



Tribunale di Ascoli Piceno

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA N. 123/2018

PROMOSSA DA:

Intesa Sanpaolo S.p.a.

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

TECNICO INCARICATO

Arch. Laura Peroni

Via Berardo Tucci, 23/c - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)
Partita IVA: 02174310447 - Cod. Fisc.: PRNLR79L53C096Y
Telefono: 0736 256140 - Fax: 0736 0256140
e-mail: arch.lauraperoni@libero.it PEC: laura.peroni@archiworldpec.it

Tecnico Incaricato:
Arch. Laura Peroni

PAGINA NON UTILIZZATA

0. INDICE

0. INDICE.....	3
1. PREMESSA	5
2. QUESITO PER IL CTU	5
3. VALUTAZIONE LOTTI.....	7

OMISSIS

LOTTO 2 - Terreni Agricoli.....	15
3.11 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	15
3.12 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	17
3.13 SOPRALLUOGHI	17
3.14 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	17
3.15 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	17
3.16 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	18
3.17 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
3.18 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	20
3.19 SCHEDA DI VALUTAZIONE.....	21
3.20 VALUTAZIONE DEL LOTTO	22
LOTTO 3 - Aree Edificabili -	24
3.21 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	24
3.22 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	24
3.23 SOPRALLUOGHI	24
3.24 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	24
3.25 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	25
3.26 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	25
3.27 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
3.28 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	27
3.29 SCHEDA DI VALUTAZIONE.....	28
3.30 VALUTAZIONE DEL LOTTO	29
LOTTO 4 - Opificio Rurale -	30
3.31 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	30
3.32 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	30
3.33 SOPRALLUOGHI	31
3.34 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	31
3.35 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	31
3.36 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	32
3.37 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
3.38 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	33
3.39 SCHEDA DI VALUTAZIONE.....	34
3.40 VALUTAZIONE DEL LOTTO	35

OMISSIS

3.47 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	40
3.48 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	41
3.49 SCHEDA DI VALUTAZIONE.....	42
3.50 VALUTAZIONE DEL LOTTO	43
ALLEGATI.....	45

OMISSIS

da PAG. 5 a PAG. 14

LOTTO 2

- Terreni Agricoli-

3.11 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Terreni Agricoli siti nel Comune di Ascoli Piceno (AP), Frazione Brecciarolo, censiti al NCT del Comune di Ascoli Piceno al foglio 74:

- particella 30 (AA) Seminativo, Reddito Dominicale € 1,08 - (AB) Pascolo Arborato, Reddito Dominicale € 1,68;
- particella 69, Pascolo Arborato, Reddito Dominicale € 0,88;
- particella 117, Seminativo, Reddito Dominicale € 3,54;
- particella 151 (AA) Seminativo, Reddito Dominicale € 13,01 - (AB) Incolto Produttivo, Reddito Dominicale € 0,37;
- particella 162, Seminativo, Reddito Dominicale € 3,43,
- particella 209 (AA) Seminativo, Reddito Dominicale € 1,77 – (AB) Uliveto, Reddito Dominicale € 1,59;
- particella 211 porz (AC) (Incolto produttivo) Reddito Diminicale € 0,86;
- particella 603, Seminativo, Reddito Dominicale € 2,89;
- particella 1213, Terreno nuova formazione, Reddito Dominicale € 0,00;
- particella 1216, Seminativo Arborato, Reddito Dominicale € 1,92;
- particella 1443 (AA) Seminativo Arborato, Reddito Dominicale € 2,22 – (AB) Uliveto, Reddito Dominicale € 4,25;
- particella 1614, Seminativo Arborato, Reddito Dominicale € 1,22;
- particella 1656, Seminativo, Reddito Dominicale € 54,27;
- particella 1657, Seminativo, Reddito Dominicale € 59,00;
- particella 1658, Seminativo, Reddito Dominicale € 20,51;
- particella 1772, Seminativo, Reddito Dominicale € 73,53;
- particella 1774, Seminativo Arborato, Reddito Dominicale € 11,89,
- particella 1776, Seminativo Arborato, Reddito Dominicale € 124,01,
- particella 1779, Seminativo, Reddito Dominicale € 0,12.

Quote di proprietà: *****DATO OSCURATO***** (1/1 piena proprietà)

Descrizione dell'immobile e confini:

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati sulla collina interposta fra la Frazione Monticelli e la Frazione Brecciarolo, a circa 5 Km dal centro storico di Ascoli Piceno.

Sono facilmente raggiungibili dalla strada provinciale SS Salaria attraverso le strade pubbliche, via dei Cardi, con imbocco nella parte sud dell'appezzamento. E' possibile raggiunge la parte nord degli appezzamenti da via delle Pratoline, ad est, mediante servitù di fatto su strada privata di altra proprietà di accesso anche ad altri beni oggetto di esecuzione.

La zona è prevalentemente agricola, anche se prossima all'edificato della Frazione Monticelli e Brecciarolo. (Allegato 1.2)

I terreni hanno giacitura in prevalenza con pendenza verso est e sud. Parte di essi, con esposizione sud- est, hanno ottima panoramicità verso la valle sottostante con vista sulla vallata. Per la maggior parte sono coltivati a seminativo, esistono numerose piante di olivi sia sparse che raggruppate in un uliveto di più recente impianto ed in minor parte vi sono appezzamenti di natura boschiva ed incolti con vegetazione spontanea, come meglio evidenziato nella tabella di seguito riportata:

PARTICELLA	ESTENSIONE (mq)	CULTURA IN ATTO
Foglio 74 P.IIa 30	3.250	Incolto con vegetazione arbustiva spontanea
Foglio 74 P.IIa 69	1.550	Incolto con vegetazione arbustiva spontanea
Foglio 74 P.IIa 117	1.960	Ulivi sparsi

Foglio 74 P.IIa 151	7.145	Prevalentemente incolto con vegetazione arbustiva, con elevata pendenza verso sud
Foglio 74 P.IIa 162	830	Bosco
Foglio 74 P.IIa 209	1.370	Per minima parte uliveto, la restante parte è incolta con elevata pendenza verso nord-ovest
Foglio 74 P.IIa 211 (porzione)	8.340	Parte seminativo e parte incolto con vegetazione arbustiva spontanea con pendenza elevata verso sud
Foglio 74 P.IIa 603	700	Parte incolta con vegetazione arbustiva spontanea, con presenza di manufatti precari in prossimità del Torrente Bretta privi di titolo edilizio. Piccola porzione a nord occupata da strada di accesso ad altra proprietà confinante (servitù di fatto)
Foglio 74 P.IIa 1213	110	Strada privata di accesso agli immobili oggetto di esecuzione, con proseguimento verso altra diversa proprietà
Foglio 74 P.IIa 1216	495	Strada privata di accesso agli immobili oggetto di esecuzione, con proseguimento verso altra diversa proprietà
Foglio 74 P.IIa 1443	2.925	Seminativo con presenza di ulivi sparsi
Foglio 74 P.IIa 1614	315	Strada privata di accesso agli immobili oggetto di esecuzione, con proseguimento verso altra diversa proprietà
Foglio 74 P.IIa 1656	15.012	Prevalentemente uliveto, in parte seminativo con ulivi sparsi e in parte bosco. Piccola porzione a nord occupata da strada di accesso ad altra proprietà confinante (servitù di fatto)
Foglio 74 P.IIa 1657	16.320	La parte a monte verso ovest è seminativo con ulivi sparsi, la restante parte è incolta con arbusti spontanei. La particella è attraversata da strada interpoderale brecciata con direzione sud-nord non individuata catastalmente
Foglio 74 P.IIa 1658	5.672	Prevalentemente uliveto e la restante parte seminativo
Foglio 74 P.IIa 1772	20.340	La maggior parte è seminativo con ulivi sparsi. In prossimità del confine est è presente il tracciato di una strada interpoderale brecciata con direzione sud-nord non individuata catastalmente. E' inoltre presente in prossimità del confine a sud, la strada privata di accesso agli immobili oggetto di esecuzione, con proseguimento verso altra diversa proprietà
Foglio 74 P.IIa 1774	3.070	Prevalentemente uliveto, attraversata da strada privata di accesso agli immobili oggetto di esecuzione
Foglio 74 P.IIa 1776	32.015	La parte ad ovest incolta con vegetazione arbustiva spontanea e cespugli vari, la restante parte ad est seminativo con presenza di ulivi sparsi
Foglio 74 P.IIa 1779	30	Strada privata di accesso agli immobili oggetto di esecuzione, con proseguimento verso altra diversa proprietà
TOT.	121.449	

