

Tribunale di Fermo
ESECUZIONE IMMOBILIARE N 201/2010 RGE

Creditore procedente:

C.A +2

Debitore:

C__ Società Agricola Semplice

PERIZIA DI STIMA

Premesso che nell'udienza del 16.02.2021, il sottoscritto Ing Gianni Del Bianco veniva nominato Esperto estimatore nell'Esecuzione di cui in oggetto, la perizia che segue è stata redatta seguendo l'ordine postulato richiamando i singoli punti del quesito che viene di seguito riportato, verificando preliminarmente la completezza dei documenti agli atti.

In seguito all'incarico ricevuto il sottoscritto Ing. Gianni Del Bianco ha provveduto ad avviare le operazioni peritali procedendo con accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Cossignano e contestualmente tentando di accedere agli interni degli stabili.

I sopralluoghi sono avvenuti:

- il primo in data 09.08.2021, solo dall'esterno data l'inagibilità degli immobili, alla presenza del detentore Sig. C.;
- il secondo in data 10/09/2021, alla presenza di una squadra dei Vigili del Fuoco di Ascoli Piceno. Anche in questo sopralluogo non è stato possibile accedere agli ambienti interni per l'assenza dei detentori degli stabili (assenza comunicata a mezzo pec solo qualche minuto prima dell'ora indicata per il sopralluogo);
- in data 01/12/2021 (e giorni a seguire) è stato tentato di eseguire un sopralluogo, a cui però si sono opposti ancora una volta i detentori, questa volta però con un giorno di anticipo, in tempo per disdire la richiesta della presenza alle operazioni dei Vigili del Fuoco di Ascoli Piceno;
- in data 18/02/2022 è stato invece possibile eseguire il sopralluogo anche all'interno di alcuni degli stabili inagibili, assistiti dalla presenza dei Vigili del Fuoco di Ascoli Piceno. Non è stato possibile però accedere all'interno della Villa e non oltre l'ingresso della Chiesa a causa delle precarie e pericolose condizioni statiche dei due immobili.

Nel frattempo sono state richieste ed ottenute le necessarie proroghe per il completo espletamento dell'incarico ricevuto.

Risposta ai quesiti posti dal Giudice:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione dei cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito delle certificazioni notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

I due creditori procedenti hanno optato per il deposito delle certificazioni notarili sostitutive che vengono riportate in allegato.

Il primo certificato è stato redatto in data 04/04/2011 dalla dott.ssa Donatella Calvelli, notaio in Ascoli Piceno, ed è relativo al pignoramento posto in essere dai fratelli C.A- e L. Il documento certifica l'appartenenza, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, degli immobili di proprietà di "C. __società agricola semplice" con sede a ___ in Contrada ____, C.F./P. IVA: 018..., siti nel Comune di Cossignano, ed identificati catastalmente come segue:

NCEU Fg.4 P.III n.31-199 Cat. A/8

NCEU Fg.4 P.III n.197 Cat. B/7

NCEU Fg.4 P.III n.198 Sub.1 Cat. D1

NCT Fg.4 P.III n.274 Cat Fabb. Rurale

Il documento non indica invece l'atto derivativo antecedente al ventennio. Si è potuto appurare che esso è quello di acquisto del 12/04/1983, a firma del Notaio Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto Rep. n.43495 (UR Sede S.Benedetto del Tronto(AP)- Registrazione Volume S1 n. 840 in data 02/05/1983)-Trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Fermo in data 05/05/1983 -R.P. n.2194, con cui i Signori BG, GA e BD hanno acquistato i beni dalla Signora TG.

Il secondo certificato è stato redatto in data 11/04/2012 dal dott. Nazzareno Cappelli, notaio in Ascoli Piceno, ed è relativo al pignoramento posto in essere da M. S.p.A.. Il documento certifica l'appartenenza, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, degli immobili di proprietà di "C. __società agricola semplice" con sede a ____, siti nel Comune di Cossignano, ed identificati catastalmente come segue:

NCEU Fg.4 P.III n.31 Cat. A/8 (graffata alla particella n.199)

NCEU Fg.4 P.III n.197 Cat. B/7

NCEU Fg.4 P.III n.198 Sub.2 Cat. D1

NCEU Fg.4 P.III n.198 Sub.3 Cat. D1

NCT Fg.4 P.III n.30 Cat. Fabb. Rurale

NCT Fg.4 P.III n.274 Cat. Fabb. Rurale

NCT Fg.4 P.III n.318 Cat. Terreno

NCT Fg.4 P.III n.311 Cat. Terreno

NCT Fg.4 P.III n.312 Cat. Terreno

NCT Fg.4 P.III n.198 Cat. Terreno

Il documento non indica invece l'atto derivativo antecedente al ventennio. Si è potuto appurare che esso è quello di acquisto del 12/04/1983, a firma del Notaio Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto Rep. n.43495 (UR Sede S.Benedetto del Tronto(AP)- Registrazione Volume S1 n. 840 in data 02/05/1983)-Trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Fermo in data 05/05/1983 -R.P. n.2194, con cui i Sig BG, GA e BD hanno acquistato i beni dalla Signora TG.

E' possibile quindi affermare, sulla base delle certificazioni notarili e dell'atto derivativo indicato, che vi sia continuità nelle trascrizioni dei due precedenti certificati notarili.

I due creditori procedenti non hanno depositato nè l'estratto catastale nè quello storico. E' presente invece la nota di trascrizione del solo atto di pignoramento di cui alla Esecuzione immobiliare n. 61/2012, ed in calce alla nota è riportata, a firma del Conservatore, la menzione positiva di precedenti pignoramenti su parte degli immobili (art. 561 C.P.C.), - Rep 4431 del 30-09-2010 - (riconducibile all'E.I. n. 201/2010).

Acquisite dal sottoscritto le visure storica dei beni di cui sopra, estraendole dal servizio telematico dell'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, si è potuto constatare che i dati catastali storici degli immobili sono indicati nelle certificazioni, mentre alcuni di quelli attuali risultano modificati successivamente alle date dei pignoramenti.

In merito allo stato civile del soggetto esecutato si rappresenta che nel caso in specie trattasi di soggetto giuridico e quindi non ne ricorrerebbe l'esigenza. In ogni caso si è provveduto a richiedere ed ottenere i certificati relativi ai due soci da cui è risultato lo stato libero per il Sig C. e quello di coniugata in regime di separazione dei beni per la Sig ra D.. La copia di detti certificati viene riportata tra gli allegati.

4. *Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

a) *All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

b) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

c) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

d) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

e) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

f) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

g) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;*

h) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

i) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di*

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

a) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni oggetto di esecuzione sono così distinti

BENE n.1 – Villa (Fig.4 p.lla 31)

Identificazione e descrizione del bene:

Il bene identificato con il n.1 è costituito da una elegante Villa realizzata agli inizi del XX secolo attraverso la ristrutturazione di una precedente residenza, utilizzando i canoni dell'architettura liberty dell'epoca. La villa (identificata dalla particella 31) conosciuta come Villa T., occupa una superficie lorda a terra di 364mq (originariamente in catasto 370 mq) e si sviluppava fino a metà secolo scorso su due livelli, così come da planimetria catastale del 1939.

Ottenuta agli inizi del XX secolo attraverso la trasformazione di una preesistente residenza, ha una struttura portante in muratura sia piena sia a sacco, solaio con volte in laterizio al piano terra e ligneo in quelli superiori ed in copertura.

Nel secondo dopoguerra e comunque prima del 1967, la costruzione ha avuto un intervento di ristrutturazione con sopraelevazione parziale e differenziata. La sopraelevazione ha interessato il piano secondo per più del 50% di quello sottostante ed il piano terzo per la sola altana, in corrispondenza dell'angolo sud-est. La ristrutturazione è intervenuta con modifiche esterne, quali aggiunta di balconi e terrazze, rivisitazione degli elementi caratterizzanti e di abbellimento, oltre a quelle interne con l'inserimento di bagni in corrispondenza delle stanze da letto, impianti di riscaldamento e relative finiture non riconducibili a precedenti periodi.

Alla villa è annessa un'ampia corte della superficie netta di 10.020 mq, con parco, giardino e fontana. E' inoltre presente una chiesa privata (Bene n. 2 identificato dalla particella 197) databile prima del XX^ secolo. Una piccola porzione della corte, lungo il confine con la particella 198, è gravata di fatto da una servitù di passaggio per l'accesso al Bene n. 4, nonché di una servitù funzionale dovuta alla presenza della palificata contenitiva dell'opificio seminterrato.

L'immobile costituente il bene in argomento risulta completamente inagile in quanto gravemente danneggiato dal sisma del 2016. Su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza edificio n. 49/2017 del 08 Febbraio 2017.

La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, comprensiva della superficie del parco, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di mq 1395, di cui circa il 40% data da pertinenze di ornamento,

Confini:

Strada di accesso dalla S.P. Cuprense, vecchia Strada Comunale dei tre Camini lungo il confine con il foglio di mappa n. 3, restante proprietà della società "C. __ Societa` Agricola Semplice", proprietà C., salvo altri;

Identificazione catastale:

Comune di Cossignano, Foglio catastale n. 4:

– particella 31 (graffata 199): Abitazioni in ville
categoria A8, Classe U - Consistenza 16,5 vani – Sup. catastale in visura 615,00 mq - Rendita € 1.193,02 – Via Cuprense n.12 piano:T-1;

Per il bene in questione non è opportuna la vendita in più lotti, mentre invece è opportuna la vendita in unico lotto congiunto alla particella n. 197 di cui al successivo bene n. 2.

BENE n.2 – Chiesa

Identificazione e descrizione del bene:

Intera e piena proprietà di un fabbricato destinato al culto privato (chiesa) ubicato all'interno della corte del Bene n.1 (Villa). L'immobile è caratterizzato da struttura portante in muratura piena che si sviluppa in un unico livello con copertura in struttura lignea e sottostante volta in camosciana. Composta da una unica navata, con restrostante spazio adibito a sacrestia, conserva quasi integralmente gli elementi costitutivi riconducibili all'epoca della sua realizzazione, anche se significativamente compromessi in seguito alla crisi sismica del 2016.

L'immobile costituente il bene in argomento risulta completamente inagile e su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza edificio n.50/2017 del 08 Febbraio 2017;

La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, è stata assunta quella catastale che è di mq 93, compensando la superficie della soppalcatura della sacrestia con la superficie delle murature perimetrali eccedenti lo spessore dei 50 cm.

Confini:

Restante proprietà della società "C. __ Societa` Agricola Semplice"

Identificazione catastale:

Comune di Cossignano, Foglio catastale n. 4:

– particella 197: Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
categoria B7 - Classe U - Consistenza 656 mc – Sup.catastale in visura 93 mq - Rendita € 203,27 –
Via Cuprense piano T;

Per il bene in questione non è opportuna la vendita in più lotti, mentre invece è opportuna la vendita in unico lotto congiunto alla particella n. 31 di cui al precedente bene n. 1.

BENE n.3 Fabbricato Rurale

Identificazione e descrizione del bene:

Intera e piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato rurale, identificato in origine dalla sola particella n. 30 del foglio di mappa n. 4. Ristrutturato ed ampliato nella seconda metà degli anni '80, nel 2001 venne frazionato catastalmente in due fabbricati rurali identificati dalle particelle 30 e 274; dal 2018, in seguito all'avvio della trasformazione in Ente urbano (attualmente in attesa di definizione), sono identificati rispettivamente con le particelle n. 374 (lato Nord) e n.375 (lato Sud).

Il bene n. 3, identificato dalla particella n.374, è costituito dalla porzione Nord del fabbricato rurale originario, ristrutturato nel 1986 in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 22/86, prot. 1338. Il titolo edilizio, rilasciato agli allora proprietari BG DB e GA, prevedeva lavori di "*Costruzione tetto per fabbricato rurale*" rivolta ad un immobile la cui destinazione era "*Fabbricato ad uso del fondo rustico*". L'intervento realizzato è andato ben oltre la semplice costruzione del tetto, estendendosi ad un intervento di ristrutturazione dell'immobile più ampio, attuando una sopraelevazione del sottotetto, la modifica dei prospetti oltre ad interventi di manutenzione straordinaria rivolti alle componenti interne.

La costruzione oggi si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto sopraelevato. Gli interventi non risultano completati e sono difformi rispetto all'unico titolo edilizio per essi rilasciato. I piani terra e primo sono destinati alle attività aziendali mentre il sottotetto a soffitta.

La struttura è in muratura portante ed i solai sono in parte costituiti da solette in c.a. piene e parte in latero-cemento.

Il fabbricato risulta praticamente intercluso, da un lato dal fabbricato rurale ex 274, oggi particella n. 375, e dall'altro dall'opificio seminterrato che lo circonda, di cui di fatto ne è diventato parte integrante sia formalmente che funzionalmente.

Al bene n.3 si accede attraverso il piazzale realizzato in corrispondenza del tetto dell'opificio.

