

*Geom. Cori Gabriele*  
*Via Vignà, 1 Castel di Lama*  
*Tel.e Fax 0736 813403 -Cell. 3478267453*  
*P.IVA 01874740440*  
*Email: [gabriele.cori@yahoo.it](mailto:gabriele.cori@yahoo.it)*  
*[gabriele.cori@geopec.it](mailto:gabriele.cori@geopec.it)*

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**Fallimento: PROGETTO SVILUPPO SRL**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**

**Integrazione perizia ex procedura esecutiva E.I. 69/2019**

**Tribunale di Ascoli Piceno**

Castel di Lama li, 24.10.2022

Il C.T.U.  
(Geometra Cori Gabriele)

Premesso:

- Che con provvedimento in data 14/10/2021 il Giudice Delegato del Tribunale di Ancona Dott.ssa Maria Letizia Mantovani ha autorizzato il Curatore della società Progetto Sviluppo Srl Dott. Daniele Gibellieri a presentare istanza di interruzione della procedura esecutiva immobiliare N.69/2019 pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno al fine di ricondurre in ambito fallimentare la vendita dei beni immobili pignorati con le modalità e le forme previste dall'art. 107 L.F. e seguenti.
- Che con istanza del 25/10/2021, il Curatore della società Progetto Sviluppo Srl Dott. Daniele Gibellieri ha depositato la suddetta richiesta al G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi che con provvedimento in data 09/12/2021 ha disposto l'improcedibilità della procedura esecutiva 69/2019.
- che nel contesto della suddetta procedura esecutiva, lo scrivente Geom. Gabriele Cori C.F. CRO GRL 82M18 A462H ha redatto e depositato in data 04/09/2020 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno la propria CTU avente ad oggetto la valutazione delle particelle oggetto di pignoramento da cui si evince un valore di stima dei beni pari ad euro 2.850.000,00;
- Che con provvedimento in data 25/03/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ancona Dott.ssa Maria Letizia Mantovani autorizzava il Curatore Dott. Daniele Gibellieri ad acquisire agli atti del fallimento la perizia completa redatta dal Geom. Gabriele Cori in sede esecutiva ed a nominare quale CTU del fallimento il medesimo Geom. Gabriele Cori per la redazione di un'integrazione della stessa perizia per ricomprendervi anche tutte le particelle e/o le unità immobiliari di proprietà della società fallita non stimate in sede esecutiva.
- che in particolare, l'integrazione richiesta riguarda le particelle 424 e 481 del foglio 81 ubicate nel Comune di Ascoli Piceno non incluse nella valutazione effettuata in sede esecutiva ma di pertinenza della società fallita
- che le modalità di valutazione compiute nonché i quesiti a cui si è data risposta corrispondono a quelli riportati nella CTU depositata in data 04/09/2020 in sede esecutiva.

Tutto ciò premesso lo scrivente CTU Geom. Gabriele Cori iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1082, tenuto conto di quanto sopra evidenziato, espone quanto segue.

## QUESITI

- 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;
- 2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE;
- 3) STATO DI POSSESSO;
- 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI;
- 5) STIMA DELL'IMMOBILE.

## RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

### RISPOSTA AL QUESITO N°1

*“IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE”;*

I beni oggetto di stima riguardano terreni edificabili, privi di costruzioni, ubicati nel Comune di Ascoli Piceno zona Monticelli Est; la presente relazione si riferisce alle unità immobiliari identificate al foglio 81 particelle 424-481 per una superficie complessiva di HA 0.18.75.

In base agli strumenti urbanistici vigenti, **Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016 e il Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n°14 del 22/05/2013 per l'approvazione dell' “Accordo di Programma in variante al vigente PRG per la costruzione di alloggi per l'edilizia convenzionata in località Monticelli e la realizzazione di alcune opere pubbliche” ratificato con Delibera di Consiglio Comunale N°19 del 27/05/2013**, gli immobili sono ubicati in:

- **Zona ASA 3 – PUR Area Rendina** La giacitura del suolo dei terreni è pressoché pianeggiante senza dislivelli di rilievo, presentano una forma piuttosto regolare e il soprassuolo è costituito per la maggior parte da vegetazione spontanea, con presenze di alberi di ulivo e da frutto.