Sui terreni identificati catastalmente al N.C.T. al foglio 74 p.IIe 1213, 1614, 1776, 1779, 1772 e 1774, insiste attualmente un tracciato stradale, in parte anche già rappresentato catastalmente, costituente una servitù di fatto. Tale strada permette di raggiungere non solo il manufatto e il fabbricato rurali, ma anche un ulteriore tratto di strada interpoderale verso altre proprietà. Si ritiene opportuna la costituzione formale di detta servitù.

Invece sulle p.IIe 30-117-162-209-1656-1658, insiste un vincolo di "non edificabilità" costituito ai sensi della L.R.13/90 per la realizzazione del fabbricato rurale, autorizzato con Permesso di Costruire 49/2010 del 16/08/2010.

Ai fini invece della realizzazione del manufatto con prevista destinazione birrificio il volume realizzabile è stato determinato ai sensi dell'art. 11 della L.R.13/90 utilizzando l'If pari a 1,00 mc/mq calcolato sull'intera proprietà oggetto di esecuzione oltre altre non oggetto fino alla concorrenza della superficie dichiarata negli elaborati progettuali.

I terreni oggetto di stima confinano: ad Ovest con proprietà *****DATO OSCURATO*****, proprietà *****DATO OSCURATO***** e altri e proprietà *****DATO OSCURATO*****; a nord con proprietà *****DATO OSCURATO*****; ad est con proprietà *****DATO OSCURATO*****, proprietà *****DATO OSCURATO*****; a sud con Comune di Ascoli Piceno e altri beni oggetto di esecuzione, salvo altri o variati.

3.12 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121.449,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 191.100,00

3.13 SOPRALLUOGHI

Lo stato dei beni è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 2 luglio 2020 (Allegato 4.1), 19 ottobre 2020 (Allegato 4.2) e 22 ottobre 2020 (Allegato 4.3).

3.14 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo i beni risultano liberi

I terreni oggetto di esecuzione risultano liberi, non occupati ne dall' esecutato ne da terzi. Stato del possesso confermato dai sopralluoghi effettuati in data 02/07/2020, 19/10/2020 e 22/10/2020 e dalla verifica negativa di presenza di contratti registrati, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno. (Allegato 9.2)

3.15 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

In riferimento a quanto indicato nell' Estratto per sunto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutata, rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno Ufficio Servizi Demografici (Anagrafe), in data 03/12/2020, risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio con ***DATO OSCURATO*** in data ***DATO OSCURATO*** con dichiarazione resa nell' Atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Dalle visure ipotecarie non risulta trascritta la costituzione di alcun fondo patrimoniale. (Allegato 8.1)

COSTITUZIONE DI VINCOLO Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, avente ad oggetto il terreno sito ad Ascoli Piceno, località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al foglio 74 P.IIe 30-117-162-209-1656-1658. a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Ascoli Piceno in data 7 luglio 2010, repertorio 22196/11821 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 9 luglio 2010 al n. 5996/3697 a favore di COMUNE DI ASCOLI PICENO (00229010442), contro ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, .

La Sig.ra ***DATO OSCURATO***, ha costituito un vincolo a "non aedificandi" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14 comma 1 della L.R. 13/1990, sull'immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno distinto al Catasto terreni al Foglio 74 come segue: P.IIa 30 di A. 32.50 (precisandosi che detta particella è divisa in porzione AA di A. 3.00 e AB di A. 29.50; P.IIa 117 di A. 19.60; P.IIa 162 di A. 8.30; P.IIa 209 di A. 13.70; P.IIa 1656 di A. 1.50.12; P.IIa 1658 di A. 56.72. A favore del Comune di Ascoli Piceno, con sede ad Ascoli Piceno, C.F. 00229010442. (Allegato 9.1)

SERVITU' DI PASSAGGIO ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** concedono la servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo e per il passaggio interrato di tubazioni per gas, acqua, luce e telefono, nonchè il diritto di allaccio degli scarichi sulla tubazione esistente, a carico della particella 1216 (per la sua intera estensione) e della particella 150 (esclusivamente per il tratto di strada esistente) del foglio 74 al N.C.T. di Ascoli Piceno al Foglio 74 Particella 118/4 di proprietà ***DATO OSCURATO*** (n. Montalto M. 25/06/1952), la quale contribuirà alle spese di manutenzione della strada già esistente, sulla quale eserciterà la servitù di passaggio. Gli stessi inoltre autorizzano ***DATO OSCURATO*** all'esecuzione della recinzione dell'immobile di sua proprietà con sistemi, metodi e materiali che riterrà più opportuni, da ubicarsi anche a cavallo della linea di confine. Per il tratto prospiciente la strada di

proprietà ***DATO OSCURATO***, individuata catastalmente con la particella 1216 del foglio 74, l'eventuale recinzione non dovrà compromettere il regolare transito sulla stessa. a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Ascoli Piceno in data 26 agosto 1996, repertorio 49412/10897 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 4 settembre 1996 al n. 3501. (Allegato 9.1)

SERVITU' DI PASSAGGIO ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** costituiscono la servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo sulla strada esistente ubicata sulle particelle 150 e 1216 del foglio 74 al N.C.T. di Ascoli Piceno, a favore del terreno distinto al N.C.T. di Ascoli Piceno al Foglio 74 particella 1444 di proprietà ***DATO OSCURATO*** (n. Ascoli Piceno 31/10/1970) e ***DATO OSCURATO*** (n. Ascoli Piceno 08/03/1972). a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Ascoli Piceno in data 6 maggio 1997, repertorio 51136/11470 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 22 maggio 1997 al n. 2441. (Allegato 9.1)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data 20 settembre 2018, repertorio 2207 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 18 ottobre 2018 al n. 7964/5804.

A favore di ***DATO OSCURATO*** con sede a Torino (TO), C.F. ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto gli immobili di relazione. (Allegato 9.1)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di San Benedetto del Tronto (AP) in data 3 maggio 2006, repertorio 80870/23446 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 5 maggio 2006 al n. 4846/870 a favore di ***DATO OSCURATO*** con sede ad Ascoli Piceno C.F. ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO***, il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***.