Alla data dell'agosto 2016 esso era parzialmente utilizzato per finalità produttive agricole ed in seguito agli eventi sismici è risultato inutilizzabile e temporaneamente inagibile.

Su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza edificio n. 51/2017 del 08 Febbraio 2017;

La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di mq 219

Confini:

Restante proprietà di "C. __Società Agricola Semplice"

Identificazione catastale:

Comune di Cossignano, Foglio catastale n. 4:

- particella 374 Ente Urbano in attesa di dichiarazione al NCEU (COSTITUZIONE del 11/07/2018 protocollo n. AP0055284 in atti dal 11/07/2018 Registrazione: ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO AP0055283 DEL 11/07/2018 n. 55283.1/2018) ex particella n. 30 classificata come Fabbricato Rurale, Superficie 145 mq – Frazionamento del 05/06/2001 protocollo n. 76085U in atti dal 05/06/2001 (n. 1526U.1/2001)

Per il bene in questione si è constatata la contiguità ed interazione con il bene n. 4, che pur essendo stati catastalmente separati continuano ad avere una funzione unica; pertanto non è possibile ipotizzare una divisione del bene bensì si ritiene opportuno, ai fini della vendita, il suo accorpamento con il bene n. 4 e la costituzione in unico lotto con i beni n.5 e 6 di seguito descritti.

BENE n.4 Fabbricato Rurale

Identificazione e descrizione del bene:

Intera e piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato rurale, identificato in origine dalla sola particella n. 30 del foglio di mappa n.4. Ristrutturato ed ampliato nella seconda metà degli anni '80, nel 2001 venne frazionato catastalmente in due fabbricati rurali identificati dalle particelle 30 e 274; dal 2018, in seguito all'avvio della trasformazione in Ente urbano (attualmente in attesa di definizione), sono identificati rispettivamente con le particelle n. 374 (lato Nord) e n.375 (lato Sud).

Il bene n. 4, identificato dalla particella n.375, è costituito dalla porzione Sud del fabbricato rurale originario, ristrutturato nel 1986 in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 22/86, prot. 1338. Il titolo edilizio, rilasciato agli allora proprietari BG, DG e GA, prevedeva lavori di "*Costruzione tetto per fabbricato rurale*" rivolta ad un immobile la cui destinazione era "*Fabbricato ad uso del fondo rustico*". L'intervento realizzato è andato ben oltre la semplice costruzione del tetto, estendendosi ad un intervento di ristrutturazione dell'immobile più ampio, attuando una sopraelevazione del sottotetto, la modifica dei prospetti oltre ad interventi di manutenzione straordinaria rivolti alle componenti interne.

La costruzione oggi si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto sopraelevato. Al piano terra sono presenti le vecchie cantine con botti murate per circa la metà della superficie e relativi locali di pertinenza. Al piano primo spazi destinati prevalentemente al deposito, non ancora completamente ultimati nelle finiture, mentre il sottotetto è da ultimare. La struttura è mista in parte in muratura portante ed in parte in c.a. con i pilastri del primo piano poggianti

sul solaio. I solai sono in parte costituiti da solette in c.a. piene ed in parte in latero-cemento.

Il fabbricato risulta praticamente intercluso dalla corte della Villa di cui al punto 1 (fronte Sud) e dall'opificio seminterrato che lo circonda, di cui di fatto ne è diventato parte integrante sia formalmente che funzionalmente.

Al bene n.4 si accede attraverso il piazzale realizzato in corrispondenza del tetto dell'opificio. Vi è inoltre l'ingresso principale al piano primo dal parco della Villa (ben visibile e strutturato). Quest'accesso è possibile attraverso una servitù, costituitasi di fatto nel tempo, che si sviluppa lungo il confine della particella n. 31 con la particella n. 198.

Gli interventi risultano parzialmente completati e sono difformi rispetto all'unico titolo edilizio per essi rilasciato. I piani terra e primo sono destinati alle attività aziendali mentre il sottotetto a soffitta.

Alla data dell'agosto 2016 esso era parzialmente utilizzato per finalità produttive agricole ed in seguito agli eventi sismici è risultato inutilizzabile e temporaneamente inagibile. Su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza di edificio n. 51/2017 del 08 Febbraio 2017.

La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di mq 285.

Confini:

Restante proprietà di "C. __ Societa` Agricola Semplice"

Identificazione catastale:

Comune di Cossignano, Foglio catastale n. 4:

- particella 375 Ente Urbano in attesa di dichiarazione al NCEU (COSTITUZIONE del 11/07/2018 protocollo n. AP0055284 in atti dal 11/07/2018 Registrazione: ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO AP0055283 DEL 11/07/2018 n. 55283.1/2018) - ex particella n. 274 classificata come Fabbricato Rurale, Superficie 185 mq – Frazionamento del 05/06/2001, protocollo n. 76085U in atti dal 05/06/2001 (n. 1526U.1/2001)

Per il bene in questione si è constatata la contiguità ed interazione con il bene n.3, che pur essendo stati catastalmente separati continuano ad avere una funzione unica; pertanto non è possibile ipotizzare una divisione del bene bensì si ritiene opportuno, ai fini della vendita, il suo accorpamento con il bene n.3 e la costituzione in unico lotto con i beni n.5 e n.6 di seguito descritti.

BENE n. 5) – Fabbricato per la trasformazione di prodotti agricoli

Identificazione del bene:

Il bene identificato dal n.5 è rappresentato da un edificio agricolo di recente realizzazione per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli (vitivinicoli) con annessi uffici, punto vendite, laboratorio, servizi, ecc.. L'immobile è composto da un corpo di fabbrica principale seminterrato con sovrastante piazzale carrabile, conformato a C tutt'attorno ai beni n.3 e n.4. Realizzato tra il 2005 ed il 2008 interamente in calcestruzzo armato, in parte in opera (palificata contenitiva intorno alla corte della Villa ed ai fabbricati rurali, muri in c.a. nei fronti Est ed Ovest), ed in parte in elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. (pilastri interni, travi e tegoli di copertura, pannelli esterni fronte Nord), l'opificio è caratterizzato da zone distinte per vinificazione con altezza che raggiunge i 10,48 m, ed imbottigliamento dove l'altezza è di m 7,47.

In adiacenza al corpo di fabbrica principale, sull'angolo Nord-Ovest, è presente un manufatto, anch'esso seminterrato, realizzato con struttura in calcestruzzo armato in opera e separato da giunto tecnico dal corpo principale. Esso si sviluppa su due livelli ed è sede degli uffici, dei laboratori, dei servizi igienici e dei servizi di vendita ed etichettatura.

Pur essendo complessivamente in buono stato di conservazione, il primo corpo di fabbrica risulta al momento temporaneamente inagibile ma agibile con provvedimenti, in seguito al susseguirsi della crisi sismica del 2016. Questa in un primo momento determinò il cedimento di alcuni supporti dei silos di stoccaggio del vino, nonché della pannellatura in corrispondenza della paratia della zona silos e successivamente, nel 2017, il cedimento delle pareti interne di delimitazione della palificata presente lungo il fronte Sud, in corrispondenza della zona di imbottigliamento. Altri effetti conseguenti alla crisi sismica sono individuabili negli assestamenti dei pannelli prefabbricati della facciata Nord e nel quadro fessurativo presente nel muro in c.a. del lato Est. Per lo stabile non risulta perfezionata la pratica di agibilità inoltrata con domanda prot. 3164 del 15/07/2008 cui ha fatto seguito la richiesta di integrazione del Comune consegnata a mano in data 02/09/2008 (allegata agli atti).

Il secondo corpo di fabbrica (Uffici e servizi) è invece tuttora agibile e funzionante ed in ottimo stato di conservazione.

Sull'opificio ad oggi gravano le Ordinanze Sindacali di sgombero e messa in sicurezza di edificio n.59/2016 del 06 dicembre 2016 (rivolta al locale silos) e n.126/2017 del 14 dicembre 2017 (rivolta al locale imbottigliamento ed all'intero opificio con esclusione dei soli uffici).

La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di complessivi mq 2160 di cui mq 1896 per l'opificio (comprensivo della terrazza come da ultimo accatastamento, contabilizzata al 10%) e mq 264 per uffici e magazzini.

Confini:

Strada di accesso dalla S.P. Cuprense, vecchia Strada Comunale dei tre Camini lungo il confine con il foglio di mappa n. 3, restante proprietà della società "C. __ Societa` Agricola Semplice", proprietà C., proprietà C __ S.p.A.(particella 342), salvo altri;

Identificazione catastale (attuale):

Comune di Cossignano, Foglio catastale n. 4:

- particella 198 sub 4: OPIFICIO

categoria D/1 , Classe U - Rendita € 9.040,36

(FUSIONE del 15/02/2021 protocollo n. AP0013651 in atti dal 15/02/2021 FUSIONE n. 8533.1/2021)

(con soppressione delle unità immobiliari 198 sub 2 e sub 3). Da notare che per le unità immobiliari F. 4 p.lla 198 sub 2) e sub 3) nel Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) è stata dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. ap0237960 del 17/10/2011). In origine l'immobile, veniva identificato dal solo subalterno n.1 la cui rendita era di 7.699,00, successivamente, nel 2011, il sub 1 venne soppresso e generati i subalterni 2 e 3 le cui rendite divenivano (di € 5808 per il sub 2 e di € 1396 per il sub 3). Con la fusione operata in data 15/02/2021 è stata aggiunta la parte del piazzale presente al di sopra del solaio di copertura con funzione di terrazza annessa al laboratorio vinicolo. Da qui l'aggiornamento della rendita ad € 9.040,36)

Per il bene in questione, constatata la contiguità con i Beni n.3 e n.4, si ritiene inopportuno ipotizzarne una divisione, bensì costituirne, ai fini della vendita, un unico lotto con i beni n.3, n.4 e n.6

BENE n.6 – Piccole porzioni di fondo agricolo

Identificazione e descrizione del bene:

Intera e piena proprietà di due piccole porzioni di terreno agricolo acquisite nel 2006 per la traslazione del tracciato stradale "Tre Camini".

Confini:

Strada di accesso dalla SP Cuprense, vecchia Strada Comunale dei tre Camini e relitto stradale (particella 317), restante proprietà della società "C. __ Societa` Agricola Semplice", proprietà C., salvo altri;

Identificazione catastale:

Comune di Cossignano, NCT Foglio catastale n. 4:

- particella 311 - Cat VIGNETO cl. 2 - Superficie mq 70 - Reddito domenicale 0,42 - Reddito agrario Euro 0,40
FRAZIONAMENTO del 28/09/2006 protocollo n. AP0117475 in atti dal 28/09/2006 (n. 117475.1/200)
- particella 312 - Cat VIGNETO cl. 2 - Superficie mq 900 - Reddito domenicale 0,53 - Reddito agrario Euro 0,51
FRAZIONAMENTO del 28/09/2006 protocollo n. AP0117475 in atti dal 28/09/2006 (n. 117475.1/200)

Per il bene in questione non è opportuna la vendita in più lotti, mentre invece è opportuna la vendita in unico lotto congiunto alla particella n. 198 di cui al precedente bene n. 5, di cui ne integra la corte.

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Intera e piena proprietà di un complesso costituito da:

- Un'elegante residenza, realizzata agli inizi del XX secolo attraverso la ristrutturazione di una precedente, denominata Villa T (Fg.4 p.lla 31), con corte, giardino con fontana e chiesa privata (Fg.4 p.lla 197) ristrutturata nel secondo dopoguerra e prima del 1967;
- Un edificio agricolo di recente realizzazione (ultimato nel 2008) per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli (vitivinicoli) con annessi uffici, punto vendite, laboratorio servizi ecc. (Fg.4 p.lla 198); composto da un corpo di fabbrica principale seminterrato l'edificio è conformato a C tutt'intorno ad un vecchio fabbricato rurale posto però al piano terra e quindi sovrastante, anch'esso destinato ad attività produttiva agricola.
- Vecchio fabbricato rurale su due livelli, identificato in origine dalla particella n. 30 del foglio di mappa n. 4 , ristrutturato ed ampliato nella seconda metà degli anni '80, frazionato nel 2001 in due distinti fabbricati rurali identificati dalle particelle 30 e 274 e dal 2018 identificato rispettivamente particelle n. 374 e 375, in seguito all'avvio della trasformazione in Ente urbano, attualmente in attesa di definizione.
- Due piccole porzioni di terreno agricolo, ottenute nel 2006 dal frazionamento di un appezzamento di dimensionio maggiori ed identificate dalle particelle n. 311 e 312 del foglio di mappa n. 4;

In relazione alle caratteristiche oggettive del bene interessato dal pignoramento, possiamo rilevare che, ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972, si hanno le seguenti fattispecie:

a) Le cessioni di immobili strumentali

Il disposto dell'art. 10, co. 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, prevede come "regime naturale" per la cessione di immobili strumentali l'esenzione da IVA. Vi sono però le seguenti eccezioni:

- cessioni effettuate dalle imprese di costruzioni o di ripristino degli stessi entro i cinque anni dalla data di

- ultimazione dei lavori, (situazione non ricorrente);
- cessioni per le quali il cedente abbia optato in atto per l'imponibilità IVA (situazione opzionabile).

b) Le cessioni di immobili abitativi

La disciplina contenuta nell'art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, prevede anche per le cessioni di fabbricati abitativi l'esenzione da IVA, fatte salve le seguenti eccezioni:

- cessioni poste in essere da imprese di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento (situazione non ricorrente);
- cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto (situazione non ricorrente);
- cessioni di "alloggi sociali" da chiunque effettuate per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità (situazione non ricorrente).