I terreni sono ubicati nella immediata periferia del capoluogo comunale, in adiacenza ad una area

ben fornita di infrastrutture e servizi pubblici oltre che panoramica, essi risultano ineditati, contigui al quartiere residenziale esistente di Monticelli e limitrofa a quella di Brecciarolo, collegati ad entrambi attraverso il tracciato della Strada Statale Salaria n. 4 ad andamento est-ovest. Il contesto urbanistico ha una destinazione residenziale / commerciale.

Gli immobili sono raggiungibili percorrendo la via Salaria per poi immettersi in via dei Girasoli.

Il tutto è comunque meglio evincibile dalla documentazione fotografica allegata.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza e dal sopralluogo sugli immobili, lo scrivente C.T.U. è in grado di rilevare quanto segue:

a) gli identificativi e consistenza catastali degli immobili in oggetto come indicati al NCT Comune di Ascoli Piceno sono:

- **Foglio 81 particella 424** Qualità Semin. Arb.; Classe 2; Superficie Ha 0.07.65; Reddito Dominicale € 4,15; Reddito Agrario € 4,15;

- **Foglio 81 particella 481** Qualità Semin. Arb.; Classe 1; Superficie Ha 0.11.10; Reddito Dominicale € 7,45; Reddito Agrario € 6,59;

**La superficie complessiva catastale è di ettari zero, are diciotto, centiare settantacinque (Ha 0.18.75).**

La proprietà sopra descritta risulta intestata alla Ditta:

**Progetto Sviluppo Srl** C.F.: 01588620441 con sede in Ancona via Sandro Totti, 10 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in persona del legale rappresentante pro tempore Naponelli Paolo C.F.: NPNPLA48B27A271S nato ad Ancona il 27/02/1948;

Confini: Gli immobili oggetto di esecuzione confinano nel loro insieme “giro” con Strada Statale n.4, Comune di Ascoli Piceno, Fiume Tronto, salvo errori e come in fatto.

Accessi

b) L'accesso principale agli immobili avviene dalla Strada SS 4 attraverso via dei Girasoli.

c) le unità oggetto di pignoramento non sono dotate di pertinenze, accessori e corti di proprietà esclusiva.

d) i beni non fanno parte di un Condominio

e) In base al Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016 gli immobili ricadono in:

**- Zona ASA 3 – PUR Area Rendina**

## **RISPOSTA AL QUESITO N°2**

*“SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE”*

Dal punto di vista autorizzativo per gli immobili oggetto di stima, sono state reperite le seguenti informazioni:

**Stralcio delle Norme Tecniche del PIANO REGOLATORE GENERALE in adeguamento al PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016**

**- Foglio 81 p.lle 424-481**

ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA SITA IN LOCALITA' MONTICELLI PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO – PRUSST  
Ai sensi del Decreto Ministeriale 8 ottobre 1998 In attuazione dell'Accordo Quadro del 18 luglio 2002 in variante al P.E.E.P. ed al P.P.E. zona Monticelli

Approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n°14 del 22/05/2013 e ratificato con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 27/05/2013.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Art. 1 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

*L'intervento previsto si attua come Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST) in variante al P.E.E.P. ed al P.P.E. zona Monticelli, secondo quanto previsto nell'art. 26 bis della Legge Urbanistica della Regione Marche n. 34 del 1992 e successive modificazioni ed integrazioni.*

*Le aree comprese nel perimetro del Programma sono regolate, dalle previsioni del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) salvo quanto espressamente indicato nelle presenti norme che, a decorrere dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione del presente Programma, prevalgono sui regolamenti e norme comunali vigenti.*

**Art. 2 – ELABORATI DEL PROGRAMMA**

*omissis ....*

**Art. 3 – AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DI PROGRAMMA**

*Il Programma comprende aree situate nel quartiere Monticelli, localizzate tra il fiume Tronto, via dei Girasoli (ex tracciato della Via Salaria) e lo svincolo per la superstrada Ascoli Mare, come meglio riportato negli elaborati grafici. Nell'ambito del programma è, inoltre, inclusa la realizzazione di viabilità di raccordo tra la circonvallazione esistente ed un nuovo ponte che sarà realizzato sul fiume Tronto. Detto intervento è situato nella zona ovest del quartiere Monticelli.*

**Art. 4 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

*Per la definizione della volumetria realizzabile nel Programma si utilizza l'Indice di fabbricabilità territoriale (It).*

*L'Indice di fabbricabilità territoriale (It) di progetto si applica alla superficie, calcolata mediante rilievo, delle sole aree private nella disponibilità del soggetto proponente Progetto Sviluppo S.r.l. comprese nel perimetro del Programma.*