Importo ipoteca: € 705.000,00.

Importo capitale: € 470.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Proprietà per 1/1 avente ad oggetto il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 p.lle 30-69-115-117-121-123-151-162-201-209-211-377-603-761-765-1213-1216-1254-1443-1541-1549-1551. A margine trovasi la seguente annotazione: ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLE CONDIZIONI DI MUTUO, presentata il 22/05/2013 ai nn. 3651/577 (Atto mediante il quale è stata rinegoziata la somma di € 314.237,06 da restituire mediante 20 semestralità sino al 30/06/2025). (Allegato 9.1)

3.16 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- **Dichiarazione Inizio Attività Edilizia**, prot. 3749 del 21 gennaio 2010, intestatario ***DATO OSCURATO***, progettista Arch. ***DATO OSCURATO***, esecutore ***DATO OSCURATO***. Lavori per la realizzazione di recinzione a paletti e rete a maglia, posizionata a terra con cemento. Le particelle interessate sono individuate catastalmente al N.C.T. di Ascoli Piceno al Foglio 74 P.lle 1611(attuale 1658 e 1772)-117-209-1541 (attuali 1774-1775-1776)-1443. (Allegato 6.5)

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, variante approvata il 26/01/2016, i beni oggetto di esecuzione, ricadono:

- P.lle 30, 69, 1657 - porzione "Area Agricola" (art. 57 delle N.T.A.) e porzione "Area Agricola - Livello di Tutela 4" (art. 58 delle N.T.A.);

- P.lle 603 - "Area Agricola - Livello di Tutela 4" (art. 58 delle N.T.A.);
- P.lle 1656 - porzione "Area Agricola" (art. 57 delle N.T.A.), porzione "Area Agricola - Livello di Tutela 4" (art. 58 delle N.T.A.) e porzione in "Area Agricola - Livello di Tutela 1" (art. 58 delle N.T.A.);
- P.lle 1658 - porzione "Area Agricola" (art. 57 delle N.T.A.) e porzione "Area Agricola - Livello di Tutela 1" (art. 58 delle N.T.A.);
- P.lle 117, 151, 162, 209, 1213, 1216, 1443, 1614, 1772, 1774, 1776, 1779 - "Area Agricola" (art. 57 delle N.T.A.);
- P.lle 761, 765 - "Viabilità" (art. 38 delle N.T.A.).

Come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 30/04/2021. (Allegato 7.1)

Vincoli Urbanistici:

- P.lle tutte - "Vincolo idrogeologico", secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i.;
- P.lle 30, 69, 162, 603, 1656 (porzione), 1657 (porzione) e 1772 (porzione) - "Vincolo dei Fiumi (Torrente Bretta)" ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c, secondo il Codice dei Beni Culturali D.L. 42/2004;
- P.lle 151 (porzione) - "Catasto delle Aree percorse da incendi Boschivi" ai sensi dell'art. 10 della L.353/2000 (data degli eventi 15/08/2000).

SITUAZIONE CATASTALE

EVOLUZIONE CATASTALE

- le attuali p.lle 1656 e 1657 derivano dalla p.lle 123 (di Ha 3.13.32) mediante il frazionamento n.121205 del 31/05/2010.

- l'attuale p.lle 1658 deriva dalla p.lle 1611 (di Ha 2.69.22) mediante il frazionamento n. 121205 del 31/05/2010; la p.lle 1611 deriva dalla p.lle 1254 (di Ha 2.72.37) mediante il frazionamento n. 50305 del 13/04/2006; la p.lle 1254 derivava dalla p.lle 68 (di Ha 2.91.97) mediante il frazionamento n. 1751 del 1993.

- l'attuale p.lle 1772 deriva dalla p.lle 1659 (di Ha 2.12.50) mediante il frazionamento n. 27039 del 22/04/2021; la p.lle 1659 deriva dalla p.lle 1611 (di Ha 2.69.22) mediante il frazionamento n. 121205 del 31/05/2010; la p.lle 1611 deriva dalla p.lle 1254 (di Ha 2.72.37) mediante il frazionamento n. 50305 del 13/04/2006; la p.lle 1254 derivava dalla p.lle 68 (di Ha 2.91.97) mediante il frazionamento n. 1751 del 1993.

-Le attuali p.lle 1774, 1775, 1776 derivano dalle p.lle 1660, 1661 (di Ha 4.17.95) mediante il frazionamento n. 27039 del 22/04/2021; le p.lle 1660 e 1661 derivano dalla p.lle 1541 (di Ha 4.17.95) mediante il frazionamento n. 121205 del 31/05/2010; la p.lle 1541 deriva dalla p.lle 1256 (di Ha 4.19.95) mediante il frazionamento n. 1173 del 20/05/2000; la p.lle 1256 deriva dalla p.lle 150 (di Ha 4.30.25) mediante frazionamento n. 1751 del 1993.

-Le attuali p.lle 1773 deriva dalle p.lle 1661, 115 e 201 (di Ha 3.86.85) mediante il frazionamento n. 27039 del 22/04/2021; la p.lle 1661 deriva dalla p.lle 1541 (di Ha 4.17.95) mediante il frazionamento n. 121205 del 31/05/2010; la p.lle 1541 deriva dalla p.lle 1256 (di Ha 4.19.95) mediante il frazionamento n. 1173 del 20/05/2000; la p.lle 1256 deriva dalla p.lle 150 (di Ha 4.30.25) mediante frazionamento n. 1751 del 1993.

- L'attuale p.lle 1614 deriva p.lle 1257 mediante frazionamento n. 50305 del 13/04/2006; la p.lle 1257 deriva dalla p.lle 150 mediante il frazionamento n. 1751 del 01/06/1993.

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa Foglio 74 P.lle30-69-117-151-162-209-211-603-1213-1216-1443-1614-1656-1657-1658-1772-1774-1776-1779 (Allegato 5.4)

Visure catastali:

- Visure Catastali Foglio 74 P.lle30-69-117-151-162-209-211-603-1213-1216-1443-1614-1656-1657-1658-1772-1774-1776-1779 (Allegato 5.5)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Descrizione delle difformità:

In prossimità dell'ingresso a nord ai terreni oggetto di esecuzione, da via delle Pratoline, nelle vicinanze del Torrente Bretta, risultano presenti sulla particella identificata catastalmente al N.C.t. al Foglio 74 mappale 603, manufatti precari privi di titolo edilizio.