Alla luce di quanto sopra riportato rileviamo che:

- in generale vige il regime di esenzione di imposta;
- l'aspetto di rilevanza generale relativo alla distinzione tra gli immobili strumentali e quelli abitativi. Per quelli strumentali, come nel caso degli immobili produttivi (Fig. 4 p.lle 198, 374 e 375), per i quali vige l'esenzione, il cedente può optare in atto per l'imponibilità IVA. Per quelli abitativi vige la non possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Per i beni identificati con il n.1 ed il n.2 è ampiamente documentata l'esistenza fin dai primi anni del XX secolo.

Per il bene n.1 gli ultimi interventi realizzati al suo interno (realizzazione di bagni, impianto di riscaldamento ed elettrico), date le caratteristiche proprie, risultano databili nel secondo dopoguerra e presumibilmente sul finire degli anni '50 o inizi degli anni '60.

Il Comune di Cossignano ha affermato che per la Villa non risultano pratiche edilizie successive al 1967, si ritiene in ogni caso che, dato lo stato delle finiture esteriori e di alcuni degli elementi costitutivi della villa, nonché dell'articolato sistema di copertura, non si può escludere che la stessa sia stata oggetto di interventi di natura manutentiva, a vario titolo, nel periodo successivo al 1967.

I beni identificati con i n. 3 e n.4 risultano presenti nelle mappe catastali antecedenti il 1967 e fino al 2001 erano costituiti da un unico fabbricato rurale identificato dalla particella 30 del Foglio di mappa n.4. Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1986, in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 22/86, prot. 1338. Per detti beni quindi le trasformazioni hanno avuto inizio a partire dal 1986.

Il titolo edilizio, rilasciato agli allora proprietari in data 24/06/1986, prevedeva lavori di "Costruzione tetto per fabbricato rurale" rivolta ad un immobile con copertura piana la cui destinazione era "Fabbricato ad uso del fondo rustico". L'intervento realizzato è andato però ben oltre la semplice costruzione del tetto, estendendosi ad un intervento di ristrutturazione dell'immobili più ampio con sopraelevazione del sottotetto; successivamente, presumibilmente nel periodo compreso tra il 1986 ed il 2001, è stata attuata una divisione del "fabbricato rurale" in due nuove unità, una delle quali ha conservato la particella di origine, e cioè la n.30, mentre l'altra ha assunto la n.274.

I beni identificati dal n.5 risultano realizzati successivamente al 2005, in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n.1/P/2005, prot. 3506, rilasciato in data 01/07/2005;
- Permesso di costruire n. 01/P/2005/V1, prot. 5263 rilasciato in data 30/11/2007, 1^ Variante in corso d'opera al P.di C, n.01/P/2005, presentata in data 13/09/2005 al prot. n. 4649;
- Permesso di costruire n. 01/P/2005/V2, prot. 5264, rilasciato in data 30/11/2007, Variante finale in corso d'opera al P.di C, n.01/P/2005, presentata in data 26/01/2007 al prot. n. 389;

Per il bene n. 5 l'inizio dei lavori è databile sul finire dell'anno 2005.

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Come affermato al punto precedente per i beni identificati con il n.1 ed il n.2 è ampiamente documentata l'esistenza fin dai primi anni del XX secolo.

Mentre per il bene n.2 non si riscontrano modifiche sostanziali rispetto all'impianto originario, per il bene n. 1 è verosimile che vi siano stati interventi di natura manutentiva anche di natura straordinaria dopo il 1967.

In ogni caso l'eventuale esecuzione di interventi di natura manutentiva sarebbero soggetti ad una sanzione di tipo amministrativa di modesta entità piuttosto che ad una sanatoria vera e propria. Per essi potrà risultare necessario predisporre una eventuale SCIA e/o Cila in sanatoria per il cui costo si stima una spesa presuntiva, comprensiva di eventuali sanzioni ed ogni altro onere di circa 4.000,00 € complessivi, oltre ad ulteriori 3-4.000,00 € per il completamento dell'accatastamento, compreso ogni onere.

Per i beni identificati con i n. 3 e n.4, per i quali in data 24/06/1986 era stata rilasciata la concessione edilizia n. 22/86, prot. 1338, la ristrutturazione attuata è stata effettuata in difformità al titolo rilasciato.

Lo stesso infatti prevedeva lavori di "Costruzione tetto per fabbricato rurale" rivolta ad un immobile con copertura piana la cui destinazione era "Fabbricato ad uso del fondo rustico". L'intervento realizzato è andato ben oltre la semplice costruzione del tetto, estendendosi ad un intervento di ristrutturazione degli immobili più ampio, attuando una sopraelevazione del sottotetto, la modifica dei prospetti oltre ad interventi di manutenzione straordinaria rivolti alle componenti interne.

Per detti beni le trasformazioni iniziate nel 1986 si ritiene siano state ultimate, in parte al rustico, negli anni 1988-1989 come ricostruibile dalle mappe aeree disponibili.

Per le difformità riscontrate sui beni n.3 e n.4 non risultano presentate istanze di condono. La sopraelevazione del sottotetto ha determinato il superamento dell'altezza massima consentita, dall'attuale L. R. 13/90 per interventi eseguiti su fabbricati rurali in zone agricole. Tale circostanza, unitamente al fatto che non sia stata presentata alcuna istanza di condono ai sensi della L. 724/94 o L. 326/2003, determina la necessità di procedere alla richiesta di un permesso di costruire in sanatoria.

Tale titolo al momento non risulta rilasciabile per il superamento dell'altezza massima e, non essendo stata derogata dalla Legge Regionale n.22/2009 cosiddetta "Piano casa", non è possibile procedere alla sanatoria di tipo giurisprudenziale.

L'unica possibilità di conservare il manufatto così come realizzato è il ricorso alla fiscalizzazione di cui agli artt. 33 e 34 del DPR 380/01, trattandosi di caso in cui non è possibile la rimozione della porzione irregolare senza pregiudizio per la parte regolare.

L'entità della sanzione è elevata ed è pari al doppio del valore del costo di produzione, determinato ai sensi dell'art. 34 c.2 del DPR 380/2001. Nel nostro caso possiamo stimare, come per i condoni, che l'aumento di superficie rapportata all'aumento del Volume ($S = V \cdot 3/5$) sia pari a 78,5 mq (= $327 \text{ Mq} \cdot 0,40 \text{ m}$. circa = 131 MC --> pari a 78,5 mq)

Trattandosi di una soffitta e nell'ipotesi di una destinazione ad uso fabbricato rurale della stessa, è possibile la determinazione della sanzione applicando la legge 27 luglio 1978, n. 392. Con riferimento alle modalità di calcolo contenute nella normativa richiamata, applicando i valori ed i coefficienti riferiti all'epoca di ultimazione, oltre che, i parametri propri dello stabile, si ottiene un costo di produzione di circa 3.325,00 €, da cui ne deriva una sanzione per la sola fiscalizzazione di circa € 6.650,00. Qualora invece si dovesse considerare la soffitta destinata ad uso produttivo e quindi diverso da quello residenziale il costo di produzione va determinato da parte dell'Agenzia del Territorio. Si ritiene in ogni caso che, dati i valori OMI del 2021 per immobili produttivi del Comune di Cossignano di caratteristiche standard e tenuto conto dei fattori quali: ubicazione, altezza, finiture, vetusta, accessibilità, utilizzabilità, pertinenzialità, il costo di produzione dell'ampliamento dei 40 cm medi circa della soffitta può quantificarsi in un importo variabile dai 3.000 ai 5.000,00 €, da cui ne deriverebbe una sanzione per la sola fiscalizzazione da € 6.000,00 a 10.000,00 €.

A detta sanzione va applicata quella riferita alle difformità interne ed esterne dei piani terra e primo dei due nuovi fabbricati rurali e quella dovuta per la divisione di un immobile in due unità distinte, in assenza di titolo edilizio, che si stima possa essere quantificata in ulteriori € 3.548,00, trattandosi di due distinte unità. Il tutto per un totale variabile da un minimo di circa 9.548,00 €, ad un massimo di circa 13.548,00 €. A questa spesa vanno aggiunti poi almeno 3.500,00 € per la definizione delle pratiche edilizie per la sanatoria e, una volta perfezionata l'istanza a sanatoria e definito lo stato finale, redatto l'accatastamento per il quale sarà necessario un ulteriore importo complessivo di circa 3-4.000,00 €, compreso ogni onere.

In totale quindi, per la definizione delle sanatorie e per il successivo accatastamento dei beni n. 3 e n. 4, sarà necessario prevedere una spesa variabile dai 17.000,00 ai 21.000,00, salvo che le modifiche introdotte non richiedano la

necessità di apportare interventi di adeguamento sismico. Per questi ultimi saranno necessari ulteriori costi tecnici per circa 3.000,00 €. E' quindi da considerarsi una spesa variabile dai 20.000,00 ai 24.000,00 €, oltre agli interventi strutturali valutati in fase di stima all'interno delle riduzioni per le voci di ripristino e completamento.

Per il bene n.5, realizzato successivamente al 2005 in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n.1/P/2005, prot. 3506, rilasciato in data 01/07/2005;
- Permesso di costruire n. 01/P/2005/V1, prot. 5263 rilasciato in data 30/11/2007, 1^ Variante in corso d'opera al P.di C, n.01/P/2005, presentata in data 13/09/2005 al prot. n. 4649;
- Permesso di costruire n. 01/P/2005/V2, prot. 5264, rilasciato in data 30/11/2007, Variante finale in corso d'opera al P.di C, n.01/P/2005, presentata in data 26/01/2007 al prot. n. 389;

si è potuto constatare quanto segue.

L'edificio, sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati, presenta alcune irregolarità che andremo ad elencare:

- Difformità esterne dovute sia alle dimensioni e posizionamento di alcune aperture;
- Difformità in corrispondenza della parte alta della porzione della parete nord degli uffici, dovuta al mancato interrimento della stessa.
- Difformità nella esecuzione della separazione tra i locali Silos e quello di imbottigliamento;
- Difformità nella esecuzione delle pareti interne di delimitazione delle palificate perimetrali di contenimento, previste in progetto con solette armate in c.a., ma realizzate in blocchi di calcestruzzo; difformità per le quali sarà necessaria una verifica anche di tipo strutturale;
- Divisione dell'immobile, identificato in origine dalla particella n. 198 sub 1, in sub 2 + sub 3 nel 2011 e successivamente, nel 2021, nella fusione delle stesse nella sub 4 includendovi l'intero e sovrastante piazzale di manovra in corrispondenza del solaio di copertura, con destinazione a terrazza;
- Presenza di manufatti posticci e precari in corrispondenza del piazzale Ovest di copertura non previsti negli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi rilasciati;
- Istanza di agibilità da completare e perfezionare

Per le irregolarità presenti e per i manufatti da rimuovere il maggior onere, rispetto alle sanzioni, è quello derivante dai costi tecnici e da quelli esecutivi necessari per i ripristini.

La quantificazione delle sanzioni amministrative per l'insieme delle difformità rilevate viene stimata nell'ordine dei 3.000-4.000 €, oltre ad almeno ulteriori 5.000,00-7.000,00 € per spese tecniche. Queste ultime sono necessarie per i rilievi, per lo sviluppo delle pratiche a sanatoria e soprattutto per le verifiche, principalmente di natura sismica, richieste per gli adeguamenti da adottarsi per le pareti interne di delimitazione della palificata, per far fronte alla discontinuità nella palificata della zona "imbottigliamento" e da ultimo per l'ottenimento dell'agibilità.

La spesa stimata necessaria per sanare gli illeciti e produrre tutta la documentazione tecnica necessaria per la definizione degli interventi da adottarsi è quindi pari a complessivi 8.000,00-11.000,00 €.

Per quanto concerno i costi da sostenersi per gli interventi di demolizione dei manufatti e dei vizi da rimuovere nonché per la riparazione e gli adeguamenti delle pareti interne, essi saranno ricompresi, in fase di stima, all'interno delle riduzioni per interventi di ripristino e completamento.

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Il Certificato di destinazione urbanistica richiesto, rilasciato dal Comune di Cossignano viene riportato tra gli allegati della presente perizia. In esso si rappresentano le potenzialità edificatorie, ai fini ricettivi, delle superfici di pertinenza degli immobili oggetto di esecuzione e delle piccole porzioni di terreno (particelle n.ri 311 e 312).