*Indice di fabbricabilità territoriale*

*L'Indice di fabbricabilità Territoriale ammissibile è il seguente:*

*It = 2,23 mc/mq*

*di cui*

*residenziale 84 %*

*commerciale/direzionale 16 %*

*Sono ammesse variazioni, in aumento o diminuzione di dette percentuali, nell'ordine del 5% massimo. Oltre alla volumetria realizzabile applicando tale indice Territoriale potranno essere realizzati ulteriori volumi da cedere all'Amministrazione Provinciale.*

*Aree di cessione*

*E' prevista la cessione per standards pubblici di una porzione delle aree private di proprietà del proponente Progetto Sviluppo S.r.l. pari al 53,8 della Superficie Territoriale.*

*Aree di cessione = 50,71% di St*

*Altezza massima ammissibile*

*E' stabilita la seguente altezza massima per gli edifici di progetto:*

*H massima = 26 ml*

**Art. 5 – ZONIZZAZIONE DELLE AREE**

*Le aree del Programma sono così articolate:*

*Aree fondiarie*

*Aree di proprietà del soggetto proponente destinate alla realizzazione degli edifici residenziali e commerciali/direzionali privati.*

*Saranno localizzate nella porzione nord dell'ambito d'intervento privato, in prossimità della viabilità esistente (via dei Girasoli). All'interno delle aree fondiarie sarà concentrata la capacità edificatoria del Programma.*

*In tali aree è prevista anche la realizzazione di locali (e relativi parcheggi pertinenziali) per servizi e attrezzature pubbliche che il soggetto attuatore realizzerà e cederà a titolo gratuito all'Amministrazione Provinciale.*

*Aree di cessione destinate a verde attrezzato*

*Aree di proprietà del soggetto proponente che saranno urbanizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.*

*Saranno localizzate nella zona prospiciente il fiume, nella porzione sud del lotto compresa tra le aree fondiarie, la pista ciclabile ed il fiume. In tali aree sarà possibile realizzare spazi verdi attrezzati e attrezzature ricreative e sportive.*

*Aree di cessione destinate a parcheggio*

*Aree di proprietà del soggetto proponente che saranno urbanizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.*

*Saranno localizzate in corrispondenza dei due nodi di accesso all'area situati uno ad ovest ed uno a nord-est dell'ambito di intervento privato. In tali aree sarà possibile realizzare parcheggi pubblici.*

*Aree pubbliche da destinare alla realizzazione di interventi pubblici*

*Aree di proprietà pubblica comunale o provinciale destinate alla realizzazione di sistemazioni viarie, e parcheggi. Sono localizzate a nord ed ad ovest dell'area del proponente privato Progetto Sviluppo S.r.l.*

*In tali aree sarà possibile realizzare interventi di adeguamento della viabilità esistente, nuovi tracciati viari, e parcheggi pubblici.*

**Art. 6 - STANDARDS URBANISTICI**

*Standards per la residenza*

*La quantità minima di spazi pubblici (standards), in considerazione dei particolari connotati del territorio (presenza del corso d'acqua fiume Tronto) necessari per soddisfare i fabbisogni degli insediamenti residenziali previsti nel Programma, è calcolata assumendo il parametro di 27 mq. di aree a standards per abitante, da destinare a parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato.*

*Per la stima degli abitanti insediabili si assume a riferimento una "capacità insediativa teorica" di 120 mc. di volume lordo residenziale per abitante. E' prevista, inoltre, la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, di locali (e relativi parcheggi pertinenziali) per un'attrezzatura pubblica, che saranno ceduti a titolo gratuito all'Amministrazione Provinciale. Detti locali saranno realizzati all'interno dell'area fondiaria, nell'ambito dei fabbricati edilizi privati.*

*I volumi sviluppati da tali locali pubblici non concorrono alla determinazione della Superficie Utile Lorda e delle volumetrie previste nel presente programma di interventi.*

*Standards per attività commerciali e direzionali*

*La quantità minima di spazi pubblici (standards), necessari per soddisfare i fabbisogni degli insediamenti commerciali e direzionali previsti nel Programma è pari, ai sensi dell'art. 5 del D.M 1444/68, a 80 mq di aree a standards ogni 100 mq. di superficie commerciale/direzionale di progetto.*

#### **Art. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

*L'attuazione degli interventi pubblici e privati sarà articolata in due lotti funzionali come indicato nell'elaborato tecnico "tav. 10 - articolazione del programma di interventi in lotti funzionali".*