Costi di regolarizzazione:

-Rimozione manufatti precari: € 5.000,00

3.17 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 00,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 00,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 00,00

3.18 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite **atto di permuta** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Ascoli Piceno in data 15 settembre 2006, repertorio 15133/7308, registrato a Ascoli Piceno in data 9 ottobre 2006 al n. 2351 - 1T, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 12 luglio 1993 al n. 7165. A favore di ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e contro ***DATO OSCURATO*** nata ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/3, ***DATO OSCURATO*** nata ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/3 e ***DATO OSCURATO*** nato ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/3, avente ad oggetto il terreno sito ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 P.IIa 1614 di are 3.15. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di San Benedetto del Tronto in data 23 dicembre 2005, repertorio 79718/22959 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 30 dicembre 2005 al n. 7977. A favore di ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e contro la società ***DATO OSCURATO*** con sede ad Ascoli Piceno, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/1, avente ad oggetto il terreno sito ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 P.IIe 30, 69, 115, 117, 121, 123, 151, 162, 201, 209, 211, 377, 603, 761, 765, 1213, 1216, 1254, 1443, 1541, 1549, 1551. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite **conferimento in società** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di San Benedetto del Tronto in data 24 novembre 2004, repertorio 76095/21603 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 3 dicembre 2004 al n. 11806/6964. A favore della Società ***DATO OSCURATO*** con sede ad Ascoli Piceno, C.F. ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno sito ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 P.IIe 377, 761, 765, 1443, 1213, 1216, 1254, 30, 69, 115, 117, 121, 123, 151, 162, 201, 209, 211, 603, 1541, 1549, 1551, nonché la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del fabbricato sito ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 P.IIa 26, categoria D7, piano terra. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Ascoli Piceno in data 22 settembre 2004, repertorio 86974/20331, registrato a Ascoli Piceno in data 11 ottobre 2004 al n. 100096-1V, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 24 settembre 2004 al n. 9523/5632. A favore di ***DATO OSCURATO*** nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6 e ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 3/6, e contro l'eredità di ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, deceduto a Roma il 14/10/1980, avente ad oggetto il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al catasto terreni al Foglio 74 P.IIe 30-69-115-117-121-123-151-162-201-209-211-377-603-761-765-1213-1216-1254-1443-1541-1549-1551. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Ascoli Piceno in data 28 giugno 1993, repertorio 37692, registrato a Ascoli Piceno in data 19 luglio 1993 al n. 1231, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 12 luglio 1993 al n. 4076/3089. A favore di ***DATO OSCURATO*** nata ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/3, ***DATO OSCURATO*** nata ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/3, e ***DATO OSCURATO*** nato ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/3 e contro ***DATO OSCURATO*** nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il 10/07/1960, Proprietà 1/6 e ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 3/6, aventi ad oggetto, tra l'altro, il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 particella 1257. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di **successione** registrata a Roma in data 27 gennaio 1981 al n. 6723, vol. e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Roma in data 22 marzo 1982 al n. 1797/1331. A favore ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni e contro ***DATO OSCURATO*** nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6 e ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 3/6, avente ad oggetto il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al catasto terreni al Foglio 74 P.IIe 30-69-115-117-121-123-151-162-201-209-211-377-603-761-765-1213-1216-1254-1443-1541-1549-1551. (Allegato 9.1)

3.19 SCHEDA DI VALUTAZIONE

SCHEDA DI VALUTAZIONE LOTTO 2

Lotto: Lotto 2
Comune: ASCOLI PICENO (AP)
Dati catastali: Fg. 74, P.IIe 30-69-117-151-162-209-211porz-603-1213-1216-1443-1614-1656-1657-1658-1772-1774-1776-1779
Indirizzo: Frazione Brecciarolo

CALCOLO SUPERFICIE E VALORE	Sup. catastale	Valore al m ²	Valore totale
-----------------------------	----------------	--------------------------	---------------

Foglio 74, num. 30, sub. AA (Seminativo)	(**)	300,00	1,35	405,00
Foglio 74, num. 30, sub. AB (Pascolo arborato)	(**)	2.950,00	0,40	1.180,00
Foglio 74, num. 69 (Pascolo arborato)		1.550,00	0,40	620,00
Foglio 74, num. 117 (Uliveto)	(**)	1.960,00	2,70	5.292,00
Foglio 74, num. 151 (Seminativo)		3.600,00	1,50	5.400,00
Foglio 74, num. 151, sub. AB (Incolto produttivo)		3.545,00	0,23	815,35
Foglio 74, num. 162 (Seminativo)	(**)	830,00	1,35	1.120,50
Foglio 74, num. 209, sub. AA (Seminativo)	(**)	490,00	1,35	661,50
Foglio 74, num. 209, sub. AB (Uliveto)	(**)	880,00	2,70	2.376,00
Foglio 74, num. 211 porz, sub. AC (Incolto produttivo)		8.340,00	0,23	1.918,20
Foglio 74, num. 603 (Seminativo)		700,00	1,50	1.050,00
Foglio 74, num. 1213 (Terreno di nuova formazione)		110,00	0,17	18,70
Foglio 74, num. 1216 (Seminativo arborato)		495,00	2,20	1.089,00
Foglio 74, num. 1443, sub. AA (Seminativo arborato)		573,00	2,20	1.260,60
Foglio 74, num. 1443, sub. AB (Uliveto)		2.352,00	3,00	7.056,00
Foglio 74, num. 1614 (Seminativo arborato)		315,00	2,20	693,00
Foglio 74, num. 1656 (Seminativo)	(**)	15.012,00	1,35	20.266,20
Foglio 74, num. 1657 (Seminativo)		16.320,00	1,50	24.480,00
Foglio 74, num. 1658 (Seminativo)	(**)	5.672,00	1,35	7.657,20
Foglio 74, num. 1772 (Seminativo)		20.340,00	1,50	30.510,00
Foglio 74, num. 1774 (Seminativo arborato)		3.070,00	2,20	6.754,00
Foglio 74, num. 1776 (Seminativo arborato)		32.015,00	2,20	70.433,00
Foglio 74, num. 1779 (Seminativo)		30,00	1,50	45,00
Valore totale, €		121.449		191.101,25

(**) Valore ridotto del 10% per assenza di potenzialità edificatoria L.R.13/90 a seguito di Atto di Vincolo Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno in data 7 luglio 2010, repertorio 22196/11821.

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	1.650,00	11.900,00	1.963,50
Pascolo arborato	4.500,00	4.000,00	1.800,00
Uliveto	5.192,00	30.900,00	16.043,28
Seminativo	61.644,00	11.900,00	73.356,36
Incolto produttivo	11.885,00	2.300,00	2.733,55
Terreno di nuova formazione	110,00	2.300,00	25,30
Seminativo arborato	36.468,00	17.000,00	61.995,60
Valore totale, €	121.449		157.917,59

CALCOLO STIMA COMPARATIVA

Valore catastale:	€ 43.204,56
Valore VAM:	€ 157.917,59
Valore stimato:	€ 191.101,25
Valore stimato arrotondato:	191.100,00

VALORE STIMATO € 191.100,00
(euro centonovantunomilacentoo)

3.20 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite stima comparativa, che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Espletata una preliminare analisi del mercato immobiliare, attivo nella zona d'interesse, è emersa l'assenza di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima. Tale situazione, determinata dal periodo di recessione del mercato, non ha reso possibile l'adozione di criteri di stima multiparametrici. Al fine di attribuire un valore al bene oggetto di esecuzione, si è proceduto alla stima adottando il criterio che si basa sulla ricerca del valore venale del bene assunto sul mercato, ricercando il più probabile valore attribuitogli da ordinari compratori e ordinari venditori. Applicando tale metodo di stima, si sono eseguiti una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quello oggetto della presente valutazione, effettuate in zone immediatamente limitrofe, utilizzando diverse fonti di informazione. I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadro di superficie. L'analisi sintetico-comparativa adottata, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Ascoli Piceno, Ufficio del Registro di Ascoli Piceno, Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno, Ufficio Tecnico di Ascoli Piceno, agenzie accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico che trattano la vendita e l'affitto di immobili siti ad Ascoli Piceno, ed inoltre: Quotazione dei Valori Agricoli Medi per la Provincia di Ascoli Piceno - anno 2012, Listino dei Valori dei terreni agricoli della Provincia di Ascoli Piceno - anno 2019 pubblicato da EXEO Edizioni, Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Ascoli Piceno, Camera di Commercio di Ascoli Piceno, I Semestre 2018, Tecnici e Liberi Professionisti operanti nel settore.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
 - le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
 - il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
 - il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
 - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota:	Non necessario
Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 5.000,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 191.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione 10% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 19.110,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 165.990,00