(05_Bdoc21.12.21+vari_Comune Cossignano)

f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Tutti i beni oggetto di pignoramento, come riportato nei punti precedenti e che seguono, risultano identificati

catastalmente; per alcuni di essi però gli identificativi catastali sono stati variati successivamente agli atti di pignoramento anche se sono facilmente riconducibili a quelli originari. Per alcuni le planimetrie catastali sono datate e non compiutamente rispondenti allo stato attuale o assenti come per il fabbricato rurale oggetto di abuso edilizio.

Le planimetrie non corrispondenti sono quelle del Bene n. 1 di cui alla particella 31 del Foglio di mappa n. 4. Quella disponibile risale al 1939 e non contiene i dati relativi al 2° livello ed all'altana sovrastante.

Le planimetrie non presenti sono invece quelle dei fabbricati rurali Beni n. 3 e 4 identificati nei pignoramenti al NCT con le particelle n.30 e n.274 del foglio n.4.

Per il Bene n. 1, edificio dichiarato completamente inagibile a seguito dei danni da sisma, durante il sopralluogo del 18 Febbraio 2022 non è stato possibile accedere al suo interno, nemmeno assistiti dai Vigili del Fuoco, date le precarie condizioni strutturali in cui versa lo stabile; pertanto non sono state possibili operazioni di rilievo diretto per eventuali aggiornamenti.

Per i beni di cui ai n.ri 3 e 4 si è invece in presenza di un vecchio fabbricato rurale interessato da un grave abuso edilizio per il quale la registrazione al NCEU in questa fase sarebbe solo una identificazione transitoria in quanto condizionata dall'abuso di dubbia sanabilità.

Tenuto conto che per i decreti di trasferimento di cui agli artt. 569 e ss. c.p.c. non ricorre l'obbligo alla produzione delle planimetrie catastali, a differenza di quanto previsto per gli atti pubblici tra vivi in cui l'esigenza è principalmente di natura fiscale, date le ragioni ostative esposte, ed anche al fine di non produrre aggravio di costi e tempi alla procedura, le planimetrie e gli aggiornamenti catastali non vengono prodotti ma saranno posti a carico degli acquirenti, detraendone i costi nelle valutazioni di stima.

In ogni caso per quanto concerne la distribuzione interna e la conformazione dei beni sopra indicati si dispone degli elaborati progettuali depositati agli atti e relativi alla ricostruzione post-sismica, acquisiti dall'USR e dal Comune, ed allegati al presente atto.

Per i beni n.2 e n.5 vi è corrispondenza tra le planimetrie disponibili e lo stato dei luoghi.

Si rappresenta che il bene n. 5 ha subito due trasformazioni catastali dalla data dei pignoramenti ad oggi, e nell'ultima formulazione ha accorpato al suo interno anche l'intera terrazza al livello di copertura.

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio si è appurato che la parte eseguita, identificata dal soggetto giuridico "C. Società Agricola Semplice", era intestataria degli immobili di seguito elencati per ciascun pignoramento, non si è pertanto in presenza di comproprietari con la necessità della separazione in natura del bene.

Pignoramento n. 210 del 02.09.2010 notificato il 04.09.2010

Immobili:

NCEU Fg.4 P.IIa n.31 Cat. A/8

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA-
Nota del CTU: graffatura con P.IIa n.199 non indicata nel pignoramento;

NCEU Fg.4 P.IIa n.197 Cat. B/7

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota del CTU: foglio catastale n.4 non indicato nel pignoramento;

NCEU Fg.4 P.IIa n.198 Sub.1 Cat. D1

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Fg.4 P.IIa n.198 Cat.C/6 Consistenza mq.35 Rendita € 61,46;

Nota del CTU: foglio catastale n.4 non indicato nel pignoramento;

- AMPLIAMENTO del 04/06/2008 protocollo n. AP0143833 in atti dal 04/06/2008 (*trasformazione in Ente Urbano in data 08.08.2007, comprende il fg. 4 p.lle n.ri 199,272,277,319,320,287,314,315*), Registrazione: (n. 5430.1/2008) trasformato in Fg.4 P.lla n.198 Sub.1 Cat. D1 Rendita € 7.699,00 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2009)

NCT Fg.4 P.lla n.274 Cat Fabb. Rurale

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3602 Registro Generale 5872 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota del CTU: foglio catastale n.4 non indicato nel pignoramento;

Pignoramento n. 61 del 07.02.2012 notificato il 23.02.2012

Immobili:

NCEU Fg.4 P.lla n.31 Cat. A/8 (graffata alla particella n.199)

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA-

NCEU Fg.4 P.lla n.197 Cat. B/7

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

NCEU Fg.4 P.lla n.198 Sub.2 Cat. D1

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Fg.4 P.lla n.198 Cat.C/6 Consistenza mq.35 Rendita € 61,46;
- AMPLIAMENTO del 04/06/2008 protocollo n. AP0143833 in atti dal 04/06/2008 (*trasformazione in Ente Urbano in data 08.08.2007, comprende il fg. 4 p.lle n.ri 199,272,277,319,320,287,314,315*), Registrazione: (n. 5430.1/2008) trasformato in Fg.4 P.lla n.198 Sub.1 Cat. D1 Rendita € 7.699,00 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2009);
- DIVISIONE del 15/07/2011 protocollo n. AP0169682 in atti dal 15/07/2011 (n. 19320.1/2011) trasformato in Fg.4 P.lla n.198 Sub.2 Cat. D1 Rendita € 5.808,00

NCEU Fg.4 P.lla n.198 Sub.3 Cat. D1

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Fg.4 P.lla n.198 Cat.C/6 Consistenza mq.35 Rendita € 61,46;
- AMPLIAMENTO del 04/06/2008 protocollo n. AP0143833 in atti dal 04/06/2008 (*trasformazione in Ente Urbano in data 08.08.2007, comprende il fg. 4 p.lle n.ri 199,272,277,319,320,287,314,315*), Registrazione: (n. 5430.1/2008) trasformato in Fg.4 P.lla n.198 Sub.1 Cat. D1 Rendita € 7.699,00 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2009);
- DIVISIONE del 15/07/2011 protocollo n. AP0169682 in atti dal 15/07/2011 (n. 19320.1/2011) trasformato in Fg.4 P.lla n.198 Sub.3 Cat. D1 Rendita € 1.396,00

NCT Fg.4 P.lla n.30 Cat Fabb. Rurale

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3601 Registro Generale 5871 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

NCT Fg.4 P.lla n.274 Cat Fabb. Rurale

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3602 Registro Generale 5872 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

NCT Fg.4 P.lla n.318 Cat. Terreno

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota del CTU: Particella derivata dal frazionamento della n.286 variazione del 08/08/2007 - n. 243437.1/2007 - Pratica n. AP0243437 in atti dal 08/08/2007;

NCT Fg.4 P.lla n.311 Cat. Terreno

- TRASCRIZIONE del 10/10/2006 - Registro Particolare 6406 Registro Generale 10337 Pubblico ufficiale

NAZZARENO CAPPELLI Repertorio 99343 del 06/10/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -
*Nota del CTU: Particella derivata dal frazionamento della n.13 - FRAZIONAMENTO del 28/09/2006 Pratica
n. AP0117475 in atti dal 28/09/2006 (n. 117475.1/2006)*

NCT Fg.4 P.lla n.312 Cat. Terreno

- TRASCRIZIONE del 10/10/2006 - Registro Particolare 6406 Registro Generale 10337 Pubblico ufficiale NAZZARENO CAPPELLI Repertorio 99343 del 06/10/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -
*Nota del CTU: Particella derivata dal frazionamento della n.13 - FRAZIONAMENTO del 28/09/2006 Pratica
n. AP0117475 in atti dal 28/09/2006 (n. 117475.1/2006)*

NCT Fg.4 P.lla n.198 Cat. Terreno (Indicata nel pignoramento impropriamente come terreno - vedi nota)

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota del CTU: in origine al NCEU Fg.4 P.lla n.198 Superficie mq.40, accresciuta con la trasformazione in Ente Urbano intervenuta con Tipo mappale 08/08/2007 protocollo n. AP0243437 in atti dal 08/08/2007 (n. 243437.2/2007). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 4 particella 199 - foglio 4 particella 272 - foglio 4 particella 277 - foglio 4 particella 319 - foglio 4 particella 320 - foglio 4 particella 287 - foglio 4 particella 314 - foglio 4 particella 315 - Mappali Fabbricati Correlati: Sezione - SezUrb - Foglio 4 - Particella 198

Gli immobili interessati dal pignoramento n.210/2010 sono ricompresi nel pignoramento successivo n.61/2012.

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Provenienza degli immobili interessati dal pignoramento n.210/2010 e dal pignoramento n.61/2012.

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e delle certificazioni notarili agli atti si descrive la provenienza dei beni nel ventennio antecedente al primo dei due pignoramenti, in quanto più esteso.

Identificazione dei beni:

NCEU Fg.4

P.lla n.31 Cat. A/8

P.lla n.197 Cat. B/7

P.lla n.198 Cat.C/6 (ampliata e trasformata nel 2008 in P.lla n.198 Sub.1 Cat.D/1)

P.lla n.198 Sub.1 Cat.D/1 (divisa nei Sub.2+Sub.3 nel 2011; riuniti nel Sub.4 con accorpato il terrazzo nel 2021)

NCT Fg.4

P.lla n.30 Cat.Fabb. Rurale (Superficie mq 4.500 da Impianto meccanografico del 29/05/1975), trasformata in Fabbr. Rurale della superficie di mq 145 con Frazionamento del 05/06/2001 protocollo n. 76085U in atti dal 05/06/2001 (n. 1526U.1/2001), successivamente trasformata in Ente Urbano in data 11/07/2018 Cat. F/6 in attesa di dichiarazione).

Nella variazione (frazionamento del 05/06/2001) sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:4 Particella:32 ; Foglio:4 Particella:33 ; Foglio:4 Particella:34 ; Foglio:4 Particella:38 ; Foglio:4 Particella:136 ; Foglio:4 Particella:164 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:4 Particella:272 ; Foglio:4 Particella:273 ; Foglio:4 Particella:274 ; Foglio:4 Particella:275 ; Foglio:4 Particella:276 ; Foglio:4 Particella:277 ; Foglio:4 Particella:278 ; Foglio:4 Particella:279 ; Foglio:4 Particella:280 ; Foglio:4 Particella:281 ; Foglio:4 Particella:282 ; Foglio:4 Particella:283 ; Foglio:4 Particella:284 ; Foglio:4 Particella:285 ; Foglio:4 Particella:286 ; Foglio:4 Particella:287 ;

P.lla n.274 Cat.Fabb. Rurale (porzione ex P.lla 30 Superficie mq 185 ottenuta dal frazionamento della particella n. 30 di cui sopra, successivamente trasformata in Ente Urbano in data 11/07/2018 Cat. F/6 in attesa di dichiarazione)

P.lla n.198 Cat. Terreno (trasformato in Ente Urbano in data 08.08.2007 e comprende il fg. 4 n. 199,272,277,319,320,287,314,315)

P.lla n.318 Cat. Terreno (derivante dal frazionamento della particella 286, soppressa ed unita alla P.lla n.31 in data 11.07.2018)

P.lla n.311 Cat. Terreno (derivata dal frazionamento della p.lla 13)

P.lla n.312 Cat. Terreno (derivata dal frazionamento della p.lla 13)

Da prima del 1990 e fino al 31.12.1994 beni di proprietà:

1. BG nato a ___ il ___ (1) Proprieta' 6/10 fino al 31/12/1994

2. GA nato a ___ il ___ (1) Proprieta' 2/10 fino al 31/12/1994

3. BG nata a ___ il ___ (1) Proprieta' 2/10 fino al 31/12/1994

DATI DERIVANTI DA Atto del 12/04/1983 Pubblico ufficiale TOMMASO FAENZA Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 43495 - UR Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

Variazione degli intestati dal 31/12/1994 per i beni di cui al NCT Fg 4 P.IIe ex 30 (dal 2001: 30+274+272+315) ed ex 13 (dal 2006: 310, 311 e 312)

1. G ___ & C. S.A.S. Sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) ___* (1) Proprieta' 1/1 fino al 04/08/1999

DATI DERIVANTI DA Atto del 31/12/1994 Pubblico ufficiale NOTAIO FAENZA Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 80194 - UR Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Registrazione n. 106 registrato in data 17/01/1995 - ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA' Voltura n. 9769.1/1995 - Pratica n. 00000549 in atti dal 07/12/2001

Variazione degli intestati delle restanti proprietà da GA a BD dal 15/05/1995

1. BG nato a ___ il ___ (1) Proprieta' 6/10 ---invariata)

2. GA nato a ___ il ___ (1)---/--- variata e trasferita a BD

3. BD nata a ___ il ___ (1) Proprieta' 4/10

DATI DERIVANTI DA Atto del 15/05/1995 Pubblico ufficiale FAENZA T. Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 81189 - UR Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Registrazione n. 631 registrato in data 05/06/1995 - Voltura n. 2244.1/1995 in atti dal 25/01/1999

Variazione degli intestati dal 04/08/1999 per i soli beni di cui al NCEU Fg 4 P.IIe 197, 198 e le graffate 31—199,