#### **Art. 8 – INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI**

*Sono ammissibili interventi di nuova edificazione da localizzare all'interno delle aree fondiarie.*

*I titoli abilitanti per gli interventi edilizi da realizzare all'interno delle aree fondiarie non sono subordinati alla preventiva approvazione di Piani Particolareggiati e saranno rilasciati a seguito di richiesta di permesso di costruire.*

*Gli interventi di nuova costruzione, qualora rispettino la localizzazione, la sagoma e l'altezza rappresentati negli schemi planovolumetrici e negli elaborati grafici relativi alle tipologie edilizie citati al precedente articolo 2, potranno essere attuati, in alternativa al permesso di costruire, tramite D.I.A. o S.C.I.A.*

#### **Art. 9 – DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

*Le volumetrie residenziali saranno destinate ai seguenti usi:*

- edilizia convenzionata in proprietà;
- edilizia convenzionata in locazione.

*Le volumetrie destinate a commerciale e direzionale saranno destinate ai seguenti usi:*

- uffici privati e studi professionali;
- uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale, servizi pubblici;
- esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio, botteghe, per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc.), attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
- alberghi, pensioni, motel, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, servizi privati (scuole, case di cura, convivenza, impianti sportivi, ecc.);

*Le volumetrie destinate ad attrezzature pubbliche saranno destinate ai seguenti usi:*

- asili nido;
- scuole dell'infanzia;
- attrezzature sociali e ricreative;
- uffici pubblici.

#### **Art. 10 - PARCHEGGI PRIVATI**

*I parcheggi privati di pertinenza degli edifici di progetto dovranno essere previsti nella misura minima di superficie pari a 1 mq ogni 10 mc di volume.*

*Inoltre, per le attività commerciali dovrà essere prevista la dotazione di aree di parcheggio a disposizione della clientela di cui all'art. 7 della L.R. n. 26/99 "norme e indirizzi per il settore del commercio"*

#### **Art. 11 - REALIZZAZIONI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

*Opere da realizzare su aree private di cessione*

*Il soggetto attuatore dovrà realizzare a proprio carico e cedere all'Amministrazione Comunale, le seguenti opere pubbliche:*

- un parco pubblico attrezzato prospiciente le aree fondiarie e le sponde del fiume;
  - quattro aree per parcheggi pubblici, ubicati in prossimità dei due principali accessi all'area privata di intervento;
  - esecuzione delle reti dei sottoservizi;
  - locale posto al piano terra del complesso edilizio residenziale (Superficie Utile Lorda di 110 mq.) e sottostanti parcheggi interrati (di superficie pari a circa 220 mq) da cedere alla Provincia di Ascoli Piceno
- Opere da realizzare su aree pubbliche*

*Il soggetto attuatore dovrà realizzare a proprio carico, su aree pubbliche di proprietà comunale e provinciale, le opere di adeguamento del sistema viario esistente atte a garantire una adeguata accessibilità all'intervento di progetto:*

- realizzazione strada di accesso edificio E.R.P. (in corso di realizzazione) e relativi parcheggi pubblici.;
- realizzazione di una rotatoria sul tracciato della attuale via dei Girasoli e relativi raccordi per la

suddetta strada di accesso edificio E.R.P.;

- realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente via dei Girasoli su aree provinciali e comunali (ex tracciato Salaria);

- realizzazione delle rotatorie di viabilità di attraversamento del fiume Tronto 1° stralcio funzionale (raccordo nuovo ponte Circonvallazione);

- realizzazione di una rotatoria stradale e relativi raccordi in prossimità del sottopasso esistente in Via dei Girasoli;

- realizzazione di un parcheggio pubblico su aree provinciali in corrispondenza della rampa di accesso al ponte sul Tronto a servizio della pista ciclabile e più in generale del parco fluviale;

Detti aspetti saranno dettagliatamente specificati nella convenzione che il soggetto attuatore stipulerà con l'Amministrazione Comunale per l'attuazione del presente Programma.

#### Art. 12 - NORME SPECIFICHE

##### Superfici utile lorde

Oltre a quanto previsto in merito dal regolamento edilizio comunale (REC) non concorrono alla determinazione della SUL :

- pergole coperte con pannelli fotovoltaici finalizzati a ridurre il fabbisogno di energia elettrica degli edifici;

- la Superficie Utile Lorda (SUL) ed il Volume (V) sviluppati dai locali che saranno ceduti all'Amministrazione Provinciale costituiscono Superficie Utile Lorda e Volume aggiuntivi rispetto a quelli realizzabili applicando l'Indice Territoriale It di 2,23 mc/mq di cui all'art. 4 delle presenti NTA.