Valore arrotondato di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto

e di diritto in cui si trovano: € 166.000,00

LOTTO 3

- Aree Edificabili -

3.21 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Aree Edificabili siti nel Comune di Ascoli Piceno (AP), Frazione Brecciarolo, censiti al NCT del Comune di Ascoli Piceno al foglio 74:

- particella 121, (Uliveto) Reddito Diminicale € 1,50,
- particella 211 porz (AA) Seminativo, Reddito Dominicale € 9,04 – (AB) Uliveto, Reddito Dominicale € 1,81;
- particella 377, (Seminativo) Reddito Diminicale € 1,69;
- particella 761, (Seminativo arborato) Reddito Diminicale € 0,01;
- particella 765, (Seminativo arborato) Reddito Diminicale € 0,02;
- particella 1549, (AA) (Seminativo arborato) Reddito Diminicale € 8,77 - (AB) (Uliveto) Reddito Diminicale € 5,12;
- particella 1551 (AA) (Seminativo) Reddito Diminicale € 2,17 - (AB) (Uliveto) Reddito Diminicale € 0,18 – (AC) (Seminativo arborato) Reddito Diminicale € 0,54.

Quote di proprietà: ***DATO OSCURATO*** (1/1 piena proprietà)

Descrizione dell'immobile e confini:

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati sulla collina interposta fra la Frazione Monticelli e la Frazione Brecciarolo, a circa 5 Km dal centro storico di Ascoli Piceno, in prossima all'edificato della Frazione Monticelli, raggiungibili ad ovest mediante via dei Cardi, dalla strada Salaria Inferiore che delimita a sud-est tutto il confine.

I terreni hanno giacitura in prevalenza con pendenza verso sud ed est. Per la maggior parte sono coltivati a seminativo con la presenza di olivi sparsi, mentre a nord-est prevalentemente incolto con vegetazione spontanea e arbustiva. (Allegato 1.3)

I terreni oggetto di stima confinano: a nord con altri beni oggetto di esecuzione, a sud e ad est con la Strada Salaria Inferiore e ad Ovest con via dei cardi e proprietà ***DATO OSCURATO***, salvo altri o variati.

3.22 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.285,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 242.627,50

3.23 SOPRALLUOGHI

Lo stato dei beni è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 2 luglio 2020 (Allegato 4.1), 19 ottobre 2020 (Allegato 4.2) e 22 ottobre 2020 (Allegato 4.3).

3.24 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo i beni risultano liberi

I terreni oggetto di esecuzione risultano liberi, non occupati ne dall' esecutato ne da terzi. Stato del possesso confermato dai sopralluoghi effettuati in data 02/07/2020, 19/10/2020 e 22/10/2020 e dalla verifica negativa di presenza di contratti registrati, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno. (Allegato 9.2)

3.25 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

In riferimento a quanto indicato nell' Estratto per sunto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutata, rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno Ufficio Servizi Demografici (Anagrafe), in data 03/12/2020, risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio con ***DATO OSCURATO*** in data ***DATO OSCURATO*** con dichiarazione resa nell' Atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Dalle visure ipotecarie non risulta trascritta la costituzione di alcun fondo patrimoniale. (Allegato 8.1)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data 20 settembre 2018, repertorio 2207 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 18 ottobre 2018 al n. 7964/5804.

A favore di ***DATO OSCURATO*** con sede a Torino (TO), C.F. ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto gli immobili di relazione. (Allegato 9.1)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di San Benedetto del Tronto (AP) in data 3 maggio 2006, repertorio 80870/23446 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 5 maggio 2006 al n. 4846/870 a favore di *** DATO OSCURATO*** con sede ad Ascoli Piceno C.F. *** DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO***, il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO*** .

Importo ipoteca: € 705.000,00.

Importo capitale: € 470.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Proprietà per 1/1 avente ad oggetto il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 p.lle 30-69-115-117-121-123-151-162-201-209-211-377-603-761-765-1213-1216-1254-1443-1541-1549-1551.A margine trovasi la seguente annotazione: ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLE CONDIZIONI DI MUTUO, presentata il 22/05/2013 ai nn. 3651/577 (Atto mediante il quale è stata rinegoziata la somma di € 314.237,06 da restituire mediante 20 semestralità sino al 30/06/2025). (Allegato 9.1)

3.26 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, variante approvata il 26/01/2016, i beni oggetto di esecuzione, ricadono:

- P.lle 121, 377, 1551, 211 porz. - "Area di Progetto AP - 34 " (art. 61 delle N.T.A.);

- P.lle 1549 - porzione "Area di Progetto AP - 34 " (art. 61 delle N.T.A.), porzione "Altri Progetti Attuativi -ASA 6 (art. 64 N.T.A.) e porzione "Strade e Pedonali (Variante al PEEP e al PPE in Località Monticelli in variante al PRG per l'attuazione del "Contratto di Quartiere II");

ART. 61 - AREE - PROGETTO

Il PRG individua le Aree Progetto quali aree suscettibili di nuova edificazione (comprese le aree già edificabili riconfermate). Le Aree Progetto vengono identificate negli elaborati grafici con la sigla "AP" e numerazione progressiva "n" per le aree residenziali e con la sigla "AP-TR" e numerazione progressiva "n" per le aree turistico-ricettive. In esse gli interventi sono regolati secondo i requisiti di seguito precisati.

ATTUAZIONE

Comparto unitario di intervento mediante piano urbanistico preventivo di iniziativa privata, ovvero pubblica nel caso di aree di proprietà comunale, con successivo intervento edilizio diretto.

INTERVENTI AMMESSI

Nuovi insediamenti secondo le destinazioni d'uso precisate in allegato per ogni singola Area Progetto. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria di ogni AP o AP-TR non vanno conteggiate l'area di sedime e la volumetria dei fabbricati esistenti eventualmente ricadenti entro il perimetro delle stesse Aree Progetto. Per tali edifici esistenti - ove non si abbia intenzione di partecipare all'attuazione del comparto- sono sempre ammessi interventi di cui all'art.3 lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/01 e di cui alla L.R. n. 22/09 e s.m.i., fatte comunque salve le prescrizioni di cui all'art. 57 bis delle presenti NTA inerenti i fabbricati rurali extra-urbani.

PARAMETRI

AP 34

Individuazione : aree in località Monticelli/ Brecciarolo

Destinazione : residenziale, verde, parcheggi, opere pubbliche di collegamento ciclopedonale tra Monticelli e Brecciarolo lungo la SS4.