1. C. A nato a ___ il ___ (1) Proprieta' per 1/2 fino al 24/06/2005

2. C. L nato a ___ il ___ (1) Proprieta' per 1/2 fino al 24/06/2005

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/08/1999 Voltura in atti dal 20/09/1999 Repertorio n.: 91055 Rogante: FAENZA TOMMASO Sede: SAN BENEDETTO DEL TRONTO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5773.1/1999)

Variazione degli intestati dal 04/08/1999 per i beni di cui al NCT Fg 4 P.IIe originaria ex 30 (poi divenute 30, 274, 272, 315) ed ex 13 (poi divenute 310, 311 e 312)

1. C. L nato a ___ il ___ (1) Proprieta' 1/2 fino al 24/06/2005 (con le modifiche alle quote di cui alla divisione del 07/11/2001 riportate ai punti successivi)

2. C. A nato a ___ il ___ (1) Proprieta' 1/2 fino al 24/06/2005 (con le modifiche alle quote di cui alla divisione del 07/11/2001 riportate ai punti successivi)

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/08/1999 Pubblico ufficiale NOTAIO FAENZA Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 91056 - AP Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Registrazione n. 1245 registrato in data 24/08/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5153.1/2007 - Pratica n. AP0204488 in atti dal 20/06/2007

Variazione degli intestati dal 07/11/2001 per i beni di cui alla particella 274

1. C. L nato a ___ il ___ (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 24/06/2005

DATI DERIVANTI DA Atto del 07/11/2001 Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 130519 - DIVISIONE Trascrizione n. 5857.2/2001 Reparto PI di FERMO in atti dal 26/11/2001

Variazione degli intestati dal 07/11/2001 per i beni di cui alla particella 30, 311 e 312 (porzione ex 13)

1. C. A nato a ___ il ___ (1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 24/06/2005 per la particella n. 30 e fino al 6/10/2006 per la particella 311 e 312

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2001 Trascrizione in atti dal 26/11/2001 Repertorio n.: 130519 Rogante: AMADIO LUCIANO Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 5857.1/2001)

Variazione degli intestati dal 24/06/2005 i beni di cui al NCEU Fg 4 P.IIe 197, 198 e le graffate 31—199, ed i beni di cui al NCT Fg 4 P.IIe 30 e 274

1. C. ___ SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE con sede in ___ 018--- Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/2005 protocollo n. AP Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/07/2005 Repertorio n.: 92080 Rogante: CAPPELLI NAZZARENO Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3600.1/2005)

Variazione degli intestati dal 06/10/2006 i beni di cui al NCT Fg 4 P.IIe 311 e 312

1. C. ___ SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE con sede in ___ 018__ Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 06/10/2006 Pubblico ufficiale DOTT. NAZZARENO CAPPELLI Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 99343 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6406.1/2006 Reparto PI di FERMO del 10/10/2006 - Pratica n. AP0154743 in atti dal 20/11/2006

Per gli immobili non è emersa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione nonché vincoli e oneri, anche di natura condominiale, fatta eccezione per:

- a) Servizi a rete quali acquedotti e linee elettriche/teleforniche.
- b) Contratto di locazione dei beni di cui al NCEU Fg 4 p.IIa 198 sub 1, cat. D1 del 04/08/2010, a favore del conduttore P___ srl, con sede in _____, Via _____ - P.IVA 01___, della durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 04/08/2010, con rinnovo tacito di egual periodo. Contratto registrato l'11.08.2010 c/o Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno al n. 2697 serie 3. Il contratto all'art. 11 prevede la facoltà espressa, in capo al conduttore, di sub-locare, in tutto o in parte, o concedere in via gratuita, gli immobili oggetto del contratto. Tale facoltà risulta esercitata in concomitanza alla cessione dell'affitto di ramo di azienda avvenuta in data 8 Maggio 2015 a favore della Ditta T___ srl con sede in _____

– P.IVA: 022___. Infatti, sempre in data 8 Maggio 2015, la P__ srl ha ceduto gratuitamente l'uso dei beni di cui al Fg 4 p.la 198 sub1, alla stessa Ditta T__ srl.

- c) Comodato gratuito con scrittura privata dell'11 Maggio 2015 dei beni di cui al NCT Fg 4 p.lle 30 e 274 e 318 e NCEU Fg 4 p.lle 31 (e 199), 197, non registrata né trascritta fra, comodante C. __Agricola Semplice e, comodatario, T__ srl con sede in _____ P. IVA e Codice Fiscale 02 __;
- d) Le formalità che andremo di seguito ad elencare per ciascun bene, per i cui aspetti di dettaglio si rimanda alle certificazioni notarili presenti agli atti e riportate in allegato come pure alle visure catastali ed agli elenchi di formalità, anch'essi allegati.

Elencazione delle formalità rilevate per ciascun bene

NCEU Fg.4 P.la n.31 Cat. A/8 (graffata alla particella n.199)

- TRASCRIZIONE del 26/05/1995 - Registro Particolare 2445 Registro Generale 3286 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 81189 del 15/05/1995 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- TRASCRIZIONE del 07/08/1999 - Registro Particolare 3932 Registro Generale 6054 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 91055 del 04/08/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 1415 Registro Generale 5873 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92082/21440 del 24/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1271 del 24/07/2006 (EROGAZIONE A SALDO)
- ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2381 Registro Generale 10909 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2562 del 17/11/2006
- ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 11695 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2381 del 2006

- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 58 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103413/25438 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 59 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103414/25439 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 30/09/2010 - Registro Particolare 4431 Registro Generale 7643 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1592 del 22/09/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1498 del 19/10/2010 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)
2. Annotazione n. 1329 del 12/09/2011 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)
- ISCRIZIONE del 18/10/2011 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 8038Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. DIST. DI GIULIANOVA Repertorio 355/11 del 19/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1128 del 21/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 13/03/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 1881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 0 del 27/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NCEU Fg.4 P.la n.197 Cat. B/7

- TRASCRIZIONE del 26/05/1995 - Registro Particolare 2445 Registro Generale 3286 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 81189 del 15/05/1995 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- TRASCRIZIONE del 07/08/1999 - Registro Particolare 3932 Registro Generale 6054 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 91055 del 04/08/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale

- CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 1415 Registro Generale 5873 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92082/21440 del 24/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1271 del 24/07/2006 (EROGAZIONE A SALDO)
- ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2381 Registro Generale 10909 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2562 del 17/11/2006
- ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 11695 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2381 del 2006

- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 58 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103413/25438 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 59 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103414/25439 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 30/09/2010 - Registro Particolare 4431 Registro Generale 7643 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1592 del 22/09/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1498 del 19/10/2010 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)
2. Annotazione n. 1329 del 12/09/2011 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)
- ISCRIZIONE del 18/10/2011 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 8038 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. DIST. DI GIULIANOVA Repertorio 355/11 del 19/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1128 del 21/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 13/03/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 1881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 0 del 27/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NCEU Fg. 4 P.IIa n.198

NCEU Fg.4 P.IIa n.198 Cat. C/6 (fino al 04.06.2008)

NCEU Fg.4 P.IIa n.198 Sub.1 Cat. D1 (fino al 15.07.2011)

NCEU Fg.4 P.IIa n.198 Sub.2 + Sub 3 Cat. D1 (fino al 15.02.2021)

Nota del CTU: in origine al NCEU Fg.4 P.IIa n.198 Superficie mq.40, accresciuta con la trasformazione in Ente Urbano intervenuta con Tipo mappale 08/08/2007 protocollo n. AP0243437 in atti dal 08/08/2007 (n. 243437.2/2007).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 4 particella 199 - foglio 4 particella 272 - foglio 4 particella 277 - foglio 4 particella 319 - foglio 4 particella 320 - foglio 4 particella 287 - foglio 4 particella 314 - foglio 4 particella 315 - Mappali Fabbricati Correlati: Sezione - SezUrb - Foglio 4 - Particella 198

- TRASCRIZIONE del 26/05/1995 - Registro Particolare 2445 Registro Generale 3286 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 81189 del 15/05/1995 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- TRASCRIZIONE del 07/08/1999 - Registro Particolare 3932 Registro Generale 6054 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 91055 del 04/08/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 1415 Registro Generale 5873 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92082/21440 del 24/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1271 del 24/07/2006 (EROGAZIONE A SALDO)
- ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2381 Registro Generale 10909 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2562 del 17/11/2006
- ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 11695 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2381 del 2006
 - ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 58 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103413/25438 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 59 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103414/25439 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - TRASCRIZIONE del 30/09/2010 - Registro Particolare 4431 Registro Generale 7643 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1592 del 22/09/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1498 del 19/10/2010 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)
 2. Annotazione n. 1329 del 12/09/2011 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)
 - TRASCRIZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 3674 Registro Generale 5979 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354/2011 del 22/06/2011 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
 - ISCRIZIONE del 18/10/2011 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 8038 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. DIST. DI GIULIANOVA Repertorio 355/11 del 19/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1128 del 21/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - TRASCRIZIONE del 13/03/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 1881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 0 del 27/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NCT Fg.4 P.lla n.30 Cat Fabb. Rurale

- TRASCRIZIONE del 19/01/1995 - Registro Particolare 355 Registro Generale 437 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 80194 del 31/12/1994 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
- TRASCRIZIONE del 07/08/1999 - Registro Particolare 3933 Registro Generale 6055 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 91056 del 04/08/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 23/11/2001 - Registro Particolare 5857 Registro Generale 8552 Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO Repertorio 130519 del 07/11/2001 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3601 Registro Generale 5871 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 6405 del 10/10/2006

- ISCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 1415 Registro Generale 5873 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92082/21440 del 24/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1271 del 24/07/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

- ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2381 Registro Generale 10909 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2562 del 17/11/2006

- ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 11695 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2381 del 2006

- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 58 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103413/25438 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 59 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103414/25439 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 18/10/2011 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 8038 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. DIST. DI GIULIANOVA Repertorio 355/11 del 19/04/2011 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1128 del 21/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 13/03/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 1881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 0 del 27/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NCT Fg.4 P.lla n.274 Cat Fabb. Rurale

- TRASCRIZIONE del 23/11/2001 - Registro Particolare 5857 Registro Generale 8552 Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO Repertorio 130519 del 07/11/2001 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3602 Registro Generale 5872 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 1415 Registro Generale 5873 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92082/21440 del 24/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1271 del 24/07/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

- ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2381 Registro Generale 10909 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2562 del 17/11/2006

- ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 11695 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2381 del 2006

- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 58 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103413/25438 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 59 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103414/25439 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 30/09/2010 - Registro Particolare 4431 Registro Generale 7643 Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1592 del 22/09/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1498 del 19/10/2010 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)

2. Annotazione n. 1329 del 12/09/2011 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)

- ISCRIZIONE del 18/10/2011 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 8038 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. DIST. DI GIULIANOVA Repertorio 355/11 del 19/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1128 del 21/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 13/03/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 1881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 0 del 27/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NCT Fg.4 P.lla n.318 Cat. Terreno

Nota del CTU: Particella derivata dal frazionamento della n.286 variazione del 08/08/2007 - n. 243437.1/2007 - Pratica n. AP0243437 in atti dal 08/08/2007; Nota del CTU: Particella confluita nella n.31

- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 58 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103413/25438 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 59 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103414/25439 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 18/10/2011 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 8038 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. DIST. DI GIULIANOVA Repertorio 355/11 del 19/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1128 del 21/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 13/03/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 1881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 0 del 27/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NCT Fg.4 P.lla n.311 Cat. Terreno

Nota del CTU: Particella derivata dal frazionamento della n.13 - FRAZIONAMENTO del 28/09/2006 Pratica n. AP0117475 in atti dal 28/09/2006 (n. 117475.1/2006)

- TRASCRIZIONE del 10/10/2006 - Registro Particolare 6406 Registro Generale 10337 Pubblico ufficiale NAZZARENO CAPPELLI Repertorio 99343 del 06/10/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -
- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 58 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103413/25438 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 59 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103414/25439 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 18/10/2011 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 8038 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. DIST. DI GIULIANOVA Repertorio 355/11 del 19/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1128 del 21/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 13/03/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 1881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 0 del 27/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NCT Fg.4 P.lla n.312 Cat. Terreno

Nota del CTU: Particella derivata dal frazionamento della n.13 - FRAZIONAMENTO del 28/09/2006 Pratica n. AP0117475 in atti dal 28/09/2006 (n. 117475.1/2006)

- TRASCRIZIONE del 10/10/2006 - Registro Particolare 6406 Registro Generale 10337 Pubblico ufficiale NAZZARENO CAPPELLI Repertorio 99343 del 06/10/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -
- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 58 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103413/25438 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 59 Registro Generale 402 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 103414/25439 del 09/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 18/10/2011 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 8038 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO SEZ. DIST. DI GIULIANOVA Repertorio 355/11 del 19/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1128 del 21/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 13/03/2012 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 1881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 0 del 27/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NCT Fg.4 P.lla n.286 Cat. Terreno

Nota del CTU: Particella confluita nella n. 31

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 1415 Registro Generale 5873 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92082/21440 del 24/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1271 del 24/07/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

- ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2381 Registro Generale 10909 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2562 del 17/11/2006

- ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 11695 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2381 del 2006

NCT Fg.4 P.lla n.272 Cat. Terreno

Nota del CTU: Particella confluita nella n. 198

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 1415 Registro Generale 5873 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92082/21440 del 24/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1271 del 24/07/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

- ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2381 Registro Generale 10909 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2562 del 17/11/2006

- ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 11695 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2381 del 2006

NCT Fg.4 P.lla n.287 Cat. Terreno

Nota del CTU: Particella confluita nella n. 198

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 1415 Registro Generale 5873 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92082/21440 del 24/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1271 del 24/07/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

- ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2381 Registro Generale 10909 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2562 del 17/11/2006

- ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 11695 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2381 del 2006

NCT Fg.4 P.lla n.277 Cat. Terreno

Nota del CTU: Particella confluita nella n. 198

- TRASCRIZIONE del 04/07/2005 - Registro Particolare 3600 Registro Generale 5870 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 92080/21439 del 24/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2381 Registro Generale 10909 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2562 del 17/11/2006

- ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 11695 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2381 del 2006

NCT Fg.4 P.lla n.315 Cat. Terreno

Nota del CTU: Particella confluita nella n. 198

- TRASCRIZIONE del 10/10/2006 - Registro Particolare 6405 Registro Generale 10336 Pubblico ufficiale DOTT. NAZZARENO CAPPELLI Repertorio 99343 del 06/10/2006 ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE

CATASTALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3601 del 2005

- ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2381 Registro Generale 10909 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2562 del 17/11/2006

- ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 11695 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 99486/23502 del 23/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2381 del 2006

i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il criterio di stima utilizzato è basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Tale procedimento viene definito sintetico-comparativo.