Sono, inoltre, escluse dal calcolo della SUL e dal volume urbanistico le porzioni di murature esterne agli edifici, eccedenti la larghezza di cm 30,00 e comprese entro la larghezza complessiva di cm

50,00, destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Analogamente, fermo restando il rispetto della normativa in materia antisismica, non saranno computati nell'altezza di piano, e conseguentemente non contribuiranno al calcolo delle altezze massime e del volume urbanistico, le porzioni di solaio eccedenti la dimensione di 30,00 cm, e comprese entro la dimensione complessiva di 45,00 cm, destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti passivi degli edifici.

##### Alberature e vegetazione esistente

Al fine di consentire la realizzazione degli interventi pubblici e privati, sarà consentito l'abbattimento delle alberature esistenti, secondo le modalità previste dalla L.R. n. 6/2005, in relazione alla specifica destinazione urbanistica dell'area. Gli alberi ad alto fusto esistenti dovranno essere salvaguardati e non abbattuti, pertanto, in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n. 269 del 04/08/2009, potranno essere rimossi dalla posizione originaria e ripiantati all'interno delle aree destinante e a parco, parcheggi e aree pedonali.

Distanze dai confini e dalle aree di cessione e tra pareti di edifici

E' prescritta per gli edifici di progetto una distanza minima di 5 ml dal perimetro del programma di 10 ml dalle facciate di edifici esterni alle aree di intervento.

Gli edifici di progetto, ed i relativi parcheggi interrati, e rampe di accesso potranno essere posti sul confine delle aree di cessione, destinate a verde pubblico e parcheggi e sul confine dei lotti fondiari adiacenti (lotto A e lotto B del presente Programma) a quello di intervento.

I terrazzi, i balconi e le pensiline degli edifici di progetto potranno aggettare sulle aree di cessione per una profondità massima di 2,5 ml.

In tutti i casi in cui i fabbricati di progetto hanno pareti finestrate che si fronteggiano è prescritta una distanza minima di 10 ml.

In ogni caso prevalgono le distanze minime e la localizzazione degli edifici indicate nella tavola "T18 - tipologie edilizie, sagome edifici e distanze tra edifici e fabbricati lotto funzionale A" e nella tavola "T19 - tipologie edilizie, sagome edifici e distanze tra edifici e fabbricati lotto funzionale B". Ai fini della determinazione della distanza dai confini e delle distanze tra edifici non si terrà conto di balconi, terrazzi, pergole (anche coperte) o pensiline con aggetti profondi fino a 2,5 metri dalla parete dell'edificio di appartenenza.

#### ART. 13 – NORME FINALI

In fase di esecuzione dei lavori sono ammesse tolleranze delle misure di progetto inferiori o uguali all'2% rispetto a quelle prescritte nelle presenti norme tecniche.

*Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si dovrà fare riferimento agli elaborati grafici del Programma.*

- Per i predetti beni, ove inclusi nelle zone soggette ai vincoli del D.L. n. 42 del 22/01/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ex D.L. n. 490 del 29/10/99 e R.D. 3267/23, modificato con R.D. 23/26 e 251/33 (Vincolo Idrogeologico) e altri, le trasformazioni urbanistiche sono subordinate alle specifiche autorizzazioni degli Enti preposti alla tutela.

- I suddetti immobili, al pari dell'intero territorio del Comune di Ascoli Piceno sono inoltre soggetti alle normative della legge 64/74 e successivi regolamenti di attuazione relative alle zone sismiche di 2<sup>a</sup> categoria, nonché alle eventuali norme del “Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto” approvato dalla Regione Marche con delibera di Consiglio Regionale n. 81 del 29/01/2008 e del “Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale” approvato definitivamente con delibera di Consiglio Provinciale n.209 del 17/12/2002.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°3**

*“STATO DI POSSESSO”*

A seguito del sopralluogo effettuato gli immobili oggetto di stima risultano non occupati, non coltivati e liberamente accessibili.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°4**

*“VINCOLI ED ONERI GIURIDICI”*

1) *Vincoli ed oneri giuridici di natura condominiale*

Sulle unità in oggetto non sono stati riscontrati vincoli di natura condominiale.

2) *Domande giudiziali ed altre trascrizioni*

Non è stata accertata nessuna domanda giudiziale.