Volumetria max mc 4.000

Superficie coperta (Sc) : max 30 % St (superficie territoriale totale)

Indice di permeabilità (Ip) : min 0,60 Sp/ St

Altezza : max 7,50 ml

STANDARD URBANISTICI

Dovranno essere realizzate superfici destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, con dotazione minima da reperire all'interno di ciascuna area progetto pari a 21 mq/ab o 27 mq/ab nel caso di zone C in diretta contiguità visuale con particolari connotati naturali del territorio, singolarità orografiche, preesistenze storico-artistiche ed archeologiche. Dovranno inoltre essere realizzati appoderamenti destinati ad orti secondo l'art. 52 delle nta da cedere gratuitamente all'Amm. Com. (unitamente agli standard sopramenzionati) in misura minima di mq 10 per abitante da insediare per ogni Area Progetto. Le aree destinate ad orti dovranno essere comunque pianeggianti e collegate alla viabilità pubblica esistente o di progetto e comunque idonee a tale specifica destinazione.

DISTANZE

DC min : ml 5,00

DF min : pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 10,00.

Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei parametri di cui all'art.9 punto 3) del DM n.1444/68.

DS min : secondo Codice della Strada.

Come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 30/04/2021. (Allegato 7.1)

Vincoli Urbanistici:

- "Vincolo idrogeologico", secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i.;

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratti di Mappa Foglio 74 P.IIe 121-211-377-761-765-1549-1551 (Allegato 5.6)

Visure catastali:

- Visure Catastali Foglio 74 P.IIe 121-211-377-761-765-1549-1551 (Allegato 5.7)

3.27 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 00,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 00,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta):	€ 00,00

3.28 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di San Benedetto del Tronto in data 23 dicembre 2005, repertorio 79718/22959 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 30 dicembre 2005 al n. 7977. A favore di ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e contro la società ***DATO OSCURATO*** con sede ad Ascoli Piceno, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/1, avente ad oggetto il terreno sito ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 P.IIe 30, 69, 115, 117, 121, 123, 151, 162, 201, 209, 211, 377, 603, 761, 765, 1213, 1216, 1254, 1443, 1541, 1549, 1551. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite **conferimento in società** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di San Benedetto del Tronto in data 24 novembre 2004, repertorio 76095/21603 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 3 dicembre 2004 al n. 11806/6964. A favore della Società ***DATO OSCURATO*** con sede ad Ascoli Piceno, C.F. ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno sito ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 P.IIe 377, 761, 765, 1443, 1213, 1216, 1254, 30, 69, 115, 117, 121, 123, 151, 162, 201, 209, 211, 603, 1541, 1549, 1551 nonché la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dell'edificio sito ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 P.IIa 26, categoria D7, piano terra. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Ascoli Piceno in data 22 settembre 2004, repertorio 86974/20331, registrato a Ascoli Piceno in data 11 ottobre 2004 al n. 100096-1V, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 24 settembre 2004 al n. 9523/5632. A favore di ***DATO OSCURATO*** nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6 e ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 3/6, e contro l'eredità di ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, deceduto a Roma il 14/10/1980, avente ad oggetto il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al catasto terreni al Foglio 74 P.IIe 30-69-115-117-121-123-151-162-201-209-211-377-603-761-765-1213-1216-1254-1443-1541-1549-1551. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Ascoli Piceno in data 28 giugno 1993, repertorio 37692, registrato a Ascoli Piceno in data 19 luglio 1993 al n. 1231, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 12 luglio 1993 al n. 4076/3089. A favore di ***DATO OSCURATO*** nata ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/3, ***DATO OSCURATO*** nata ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/3, ***DATO OSCURATO*** nato ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/3 e contro ***DATO OSCURATO*** nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6 e ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il

DATO OSCURATO, Proprietà 3/6, aventi ad oggetto, tra l'altro, il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 particella 1257. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di **successione** registrata a Roma in data 27 gennaio 1981 al n. 6723, vol. e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 22 marzo 1982 al n. 1797/1331. A favore ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni e contro ***DATO OSCURATO*** nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6 e ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 3/6, avente ad oggetto il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al catasto terreni al Foglio 74 P.lle 30-69-115-117-121-123-151-162-201-209-211-377-603-761-765-1213-1216-1254-1443-1541-1549-1551. (Allegato 9.1)

3.29 SCHEDA DI VALUTAZIONE

SCHEDA DI VALUTAZIONE LOTTO 3

Lotto: Lotto 3
Comune: ASCOLI PICENO (AP)
Dati catastali: Fg. 74, P.lle 121, 211 porz, 377, 761, 765, 1549, 1551
Indirizzo: Frazione Brecciarolo

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 74, num. 121 (Uliveto)		830,00
Foglio 74, num. 211 porz, sub. AA (Seminativo)		2.500,00
Foglio 74, num. 211 porz, sub. AB (Uliveto)		1.000,00
Foglio 74, num. 377 (Seminativo)		410,00
Foglio 74, num. 761 (Seminativo arborato)		2,00
Foglio 74, num. 765 (Seminativo arborato)		5,00
Foglio 74, num. 1549 (Seminativo arborato)		2.831,00
Foglio 74, num. 1549 (Uliveto)		2.832,00
Foglio 74, num. 1551, sub. AA (Seminativo)		600,00
Foglio 74, num. 1551, sub. AB (Uliveto)		100,00
Foglio 74, num. 1551, sub. AC (Seminativo arborato)		175,00
Superficie totale, m²		11.285,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valori aree edificabili dell'Agenzia delle Entrate per base imponibile IMU (Quale base comparativa è stata adottata la zona AP-30 individuata nel PRG, immediatamente limitrofa ed analoghe caratteristiche alla zona AP-34 oggetto di stima)	€ 21,50
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 21,50

CALCOLO STIMA COMPARATIVA

Valore catastale: € 3.470,65
Valore medio di mercato: € 242.627,50 = € 21,50 x m² 11.285,00

VALORE STIMATO € 242.627,50
(euro duecentoquarantaduemilaseicentoventisette/50)

3.30 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite stima comparativa, che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Espletata una preliminare analisi del mercato immobiliare, attivo nella zona d'interesse, è emersa l'assenza di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima. Tale situazione, determinata dal periodo di recessione del mercato, non ha reso possibile l'adozione di criteri di stima multiparametrici. Al fine di attribuire un valore al bene oggetto di esecuzione, si è proceduto alla stima adottando il criterio che si basa sulla ricerca del valore venale del bene assunto sul mercato, ricercando il più probabile valore attribuitogli da ordinari compratori e ordinari venditori. Applicando tale metodo di stima, si sono eseguiti una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quello oggetto della presente valutazione, effettuate in zone immediatamente limitrofe, utilizzando diverse fonti di informazione. I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadro di superficie. L'analisi sintetico-comparativa adottata, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Ascoli Piceno, Ufficio del Registro di Ascoli Piceno, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno, Ufficio Tecnico di Ascoli Piceno, Valutazione dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione del valore ai fini IMU delle aree edificabili, agenzie accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico che trattano la vendita e l'affitto di immobili siti ad Ascoli Piceno, ed inoltre: Tecnici e Liberi Professionisti operanti nel settore.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
 - le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
 - il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
 - il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
 - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota:	Non necessario
Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 0,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 242.627,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione 10% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 24.262,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 217.364,75

Valore arrotondato di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

€ 217.400,00

LOTTO 4

- Opificio Rurale -

Zona di ubicazione dell'edificio:

Il bene oggetto di stima è ubicato in Località Brecciarolo, in zona periferica agricola, caratterizzata prevalentemente da case sparse.