I valori di mercato dei beni indicati nella tabella che segue sono stati individuati dopo una indagine conoscitiva, svolta dal sottoscritto estimatore attraverso i tecnici e gli operatori del mercato immobiliare della zona, oltre che mediante verifiche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e riscontri con quelli di altre agenzie accreditate. Per determinare il valore venale dell'immobile è stato innanzitutto fissato il periodo di riferimento della stima e, nel caso in esame, si è fatto riferimento al 2° semestre 2021, in considerazione sia dei dati disponibili che dell'andamento del mercato, pressochè stabile in detto periodo.

I dati disponibili vengono sintetizzati nella tabella che segue, insieme ai valori unitari utilizzati nella stima ed il valore venale riferito al lordo di tutte le pendenze gravanti sullo stesso, richiamate nelle risposte precedenti.

Nella definizione del probabile valore di mercato del bene si è tenuto conto anche dei parametri propri dello stesso quali: ubicazione, stato di conservazione, qualità delle finiture e dell'immobile nel suo complesso, adeguatezza degli impianti, dimensioni dei vani utilizzabili, dimensioni complessive, altezze, assenza o presenza di adeguati spazi pertinenziali e del fatto che i beni pignorati sono inagibili causa sisma, oltre che per alcuni di essi viziati da abusi e/o illeciti edilizi.

Per il calcolo della superficie lorda commerciale si è tenuto conto dei criteri, parametri e fattori di riduzione previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188 per ciascuna delle tipologie di vani di cui sono composti i beni, distinguendo i vani principali da quelli accessori e pertinenziali e non considerando gli spessori dei muri eccedenti i 50 cm, applicando infine le riduzioni progressive previste per superfici a terrazze, balconi, corti e giardini.

Nelle pagine seguenti vengono riportate le tabelle relative a ciascuno dei beni identificati ed anticipata la suddivisioni in due lotti.

Stima del bene n.1

BENE	Definizione e descrizione del bene	Prezzo unitario per ogni mq di Superficie Commerciale	Valutazione complessiva del bene	Costi presunti regolarizzazione	Prezzo a base di gara
------	------------------------------------	---	----------------------------------	---------------------------------	------------------------------

BENE N. 1 – Lotto UNO	<p>Intera e piena proprietà di un'unità abitativa sita in Cossignano (AP) identificata al NCEU dalla particella n.31 (graffata 199) del foglio di mappa n. 4 , Categoria A8 Abitazioni in ville, classe U - Consistenza 16,5 vani – Sup. catastale in visura 615,00 mq - Rendita € 1.193,02 – Via Cuprense n.12 piano:T-1. Il bene identificato con il n.1 è costituito da una elegante Villa realizzata agli inizi del XX secolo attraverso la ristrutturazione di una precedente residenza, utilizzando i canoni dell'architettura liberty dell'epoca. La villa, conosciuta come Villa T occupa una superficie lorda a terra di 364 mq (in catasto 370 mq) e fino a metà secolo scorso si sviluppava su due livelli, come da planimetria catastale del 1939.</p> <p>Ottenuta dalla trasformazione di preesistente residenza, ha struttura portante in muratura sia piena sia a sacco, solaio con volte in laterizio al piano terra e ligneo in quelli superiori ed in copertura.</p> <p>Nel secondo dopoguerra la costruzione ha avuto un intervento di ristrutturazione con sopraelevazione parziale e differenziata. La sopraelevazione ha interessato il piano secondo per più del 50% di quello sottostante ed il piano terzo per la sola altana in corrispondenza dell'angolo sud-est. La ristrutturazione è intervenuta con modifiche esterne, quali aggiunta di balconi e terrazze, rivisitazione degli elementi caratterizzanti e di abbellimento, oltre a quelle interne con l'inserimento di bagni in corrispondenza delle stanze da letto, impianti di riscaldamento e relative finiture non riconducibili a precedenti periodi.</p> <p>Alla villa è annessa un'ampia corte della superficie netta di 10020 mq, con parco, giardino e fontana. E' inoltre presente una chiesa privata (Bene n. 2 identificato dalla particella 197) databile prima del XX^o secolo. Una piccola porzione della corte, lungo il confine con la particella 198, è gravata da servitù di passaggio per l'accesso al Bene n. 4, nonché di servitù funzionale dovuta alla presenza della palificata contenitiva dell'opificio seminterrato.</p> <p>Il bene è dato in uso dall'11 Maggio 2015, con contratto di comodato gratuito non registrato né trascritto, alla ditta T__ srl. Bene completamente inagibile in seguito alla crisi sismica del 2016, su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza edificio n. 49/2017 del 08 Febbraio 2017.</p> <p>La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, comprensiva della superficie del parco, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di mq 1395, di cui circa il 40% data da pertinenze di ornamento.</p> <p>Nella sostanza il bene identificato dalla particella 31 del foglio di mappa n. 4 è rappresentato da un villa extraurbana nobile posta lungo un crinale della strada Cuprense nel Comune di Cossignano, con ampio parco e giardino, ricca di elementi decorativi ed ornamentali realizzata nel XX secolo, in pessimo stato di conservazione causa sisma, necessitante di significativi interventi di recupero rivolti all'intero fabbricato ed agli elementi pertinenziali</p>	<p>Valore di partenza = € 1.800/mq Pari al valor medio unitario di ville analoghe in vendita nelle colline dell'entroterra marchigiano in perfetto stato di conservazione tenuto conto dell'incidenza delle superfici pertinenziali</p> <p>Riduzioni: - € 1.080/mq, pari al 60% del valore per la necessità di sostanziali interventi di recupero dell'intero fabbricato e degli spazi pertinenziali - € 20/mq, pari a ca il 1% del valore per oneri giuridici</p> <p>Non dovute ulteriori detrazioni del valore di mercato per assenza di garanzie in un bene di cui è nota la presenza di vizi e quantificata l'entità dei costi per la loro eliminazione e per il pieno recupero dello stesso.</p> <p>Totale riduzioni € 1.100 €/mq (ca 61%) Prezzo unitario in € per ogni mq di superficie commerciale = 700/€mq</p>		<p>Per regolazione interventi manutentivi ed impiantistici eseguiti dopo il 1967 sull'immobile in assenza di titolo edilizio ed accatastamento € 8.000,00</p>	
	Superficie lorda ai fini commerciali determinata in base ai criteri di cui al DPR 23 Marzo 1988 n.188 comprensiva di vani principali, accessori e pertinenze di ornamento (quest'ultime per circa il 40%) = mq 1.395,00	700 €/mq	€ 976.500,00	-€ 8.000,00	€ 968.600,00

Stima del bene n.2

BENE	Definizione e descrizione del bene	Prezzo unitario per ogni mq di Superficie Commerciale	Valutazione complessiva del bene	Costi presunti regolarizzazione	Prezzo a base di gara
-------------	------------------------------------	---	----------------------------------	---------------------------------	------------------------------

BENE N. 2 – Lotto UNO	<p>Intera e piena proprietà di un fabbricato destinato al culto privato (chiesa) ubicato all'interno della corte del Bene n.1, Sito in Cossignano (AP), identificata al NCEU dalla particella n.197 del foglio di mappa n. 4, Categoria B7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - Classe U - Consistenza 656 mc – Sup.catastale in visura 93 mq - Rendita € 203,27 –Via Cuprense piano T.</p> <p>L'immobile è caratterizzato da struttura portante in muratura piena che si sviluppa in un unico livello con copertura in struttura lignea e sottostante volta in camorcanna. Composta da una unica navata, con retrostante spazio adibito a sacrestia parzialmente soppalcato, conserva quasi integralmente gli elementi costitutivi riconducibili all'epoca della sua realizzazione, anche se completamente compromessi in seguito alla crisi sismica del 2016.</p> <p>L'immobile costituente il bene in argomento risulta completamente inagile e su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza edificio n.50/2017 del 08 Febbraio 2017.</p> <p>Il bene è dato in uso dall'11 Maggio 2015, con contratto di comodato gratuito non registrato né trascritto, alla ditta T__ srl.</p> <p>La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali è stata assunta pari a quella catastale, di mq 93,</p> <p>Nella sostanza il bene identificato dalla particella 197 del foglio di mappa n. 4 è costituito da una Chiesa privata del XIX secolo che completa ed arricchisce il bene rappresentato dalla villa nobiliare. Bene in ogni caso in pessimo stato di conservazione causa sisma, necessitante di significativi interventi di recupero rivolti alla totalità dei suoi elementi.</p> <p>Ad esso si applicano i criteri valutativi analoghi a quelli del bene 1 incrementati per tener conto della specificità della costruzione. Per il bene in argomento l'entità delle riduzioni tiene conto della particolarità degli interventi di recupero da attuarsi.</p>	<p>Valore di partenza = € 2.200/mq</p> <p>Valore che tiene conto sia delle caratteristiche proprie della Chiesa sia della complementarietà ed arricchimento del valore storico e culturale prodotto unitariamente alla villa nobiliare</p> <p>Riduzioni: - € 1.540/mq, pari al 70% del valore per la necessità di sostanziali interventi di recupero in rapporto alla modesta superficie - € 20/mq, pari a ca il 1% del valore per oneri giuridici</p> <p>Non dovute ulteriori detrazioni del valore di mercato per assenza di garanzie in un bene di cui è nota la presenza di vizi e quantificata l'entità dei costi per la loro eliminazione e per il pieno recupero dello stesso.</p> <p>Totale riduzioni € 1.560 €/mq (71%) Prezzo unitario per ogni mq di Sup. Comm.le = 640/€mq</p>			
	<p>Superficie lorda ai fini commerciali mq 93,00</p>	<p>640 €/mq</p>	<p>€ 59.520,00</p>	<p>€ 0,00</p>	<p>€ 59.520,00</p>