3) *Vincoli artistici, storici e di inalienabilità o indivisibilità.*

Non è stato riscontrato nessun vincolo del genere sui beni in oggetto.

4) *Esistenza di diritti demaniali e / o di usi civici*

non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale.

5) *Atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura*

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

6) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*

Non è stato rilevato alcuna convezione o provvedimento.

7) *Iscrizioni / Trascrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

- Provenienza

- Atto di Compravendita Notaio Spinazzola Massino n 2615 del 23/07/2001 rp 3706 rg 5407

1. *ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2009 - Registro Particolare 884 Registro Generale 4118*

Pubblico ufficiale BUCCI GUIDO Repertorio 64732/20156 del 06/05/2009

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

2. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/2013 - Registro Particolare 6412 Registro Generale 8976*

Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio 2972/2098 del 17/12/2013

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato elettronico

3. *TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2013 - Registro Particolare 6413 Registro Generale 8977*

Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio 2974/2099 del 17/12/2013

**ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**

Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)

Nota disponibile in formato elettronico

4. *ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2017 - Registro Particolare 428 Registro Generale 2699*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 3041/2014 del 19/12/2014

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

5. *ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2018 - Registro Particolare 567 Registro Generale 4108*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 592/2017 del 14/09/2017

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

6. *ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2018 - Registro Particolare 1176 Registro Generale 8455*

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1766/318 del 02/11/2018

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO**

Immobili siti in ASCOLI PICENO(AP)

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. *TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2021- Registro Particolare n. 7631 Registro Generale*

*n.10065 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA FALLIMENTARE*

**ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

9) *Difformità catastali*

Non sono state riscontrate difformità catastali.

## **RISPOSTA AL QUESITO N°5**

### *“STIMA DEGLI IMMOBILI”*

Terreni ricadenti nella **Zona ASA 3 – PUR Area Rendina** p.lle 424-481 si è ritenuto opportuno procedere alla stima degli immobili utilizzando il valore di mercato al metro quadrato scaturito dalla perizia che lo scrivente CTU ha depositato nell’E.I. 69/2019:

Valore dei terreni edificabili € 3.099.240,00

Metri quadrati terreni edificabili 37.463

**Valore venale al metro quadrato  $3.099.240,00/37.463 = € 82,73$**

**VALORE TOTALE TERRENI = 1.875 mq x 82,73 = € 155.000,00**

Al valore così calcolato si ritiene di dover applicare le seguenti detrazioni:

- *abbattimento forfettario (minimo 10%) in relazione alla differenza oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti:*  
**- 15.500,00 €**
- *abbattimento per lo stato di uso e manutenzione:* visto lo stato degli immobili si ritiene di non dover applicare nessuna detrazione
- *abbattimento per lo stato di possesso:* gli immobili risultano liberi pertanto non si applica nessuna decurtazione;
- *abbattimento per vincoli ed oneri non eliminabili e per quelli che saranno eliminati a spese dall'acquirente:* non si applica nessuna detrazione
- *abbattimento per bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi:* non essendovi necessità in tal senso non si applica nessuna decurtazione
- *abbattimento per altri oneri o pesi:* non essendovi necessità in tal senso non si applica nessuna decurtazione

**VALORE NETTO DI STIMA € 140.000,00 (in cifra tonda) dicono euro centoquarantamila/00**

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

Diritti di piena proprietà 1/1 su appezzamenti di terreno edificabili accorpati tra di loro, identificati al NCT del Comune di Ascoli Piceno al foglio 81 particelle 424-481 per una superficie complessiva di 1.875 metri quadrati.

La giacitura del suolo dei terreni è pressoché pianeggiante senza dislivelli di rilievo, presentano una forma piuttosto regolare e il soprassuolo è costituito per la maggior parte da vegetazione spontanea.

I terreni sono ubicati nella immediata periferia del capoluogo comunale, in adiacenza ad una area ben fornita di infrastrutture e servizi pubblici oltre che panoramica, essi risultano ineditati, contigui al quartiere residenziale esistente di Monticelli e limitrofa a quella di Brecciarolo, collegati ad entrambi attraverso il tracciato della Strada Statale Salaria n. 4 ad andamento est-ovest.

## **PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non trattandosi di quote di proprietà, non ricorrono gli estremi per considerazioni sulla divisibilità del bene.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Castel di lama, 24/10/2022

il C.T.U.

Geometra Gabriele Cori

Allegati:

- 1) Visura catastale ed estratto di mappa.