La zona presenta buoni collegamenti sia con il limitrofo quartiere Monticelli fornito di servizi essenziali quali scuole, ospedale e attività commerciali, che con le aree produttive (attraverso ex SS. Salaria e raccordo con asse attrezzato ed Ascoli-Mare).

Stato di conservazione e manutenzione:

Il bene oggetto di stima è costituito da un manufatto attualmente completamente allo stato grezzo, è presente la sola struttura portante .

3.31 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Opificio Rurale sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP), Frazione Brecciarolo snc, piano S1-T, censito al NCEU del Comune di Ascoli Piceno al foglio 74, particella 1773, cat. F/2.

Quote di proprietà: ***DATO OSCURATO*** (1/1 piena proprietà)

Descrizione dell'immobile e confini:

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da un ampio edificio quadrangolare, composto da un piano interrato, un piano terra e un lastrico di copertura, dotato di corte esterna di circa 4.860 mq caratterizzata da ulivi sparsi e vegetazione spontanea. E' inoltre presente una vasca circolare di raccolta delle acque per l'irrigazione posta ad ovest della corte.

L'accesso all'immobile è garantito mediante strada privata, di cui un primo tratto, in prossimità di via dei Cardi, asfaltato. Attualmente tale viabilità risulta catastalmente individuata, con servitù costituite per il primo tratto e di fatto (eventualmente da costituirsi) per la porzione finale (sulle particelle 1213, 1614, 1776, 1779, 1772 e 1774) Tale strada permette inoltre di raggiungere anche il fabbricato rurale, proseguendo verso altre proprietà. Si ritiene opportuna la costituzione formale di detta servitù.

Il piano interrato avente dimensioni di metri 40x40 con un'altezza di circa 4,25 metri, è costituito da un unico vano con tre pareti in c.a. controterra e n. 4 accessi carrabili. Attualmente risulta allo stato grezzo privo di qualsiasi opera di finitura e della soletta sul piano fondazione. Il piano terra, completamente allo stato grezzo, privo di tamponature e finiture, ha una superficie complessiva di mq 1600, di cui coperta 900 mq (metri 30x30) con un'altezza di circa 4,25 metri, collegato al piano seminterrato e al lastrico di copertura mediante scala interna in c.a.. e vano ascensore. (Allegato 1.4)

La volumetria del fabbricato risulta autorizzata ai sensi dell'art. 11 della L.R.13/90 utilizzando l'If pari a 1,00 mc/mq calcolato sull'intera proprietà oggetto di esecuzione oltre ad altre non oggetto, fino alla concorrenza della superficie dichiarata negli elaborati progettuali.

Il bene oggetto di stima confina su tutti i lati con beni della stessa proprietà, anch'essi oggetto di esecuzione immobiliare.

3.32 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.565,00 m ²
- Piano Interrato	1.666 m ²
- Piano Terra	899 m ²

Corte di pertinenza:	4.860,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 722.330,00

3.33 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 2 luglio 2020 (Allegato 4.1), 19 ottobre 2020 (Allegato 4.2) e 22 ottobre 2020 (Allegato 4.3).

3.34 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

I terreni oggetto di esecuzione risultano liberi, non occupati ne dall' esecutato ne da terzi. Stato del possesso confermato dai sopralluoghi effettuati in data 02/07/2020, 19/10/2020 e 22/10/2020 e dalla verifica negativa di presenza di contratti registrati, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno. (Allegato 9.2)

3.35 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

In riferimento a quanto indicato nell' Estratto per sunto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutata, rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno Ufficio Servizi Demografici (Anagrafe), in data 03/12/2020, risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio con ***DATO OSCURATO*** in data ***DATO OSCURATO*** con dichiarazione resa nell' Atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Dalle visure ipotecarie non risulta trascritta la costituzione di alcun fondo patrimoniale. (Allegato 8.1)

VINCOLO DI DESTINAZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, avente ad oggetto il terreno sito ad Ascoli Piceno, località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al foglio 74 P.IIe 115-201-1541-1611-1254. a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Ascoli Piceno in data 10 luglio 2006, repertorio 14831 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 11 luglio 2006 al n. 7737/4948 a favore di COMUNE DI ASCOLI PICENO (00229010442), contro ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO***, il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***.

La Sig.ra ***DATO OSCURATO***, con il trascrivendo atto, ha costituito un vincolo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14 comma 1 della L.R. 13/1990, che prevede per almeno 10 anni dal rilasci della Concessione edilizia il mantenimento della destinazione dell'edificando immobile al servizio dell'attività agricola, per se, suoi eredi ed aventi causa, a favore del Comune di ascoli Piceno, con sede ad Ascoli Piceno, C.F. 00229010442, immobile da edificarsi sull'appezzamento di terreno distinto al Catasto terreni al Foglio 74 come segue: P.IIa 115 di A. 13.50; P.IIa 201 di A. 24.50; P.IIa 1541 di A. 4.17.95; P.IIa 1611 (ex 1254) di A. 2.69.22. (Allegato 9.1)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data 20 settembre 2018, repertorio 2207 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 18 ottobre 2018 al n. 7964/5804.

A favore di ***DATO OSCURATO*** con sede a Torino (TO), C.F. ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, avente ad oggetto gli immobili di relazione. (Allegato 9.1)

Iscrizione **ipotecaria volontaria** attiva, a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di San Benedetto del Tronto (AP) in data 3 maggio 2006, repertorio 80870/23446 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 5 maggio 2006 al n. 4846/870 a favore di ***DATO OSCURATO*** con sede ad Ascoli Piceno C.F.

DATO OSCURATO, contro ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO***, il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***.

Importo ipoteca: € 705.000,00.

Importo capitale: € 470.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Proprietà per 1/1 avente ad oggetto il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 p.lle 30-69-115-117-121-123-151-162-201-209-211-377-603-761-765-1213-1216-1254-1443-1541-1549-1551. A margine trovasi la seguente annotazione: ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLE CONDIZIONI DI MUTUO, presentata il 22/05/2013 ai nn. 3651/577 (Atto mediante il quale è stata rinegoziata la somma di € 314.237,06 da restituire mediante 20 semestralità sino al 30/06/2025). (Allegato 9.1)

3.36 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- **Permesso di costruire** n. 62/2006 del 12 luglio 2006, intestatario ***DATO OSCURATO***, progettista Arch. ***DATO OSCURATO***. Cosrtuzione di fabbricato rurale a servizio dell'azienda agricola per la realizzazione di birreria artigianale e panetteria. (Allegato 6.6)

- **Permesso di costruire** n. 53/2008 del 29 agosto 2008, intestatario ***DATO OSCURATO***, progettista Arch. ***DATO OSCURATO***. Accertamento di conformità per opere eseguite in difformità al Permesso di costruire n. 62/2006 del 12/07/2006. (Allegato 6.7)

- **Permesso di costruire** n. 82/2010 del 17 dicembre 2010, intestatario ***DATO OSCURATO***, progettista Ing. ***DATO OSCURATO***. Accertamento di conformità per opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire 53/2008 del 29/08/2008 e completamento dei lavori per la realizzazione di fabbricato rurale a servizio dell'azienda agricola ad uso birreria artigianale e panetteria. (Allegato 6.8)

- **Dichiarazione Inizio Attività Edilizia**, prot. 3749 del 21 gennaio 2010, intestatario ***DATO OSCURATO***, progettista Arch. ***DATO OSCURATO***, esecutore *** DATO OSCURATO***. Lavori per la realizzazione di recinzione a paletti e rete a maglia, posizionata a terra con cemento. Le particelle interessate sono individuate catastalmente al N.C.T. di ascoli Piceno al Foglio 74 P.lle 1611(attuale 1658 e 1772)-117-209-1541 (attuali 1774-1775-1776)-1443. (Allegato 6.9)

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, variante approvata il 26/01/2016, il bene oggetto di esecuzione, ricade in "Area Agricola" (art. 57 delle N.T.A.). (Allegato 7.1)

Vincoli urbanistici:

- "Vincolo idrogeologico", secondo il Regio Decreto 3667/1923 e s.m.e.i..