Stima del bene n.3

BENE	Definizione e descrizione del bene	Prezzo unitario per ogni mq di Superficie Commerciale	Valutazione complessiva del bene	Costi presunti regolarizzazione	Prezzo a base di gara
BENE N. 3 – Lotto DUE	<p>Intera e piena proprietà di una porzione di un fabbricato destinato a fabbricato rurale, sito in Cossignano (AP), il bene è identificato dal Foglio n.4, particella 374 - Ente Urbano in attesa di dichiarazione, ex particella n.30 del Foglio n.4 del NCT dal 2001, classificata come Fabbricato Rurale, Superficie 145 mq</p> <p><u>Identificazione e descrizione del bene:</u></p> <p>Intera e piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato rurale, identificato in origine dalla particella n.30 del foglio di mappa n.4. Ristrutturato ed ampliato nella seconda metà degli anni '80, nel 2001 venne frazionato catastralmente in due fabbricati rurali identificati dalle particelle 30 e 274; dal 2018, avviata la trasformazione in Ente urbano (attualmente in attesa di definizione), sono identificati rispettivamente con le particelle n.374 (lato Nord) e 375 (lato Sud).</p> <p>Il bene n. 3, identificato dalla particella n.374, è costituito dalla porzione Nord del fabbricato rurale originario. Ristrutturato nel 1986 in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 22/86, prot. 1338 che prevedeva lavori di "Costruzione tetto per fabbricato rurale" di un "Fabbricato ad uso del fondo rustico", l'intervento realizzato al rustico ed in attesa di completamento, è andato ben oltre la semplice costruzione del tetto, estendendosi ad un intervento di ristrutturazione degli immobili più ampio attuando una sopraelevazione media del sottotetto di circa 40 cm (variabile dai 20-23 cm ca ai lati, ai 52cm ca al colmo) ed attuando anche una modifica dei prospetti ed una manutenzione straordinaria rivolta alle componenti interne.</p> <p>La costruzione si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto sopraelevato. Gli interventi non risultano completati e sono difformi rispetto all'unico titolo edilizio per essi rilasciato. Il piano terra è organizzato per le attività aziendali, il piano primo per la residenza ed il sottotetto a soffitta.</p> <p>La struttura è in muratura portante ed i solai sono in parte costituiti da solette in c.a. piene e parte in latero-cemento.</p> <p>Il fabbricato risulta praticamente intercluso da un lato dal fabbricato rurale ex 274, oggi particella n. 375, e dall'altro dall'opificio seminterrato che lo circonda, di cui di fatto ne è diventato parte integrante sia formalmente che funzionalmente.</p> <p>Al bene n.3 si accede attraverso il piazzale realizzato in corrispondenza del tetto dell'opificio.</p> <p>Il bene è dato in uso dall'11 Maggio 2015, con contratto di comodato gratuito non registrato né trascritto, alla ditta T__ srl. Alla data dell'agosto 2016 esso era parzialmente utilizzato per finalità produttive agricole ed in seguito agli eventi sismici è risultatio inutilizzabile e temporaneamente inagibile.</p> <p>Su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza edificio n. 51/2017 del 08 Febbraio 2017.</p> <p>La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di mq 219.</p> <p>Il bene identificato dalla particella 374 del foglio di mappa n.4 rappresenta un vecchio fabbricato ruarale in parte da ultimare a servizio di un fondo rustico. Attualmente non utilizzato ed in carente stato di manutenzione ad esso si applicano criteri valutativi riferibili ad abitazioni di tipo economico e le riduzioni per tener conto sia della condizione di inagibilità, sia per il completamento, sia per la regolarizzazione dei vizi urbanistici rilevati e successivo accatastamento del bene.</p>	<p>Valore di partenza = € 600/mq Pari al valore massimo OMI riferito ad abitazioni economiche in zone rurali.</p> <p>Riduzioni: - € 300/mq, pari al 50% del, valore per la necessità di interventi di completamento e ripristino agibilità - € 10/mq, pari a ca l'1,5% del valore per oneri giuridici</p> <p>Non dovute ulteriori detrazioni del valore di mercato per assenza di garanzie in un bene di cui è nota la presenza di vizi e quantificata l'entità dei costi per la loro eliminazione e per il pieno recupero dello stesso.</p> <p>Totale riduzioni: € 310 €/mq (ca 51,5%)</p> <p>Prezzo unitario in € per ogni mq di superficie commerciale = 290 €/mq</p>	<p>€ 63.510,00</p>	<p>Per sanatoria interventi di sopraelevazione, modifiche esterne e manutenzioni straordinarie sull'immobile in assenza di difformità al titolo edilizio, oltre a divisione in due U.I. (in assenza di titolo edilizio) e relative spese tecniche e di accatastamento.</p> <p>Quota del 43,4% del totale di € 24.000,00 (importo complessivo dovuto per la regolarizzazione dei beni 3 e 4)</p>	<p>€ 53.094,00</p>
	Superficie lorda ai fini commerciali mq 219,00	290 €/mq	€ 63.510,00	-€ 10.416,00	€ 53.094,00

Stima del bene n.4

BENE	Definizione e descrizione del bene	Prezzo unitario per ogni mq di Superficie Commerciale	Valutazione complessiva del bene	Costi presunti regolarizzazione	Prezzo a base di gara
BENE N. 4 – Loto DUE	<p>Intera e piena proprietà di una porzione di un fabbricato destinato a fabbricato rurale, sito in Cossignano (AP), il bene è identificato dal Foglio n.4, particella 375 - Ente Urbano in attesa di dichiarazione, ex particella n.274 del Foglio n.4 del NCT del 2001, classificata come Fabbricato Rurale, Superficie 185 mq</p> <p><u>Identificazione e descrizione del bene:</u></p> <p>Intera e piena proprietà di porzione di un vecchio fabbricato rurale, identificato in origine dalla particella n.30 del foglio di mappa n. 4. Ristrutturato ed ampliato nella seconda metà degli anni '80, nel 2001 venne frazionato catastalmente in due fabbricati rurali identificati dalle particelle 30 e 274; dal 2018, avviata la trasformazione in Ente urbano (attualmente in attesa di definizione) sono identificati rispettivamente con le particelle n.374 (lato Nord) e 375 (lato Sud).</p> <p>Il bene n. 4, identificato dalla particella n.375, è costituito dalla porzione Sud del fabbricato rurale originario. Ristrutturato nel 1986 in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 22/86, prot. 1338, che prevedeva lavori di "Costruzione tetto per fabbricato rurale" di un "Fabbricato ad uso del fondo rustico", l'intervento realizzato al rustico ed in attesa di completamento, è andato ben oltre la semplice costruzione del tetto, estendendosi ad un intervento di ristrutturazione degli immobili più ampio attuando una sopraelevazione media del sottotetto di circa 40 cm (variabile dai 20-23 circa ai lati, ai 52 cm circa al colmo) ed attuando anche una modifica dei prospetti ed una manutenzione straordinaria rivolta alle componenti interne.</p> <p>La costruzione oggi si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto sopraelevato. Al piano terra sono presenti le vecchie cantine con botte murate per circa la metà della superficie e relativi locali di pertinenza. Al piano primo spazi destinati prevalentemente al deposito, non ancora completamente ultimati nelle finiture, mentre il sottotetto è da ultimare. La struttura è mista in parte in muratura portante ed in parte in c.a. con i pilastri del primo piano poggianti sul solaio. I solai sono in parte costituiti da solette in c.a. piene ed in parte in latero-cemento.</p> <p>Il fabbricato risulta praticamente intercluso dalla corte della Villa di cui al bene 1 (fronte Sud) e dall'opificio seminterrato che lo circonda, di cui di fatto ne è diventato parte integrante sia formalmente che funzionalmente.</p> <p>Al bene n.4 si accede attraverso il piazzale realizzato in corrispondenza del tetto dell'opificio. Vi è inoltre l'ingresso principale al piano primo dal parco della Villa (ben visibile e strutturato). Quest'accesso è possibile attraverso una servitù, costituitasi di fatto nel tempo, che si sviluppa lungo il confine della particella n. 31 con la particella n. 198.</p> <p>Gli interventi risultano parzialmente completati e sono difformi rispetto all'unico titolo edilizio per essi rilasciato. I piani terra e primo sono destinati alle attività aziendali mentre il sottotetto a soffitta.</p> <p>Il bene è dato in uso dall'11 Maggio 2015, con contratto di comodato gratuito non registrato né trascritto, alla ditta T__ srl. Alla data dell'agosto 2016 esso era parzialmente utilizzato per finalità produttive agricole ed in seguito agli eventi sismici è risultato inutilizzabile e temporaneamente inagibile.</p> <p>Su di esso grava l'Ordinanza Sindacale di sgombero e messa in sicurezza edificio n. 51/2017 del 08 Febbraio 2017;</p> <p>La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di mq 285.</p> <p>Il bene identificato dalla particella 375 del foglio di mappa n. 4 rappresenta un vecchio fabbricato rurale in parte da ultimare a servizio di un fondo rustico. Attualmente non utilizzato ed in carenza stato di manutenzione, ad esso si applicano criteri valutativi riferibili ad abitazioni di tipo economico e le riduzioni per tener conto sia della condizione di inagibilità, sia per il completamento, sia per la regolarizzazione dei vizi urbanistici rilevati e successivo accatastamento del bene.</p>	<p>Valore di partenza = € 600/mq</p> <p>Pari al valore massimo OMI riferito ad abitazioni economiche in zone rurali.</p> <p>Riduzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - € 240/mq, pari a ca il 40% del valore per la necessità di interventi di completamento e ripristino agibilità - € 10/mq, pari a ca il 1,5% del valore per oneri giuridici <p>Non dovute ulteriori detrazioni del valore di mercato per assenza di garanzie in un bene di cui è nota la presenza di vizi e quantificata l'entità dei costi per la loro eliminazione e per il pieno recupero dello stesso.</p> <p>Totale riduzioni: € 250 €/mq (41,5%)</p> <p>Prezzo unitario in € per ogni mq di superficie commerciale = 350 €/mq</p>	<p>€ 99.750,00</p>	<p>Per sanatoria interventi di sopraelevazione, modifiche esterne e manutenzioni straordinarie sull'immobile in assenza di difformità al titolo edilizio, oltre a divisione in due U.I. (in assenza di titolo edilizio) e relative spese tecniche e di accatastamento.</p> <p>Quota del 56,6% del totale di € 24.000,00 (importo complessivo dovuto per la regolarizzazione dei beni 3 e 4)</p>	<p>€ 86.166,00</p>
	Superficie lorda ai fini commerciali mq 285,00	350 €/mq	€ 99.750,00	-€ 13.584,00	€ 86.166,00

Stima del bene n.5

BENE	Definizione e descrizione del bene	Prezzo unitario per ogni mq di Superficie Commerciale	Valutazione complessiva del bene	Costi presunti regolarizzazione	Prezzo a base di gara
BENE N. 5 – Loto DUE	<p>Intera e piena proprietà di una porzione di un fabbricato destinato a fabbricato rurale, sito in Cossignano (AP), il bene è identificato al NCEU con il Foglio n. 4, particella 198 sub 4 - Opificio - Categoria D/1 , Classe U - Rendita € 9.040,36 – C.da Tre Camini snc piano:S1-T-1, (come da fusione n. 8533.1/2021 del 15/02/2021 protocollo n. AP0013651).</p> <p><u>Identificazione e descrizione del bene:</u> Il bene identificato dal n.5 è rappresentato da un edificio agricolo di recente realizzazione, per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli (vitivinicoli) con annessi uffici, punto vendite, laboratorio, servizi, ecc.. L'immobile è composto da un corpo di fabbrica principale seminterrato con sovrastante piazzale carrabile, conformato a "C" tutt'attorno ai beni n.3 e n.4. Realizzato tra il 2005 ed il 2008 interamente in calcestruzzo armato, in parte in opera (palificata contenitiva intorno alla corte della Villa ed ai fabbricati rurali, muri in c.a. nei fronti Est ed Ovest), ed in parte in elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. (pilastri interni, travi e tegoli di copertura, pannelli esterni fronte Nord), l'opificio è caratterizzato da zone distinte per vinificazione, con altezza che raggiunge i 10,48 m, ed imbottigliamento dove l'altezza è di m 7,47. In adiacenza al corpo di fabbrica principale, sull'angolo Nord-Ovest, è presente un manufatto, anch'esso seminterrato, realizzato con struttura in calcestruzzo armato in opera e separato con giunto tecnico dal corpo principale. Esso si sviluppa su due livelli ed è sede degli uffici, dei laboratori, dei servizi igienici e dei servizi di vendita ed etichettatura.</p> <p>Pur essendo complessivamente in buono stato di conservazione, il primo corpo di fabbrica risulta al momento temporaneamente inagibile ma agibile con provvedimenti, in seguito al susseguirsi della crisi sismica del 2016. Questa in un primo momento determinò il cedimento di alcuni supporti dei silos di stoccaggio del vino, nonchè della pannellatura in corrispondenza della paratia della zona silos e successivamente, nel 2017, il cedimento delle paretine interne di delimitazione della palificata presente lungo il fronte Sud, in corrispondenza della zona di imbottigliamento. Altri effetti conseguenti alla crisi sismica sono individuabili negli assestamenti dei pannelli prefabbricati della facciata Nord e nel quadro fessurativo presente nel muro in c.a. del lato Est. Per lo stabile non risulta perfezionata la pratica di agibilità prot. 3164 del 15/07/2008.</p> <p>Il secondo corpo di fabbrica (Uffici e servizi) è invece tuttora agibile e funzionante ed in ottimo stato di conservazione.</p> <p>Su l'opificio ad oggi gravano le Ordinanze Sindacali di sgombero e messa in sicurezza di edificio n.59/2016 del 06/12/2016 (locale silos) e n.126/2017 del 14/12/2017 (locale imbottigliamento).</p> <p>Gli stabili risultano dati in locazione alla P. s.r.l., con sede in _____, Via _____ n. _____, P.IVA 01_____, con contratto della durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 04/08/2010, con rinnovo tacito di egual periodo. Contratto registrato l'11.08.2010 c/o Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno al n. 2697 serie 3. Il contratto all'art. 11 prevede la facoltà espressa, in capo al conduttore, di sub-locare, in tutto o in parte, o concedere in via gratuita, gli immobili oggetto del contratto. Facoltà esercitata attraverso la cessione dell'affitto di ramo di azienda in data 8 Maggio 2015 a favore della Ditta T_____ srl con sede in _____ - P.IVA: 02_____. Inoltre, sempre in data 8 Maggio 2015 la P_____ srl ha ceduto gratuitamente l'uso dei beni di cui al Fg 4 p.lla 198 sub1, alla stessa Ditta T_____ srl.</p> <p>Bene parzialmente utilizzato a causa del suo stato di inagibilità conseguente agli eventi sismici, presenta un discreto stato di conservazione per le parti non danneggiate. Necessitante in ogni caso di sostanziali interventi di riparazione e ripristino, fatta eccezione per la porzione destinata agli Uffici e magazzini che non ha mai perso i requisiti di idoneità statica ed ha continuato ad</p>	<p>Valore di partenza per opificio = € 550,00/mq, pari al massimo valore OMI per edifici produttivi per tener conto delle maggiori altezze, della dotazione impiantistica e per le peculiarità della tipologia costruttiva.</p> <p>Prezzo di partenza per uffici e magazzini = € 675,00/mq Prezzo congruente con le valutazioni OMI e valore medio tra magazzini ed uffici</p> <p>Riduzioni per il solo opificio: - € 220,00/mq, pari a 40% del valore unitario per la necessità di interventi di riparazione dei danni, adeguamenti e ripristino agibilità e demolizione accessori</p> <p>Non dovute ulteriori detrazioni del valore di mercato per assenza di garanzie in un bene di cui è nota la presenza di vizi e quantificata l'entità dei costi per la loro eliminazione e per il pieno recupero dello stesso.</p> <p>Garanzie invece dovute solo per la porzione destinata ad Uffici e magazzini e quantificate, dato il buono stato di conservazione degli stessi, in circa il 6% del valore di mercato e cioè pari a 40 €/mq - € 6/mq, pari a circa l'1 % del valore complessivo del bene, per oneri giuridici</p> <p>Totale riduzioni: - € 226 /mq per opificio - € 46/mq per uffici e magazzini</p> <p>Prezzo unit. per ogni mq di sup. comm.le Opificio = 324,00 €/mq Uff+Mag=629 00 €/mq</p>	<p>614.304,00 <u>166.056,00</u> € 780.360,00</p>	<p>Per sanatoria diformità interne ed esterne e verifiche strutturali su palificate per presenza di un palo mancante e sulle paretine antistanti le palificate realizzate in blocchi anziché in cemento armato, frazionamenti ed accorpamenti in assenza di titolo edilizio nonchè integrazione e perfezionamento della richiesta di agibilità = complessivi € 11.000</p> <p>-€ 11.000,00</p>	<p>€ 769.360,00</p>
	<p>Superficie lorda ai fini commerciali ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188: - mq 1896 per opificio comprensivo di terrazza (al 10%) - mq 264 per uffici e magazzini</p>	<p>324 €/mq 629 €/mq</p>	<p>614.304,00 <u>166.056,00</u> € 780.360,00</p>	<p>-€ 11.000,00</p>	<p>€ 769.360,00</p>

