 187,50	€ 4 687,50
	BALCONI (48-25) mq	23,00	€ 750,00	10%	€ 75,00	€ 1 725,00
	FONDACO ESTERNO	30,00	€ 750,00	20%	€ 150,00	€ 4 500,00
Sub 6	MAGAZZINO al piano Seminterrato	110,00	€ 750,00	25%	€ 187,50	€ 20 625,00
TOTALE VALORE LOTTO						€ 118 537,50

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti:

- Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute:

TOTALE VALORE € 118'537,50 DECURTAZIONE 10 % € 11'853,75

- Costi di cancellazione iscrizioni e pignoramenti:

QUOTA PARTE DEL LOTTO DECURTAZIONE € 284,33

- Costi per ripristini difformità non sanabili, sanatorie edilizie e oneri per trasformazione porzione di fabbricato ancora rurale in residenziale:

SUB 3 DECURTAZIONE € 7'738,67

SUB 6 DECURTAZIONE € 23'191,67

Valore del Lotto oggetto di stima

118'537,50-11'853,75-284,33-7'738,67-23'191,67 = € 75'469,08

A CIFRA TONDA € 75'400,00 (Euro settantacinquemilaquattrocento/00)

LOTTO "C"

Dati Catastali F.3 Part. 527	DESCRIZIONE	SUP. mq	VALORE UNITARIO €/mq	COEFF. RID. %	VALORE UNITARIO RIDOTTO €/mq	VALORE PARZIALE €
Sub 4	APPARTAMENTO ABITABILE	114,00	€ 750,00	100%	€ 750,00	€ 85 500,00
	BALCONI/TERRAZZO Tot. 38 mq	25,00	€ 750,00	25%	€ 187,50	€ 4 687,50
	BALCONI (38-25) mq	13,00	€ 750,00	10%	€ 75,00	€ 975,00
Sub 5	MAGAZZINO al piano Secondo	115,00	€ 750,00	10%	€ 75,00	€ 8 625,00
TOTALE VALORE LOTTO						€ 99 787,50

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti:

- Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute:

TOTALE VALORE € 99'787,50 DECURTAZIONE 10 % € 9'978,75

- Costi di cancellazione iscrizioni e pignoramenti:

QUOTA PARTE DEL LOTTO DECURTAZIONE € 284,33

- Costi per ripristini difformità non sanabili, sanatorie edilizie e oneri per trasformazione porzione di fabbricato ancora rurale in residenziale:

SUB 4 DECURTAZIONE € 1838,67

SUB 5 DECURTAZIONE € 0,00

Valore del Lotto oggetto di stima

$$99'787,50 - 9'978,75 - 284,33 - 1'838,67 = \text{€ } 87'685,75$$

A CIFRA TONDA € 87'600,00 (Euro ottantasettemilaseicento/00)

**VALORE GLOBALE COMPENDIO IMMOBILIARE DECURTATO DELLE
RATIVE QUOTE DI SPETTANZA :**

LOTTO "A" € 24'300,00 (Euro ventiquattromilatrecento/00)

LOTTO "B" € 75'400,00 (Euro settantacinquemilaquattrocento/00)

LOTTO "C" € 87'600,00 (Euro ottantasettemilaseicento/00)

VALORE GLOBALE COMPENDIO IMMOBILIARE € 187'300,00

Dato che gli immobili ad oggi risultano già divisi ed utilizzabili indipendentemente, senza ulteriori opere di frazionamento ed accorpabili in lotti come sopra suddivisi, si potrebbe valutare la possibilità di procedere con una divisione giudiziale tra i comproprietari in modo da avviare la vendita del/dei singolo/li lotti ritenuti idonei e liquidare con ricavi sia la parte creditrice che l'eventuale plusvalenza di divisione.



In allegato:

- All. 1 Inizio operazioni peritali – verbali - avvisi di ricevimento delle raccomandate;
- All. 2 Visure catastali - Visure Conservatoria;
- All. 3 Estratto di mappa catastale scala 1:2.000;
Planimetrie catastali scala 1:200;
Planimetrie stato rilevato scala 1:200;
Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni;
- All. 4 Documentazione fotografica;
- All. 5 Copia precedenti edilizi;
- All. 6 Certificato Stato di Famiglia e Residenza;
- All. 7 C.D.U.;
- All. 8 Ricevuta trasmissione PERIZIA CTU alle parti.

Monteprandone, lì 16-08-2023

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Geom. Ciotti Christian