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa Foglio 74 P.la 1773 (Allegato 5.8)

Visure catastali:

- Visura Catastale Foglio 74 P.la 1773 (Allegato 5.9)

Planimetrie:

- Elaborato Planimetrico Foglio 74 P.la 1773 (Allegato 5.10)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

In considerazione dello stato di ultimazione, completamente al grezzo, le opere ad ora realizzate possono ritenersi conformi all'ultima autorizzazione, risultando quindi ammissibili e ricomprese nelle tolleranze le minime discordanze dimensionali riscontrate. (Allegato 2.2)

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

Conformità raggiunta attraverso atto di aggiornamento al N.C.T. mediante redazione di Tipo Mappale presentato in data 22/04/2021 e atto di aggiornamento al N.C.E.U. mediante redazione di Docfa presentato in data 28/04/2021. (Allegato 5.11 e Allegato 5.16)

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Attualmente non presenti

3.37 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 00,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 00,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta):	€ 00,00

3.38 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di San Benedetto del Tronto in data 23 dicembre 2005, repertorio 79718/22959 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 30 dicembre 2005 al n. 7977. A favore di ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e contro la società ***DATO OSCURATO*** con sede ad Ascoli Piceno, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/1, avente ad oggetto il terreno sito ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 P.IIe 30, 69, 115, 117, 121, 123, 151, 162, 201, 209, 211, 377, 603, 761, 765, 1213, 1216, 1254, 1443, 1541, 1549, 1551. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite **conferimento in società** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di San Benedetto del Tronto in data 24 novembre 2004, repertorio 76095/21603 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 3 dicembre 2004 al n. 11806/6964. A favore della Società ***DATO OSCURATO*** con sede ad Ascoli Piceno, C.F. ***DATO OSCURATO*** e contro ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà per 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno sito ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 P.IIe 377, 761, 765, 1443, 1213, 1216, 1254, 30, 69, 115, 117, 121, 123, 151, 162, 201, 209, 211, 603, 1541, 1549, 1551 nonchè la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del fabbricato sito ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 P.IIa 26, categoria D7, piano terra. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Ascoli Piceno in data 22 settembre 2004, repertorio 86974/20331, registrato a Ascoli Piceno in data 11 ottobre 2004 al n. 100096-1V, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 24 settembre 2004 al n. 9523/5632. A favore di ***DATO OSCURATO*** nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6 e ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 3/6, e contro l'eredità di ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, deceduto a Roma il 14/10/1980, avente ad oggetto il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al catasto terreni al Foglio 74 P.IIe 30-69-115-117-121-123-151-162-201-209-211-377-603-761-765-1213-1216-1254-1443-1541-1549-1551. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Ascoli Piceno in data 28 giugno 1993, repertorio 37692, registrato a Ascoli Piceno in data 19 luglio 1993 al n. 1231, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 12 luglio 1993 al n. 4076/3089. A favore di ***DATO OSCURATO*** nata ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/3, ***DATO OSCURATO*** nata ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/3, e ***DATO OSCURATO*** nato ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/3 e contro ***DATO OSCURATO*** nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6 e ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 3/6, aventi ad oggetto, tra l'altro, il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al Catasto Terreni al Foglio 74 particella 1257. (Allegato 9.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di **successione** registrata a Roma in data 27 gennaio 1981 al n. 6723, vol. e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Roma in data 22 marzo 1982 al n. 1797/1331. A favore ***DATO OSCURATO*** nato a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni e contro ***DATO OSCURATO*** nato in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6, ***DATO OSCURATO*** nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 1/6 e ***DATO OSCURATO*** nata a ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, Proprietà 3/6, avente ad oggetto il terreno ad Ascoli Piceno Località Brecciarolo, distinto al catasto terreni al Foglio 74 P.IIe 30-69-115-117-121-123-151-162-201-209-211-377-603-761-765-1213-1216-1254-1443-1541-1549-1551. (Allegato 9.1)

3.39 **SCHEDA DI VALUTAZIONE**

SCHEDA DI VALUTAZIONE LOTTO 4

Lotto: Lotto 4
Comune: ASCOLI PICENO (AP)
Dati catastali: Fg. 74, num. 1773
Indirizzo: Frazione Brecciarolo n. snc piano S1-T

CALCOLO COST APPROACH

COSTO DI COSTRUZIONE (CC) (Allegato 10.2)	
Descrizione	Importo
Scavi e rinterrì	38.540,00

Fondazione, muri controterra e drenaggi	279.591,20
Strutture prefabbricate in c.a.v./c.a.p.	330.000,00
(CC) Totale	648.131,20

SPESE TECNICHE (ST)	
Descrizione	Importo
Spese Tecniche	50.000,00
(ST) Totale	50.000,00

SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST	698.131,20
---	------------

VALORE DELL'AREA (VA) = € 5,00 x m² 6.460,00	32.300,00
--	-----------

VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA	730.431,20
--	------------

DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)				
Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
Deprezzamento struttura per cantiere inattivo	20,00	80,00	5,00	8.101,64
(DP) Totale				8.101,64

Valore di costo deprezzato € 722.329,56 = € 730.431,20 - € 8.101,64

Valore stimato: € 722.329,56 =

Valore stimato arrotondato: € **722.330,00**

VALORE STIMATO € 722.330,00
(euro settecentoventidue milatrecentotrenta/00)

3.40 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite Cost Approach che è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale. Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." (International Valuation Standards GAVP pag. 32) In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente. Il prezzo di transazione può discostarsi dal prezzo di equilibrio costituito dal costo di sostituzione, per esempio se alcune caratteristiche del bene non corrispondono a quanto cerca l'acquirente o se desidera poter disporre immediatamente del bene. Nel primo caso si avrebbe una svalutazione, nel secondo una sopravvalutazione.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

-la stima del valore di mercato del terreno edificato;

- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio disponendo di computi metrici estimativi o tabelle parametriche di incidenza su recenti pubblicazioni sul mercato per fabbricati di recente ultimazione e di uguali caratteristiche a quello oggetto di stima;
- la stima del deprezzamento.

La stima del valore del terreno può essere eseguita con criterio comparativo di mercato, i costi con procedimento comparativo riguardo ad opere o interventi simili, oppure analitico (computo metrico estimativo).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
 - le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
 - il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
 - il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
 - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota:	Non necessario
Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 0,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 722.330,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione 10% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 72.233,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 649.097,00
<u>Valore arrotondato di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:</u>	€ 649.000,00

OMISSIS

da PAG 37 a PAG 43

OMISSIS

Ascoli Piceno, lì 07/06/2021

Firma

Arch. Laura Peroni