Stima del bene n.6

BENE	Definizione e descrizione del bene	Prezzo unitario per ogni mq di Superficie Commerciale	Valutazione complessiva del bene	Costi presunti regolarizzazione	Prezzo a base di gara
BENE N. 6 – Lotto DUE	Intera e piena proprietà di 2 piccole porzioni di terreno agricolo o in Cossignano (AP), C.da Tre Camini, il bene è identificato al NCT con il Foglio n. 4, particelle: - 311 Cat Vigneto cl. 2 – Sup. mq 70 - Reddito domenicale 0,42 - Reddito agrario Euro 0,40 - 312 Cat Vigneto cl. 2 – Sup. mq 90 - Reddito domenicale 0,53 - Reddito agrario Euro 0,51 <u>Identificazione e descrizione del bene:</u> Intera e piena proprietà di due piccole porzioni di terreno agricolo acquisite nel 2006 per la traslazione del tracciato stradale locale "Tre Camini" Il Bene, particelle 311 e 312, integra la corte dell'opificio di cui al Bene n.5. Ad esso si applicano criteri valutativi riferibili alle pertinenze degli immobili produttivi tenuto conto anche della specifica classificazione urbanistica per l'intero complesso.	Valore stimato per ogni mq di superficie pertinenziale di un opificio in zona agricola anche in considerazione della sua destinazione urbanistica			
	Superficie lorda ai fini commerciali = 160mq	12 €/mq	€ 1.920,00	-	€ 1.920,00

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.

Nella formazione dei lotti si è tenuto conto sia di come l'intero complesso immobiliare si fosse formato nel tempo, sia della sua naturale destinazione in porzioni omogenee. E' stato quindi naturale identificare il primo lotto con la Villa comprensiva della propria corte, oltre che della Chiesa che sorge al suo interno, mentre il secondo lotto con tutti i beni che si identificano con l'attività agricola e di vinificazione.

Lotto n.1

	Indicazione, identificazione e quantificazione della superficie commerciale	Prezzo a base di gara
BENE N. 1	Intera e piena proprietà di un'unità abitativa sita in Cossignano (AP) identificata al NCEU dalla particella n.31 (graffata alla 199) del foglio di mappa n.4, Categoria A8 Abitazioni in ville, classe U - Consistenza 16,5 vani – Sup. catastale in visura 615,00 mq - Rendita € 1.193,02 – Via Cuprense n.12 piano:T-1. <u>Confini:</u> Strada di accesso dalla S.P. Cuprense, vecchia Strada Comunale dei tre Camini lungo il confine con il foglio di mappa n. 3, restante proprietà della società "C. Società Agricola Semplice", proprietà C., salvo altri; Elegante Villa extraurbana nobiliare realizzata e ristrutturata nel XX secolo, conosciuta come Villa T_, ubicata lungo un crinale della strada Cuprense nel Comune di Cossignano. La Villa occupa, una superficie lorda a terra di 364 mq (in catasto 370 mq) e dispone di un ampio parco e giardino della superficie di 10.020 mq con al suo interno una fontana. Ricca di elementi di decoro ed ornamentali al suo esterno, la villa si sviluppa su 3 livelli più un'altana al quarto livello, oltre ad una cantina/grotta completamente interrata. Attualmente inagibile a causa degli eventi sismici del 2016, il bene n.1 sviluppa nel suo complesso una superficie lorda commerciale complessiva di 1.395,00, comprensiva di vani principali, accessori e pertinenze (parco e giardino). Il bene è concesso in comodato d'uso gratuito dal 11.05.2015 a T_ srl. La corte del bene n.1 (part. n.31) presenta, lungo il confine con la particella 198, una servitù di passaggio per l'accesso al Bene n. 4 ed una funzionale per la presenza della palificata contenitiva dell'opificio seminterrato.	
	Superficie ai fini commerciali, ottenuta in base ai criteri del DPR 23.03.1988 n.188, comprensiva delle pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, giardino, ecc per circa il 40%) è di mq 1.395,00	€ 968.600,00
BENE N. 2	Intera e piena proprietà di un fabbricato destinato al culto privato (chiesa) ubicato all'interno della corte del Bene n.1, Sito in Cossignano (AP), identificata al NCEU dalla particella n.197 del foglio di mappa n. 4, Categoria B7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - Classe U - Consistenza 656 mc – Sup.catastale 93 mq - Rendita € 203,27 –Via Cuprense piano T. <u>Confini:</u> Bene n. 1 restante proprietà della società "C. Società Agricola Semplice" Il bene n. 2, identificato dalla particella 197 del foglio di mappa n. 4 è costituito da una Chiesa privata del XIX secolo, completamente inagibile causa sisma, presente all'interno del parco della villa ma da esso distinto; bene che completa ed arricchisce la villa nobiliare. Il bene è concesso in comodato d'uso gratuito dal 11.05.2015 a T_ srl.	
	Superficie ai fini commerciali, pari a quella catastale, mq 93,00	€ 59.520,00
IMPORTO A BASE DI GARA LOTTO N. 1		€ 1.028.120,00

Lotto n.2

	Indicazione, identificazione e quantificazione della superficie commerciale	Prezzo a base di gara
BENE N. 3	<p>Intera e piena proprietà di una porzione di un fabbricato destinato a fabbricato rurale, sito in Cossignano (AP), il bene è identificato dal Foglio n. 4, particella 374 - Ente Urbano in attesa di dichiarazione, ex particella n. 30 del Foglio n. 4 del NCT dal 2001 classificata come Fabbr. Rur. della Superficie di 145 mq</p> <p><u>Il bene n. 3</u>, attualmente inagile a causa degli eventi sismici del 2016, si sviluppa su due piani fuori terra oltre al sottotetto sopraelevato. Gli interventi non risultano completati e sono difformi rispetto all'unico titolo edilizio per essi rilasciato. Il piano terra è organizzato per le attività aziendali, il piano primo per la residenza ed il sottotetto a soffitta. La struttura è in murature portante ed i solai sono in parte costituiti da solette in c.a. piene e parte in latero-cemento. Il bene è concesso in comodato d'uso gratuito dal 11.05.2015 a T__ srl.</p> <p><u>Confini:</u> Restante proprietà di "C. __ Societa` Agricola Semplice"</p>	
	Superficie ai fini commerciali ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di mq 219	€ 53.094,00
BENE N. 4	<p>Intera e piena proprietà di una porzione di un fabbricato destinato a fabbricato rurale, sito in Cossignano (AP), il bene è identificato dal Foglio n. 4, particella 375 - Ente Urbano in attesa di dichiarazione, ex particella n. 274 del Foglio n. 4 del NCT dal 2001 classificata come Fabbr. Rur. della Superficie di 185 mq</p> <p><u>Il bene n. 4</u>, attualmente inagile a causa degli eventi sismici del 2016, si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un sottotetto sopraelevato. Gli interventi non risultano completati e sono difformi rispetto all'unico titolo edilizio per essi rilasciato. Al piano terra sono presenti le vecchie cantine con botti murate per circa la metà della superficie e relativi locali di pertinenza. Al piano primo spazi destinati prevalentemente al deposito, non ancora completamente ultimati nelle finiture, mentre il sottotetto è da ultimare. La struttura è mista in parte in muratura portante ed in parte in c.a. con i pilastri del primo piano poggianti sul solaio. I solai sono in parte costituiti da solette in c.a. piene ed in parte in latero-cemento. Il bene è concesso in comodato d'uso gratuito dal 11.05.2015 a T__ srl.</p> <p><u>Confini:</u> Restante proprietà di "C. __ Societa` Agricola Semplice"</p>	
	Superficie ai fini commerciali ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è risultata essere di mq 285	€ 86.166,00
BENE N. 5	<p>Intera e piena proprietà di una porzione di un fabbricato destinato a fabbricato rurale, sito in Cossignano (AP), il bene è identificato al NCEU con il Foglio n. 4, particella 198 sub 4 - Opificio - Categoria D/1 , Classe U - Rendita € 9.040,36 - C.da Tre Camini snc piano:S1-T-1, (come da fusione n. 8533.1/2021 del 15/02/2021 protocollo n. AP0013651).</p> <p><u>Il bene n.5</u>, attualmente inagile a causa degli eventi sismici del 2016, è rappresentato da un edificio agricolo di recente realizzazione, per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli (vitivinicoli) con annessi uffici, punto vendite, laboratorio servizi ecc.. L'immobile è composto da un corpo di fabbrica principale seminterrato con sovrastante piazzale carrabile, conformato a C tutt'attorno ai beni n.3 e n.4. Realizzato tra il 2005 ed il 2008 interamente in calcestruzzo armato, in parte in opera (palificata contenitiva intorno alla corte della Villa ed ai fabbricati rurali, muri in c.a. nei fronti Est ed Ovest), ed in parte in elementi prefabbricati in c.a. e c.a.p. (pilastri interni, travi e tegoli di copertura, pannelli esterni fronte Nord), l'opificio è caratterizzato da zone distinte per vinificazione, con altezza che raggiunge i 10,48 m, ed imbottigliamento dove l'altezza è di m 7,47. Per esso non è stata perfezionata la domanda di agibilità. In adiacenza al corpo di fabbrica principale, sull'angolo Nord-Ovest è presente un manufatto, quest'ultimo agibile ed anch'esso seminterrato, realizzato con struttura in calcestruzzo armato in opera e separato da giunto tecnico dal corpo principale, che si sviluppa su due livelli ed è sede degli uffici, dei laboratori, dei servizi igienici e dei servizi di vendita ed etichettatura. Gli stabili risultano dati in locazione alla P__ s.r.l., con sede in AP,- P.IVA 01___, con contratto della durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 04/08/2010, con rinnovo tacito di egual periodo. Contratto registrato l'11.08.2010 c/o A.E di AP al n. 2697 serie 3. L'art. 11 prevede la facoltà, in capo al conduttore, di sub-locare, o concedere in via gratuita, gli immobili.</p> <p><u>Confini:</u> Strada di accesso dalla S.P. Cuprense, vecchia Strada Comunale dei tre Camini lungo il confine con il foglio di mappa n. 3, restante proprietà della società "C. __ Societa` Agricola Semplice", relitto stradale (p.lla 317), proprietà C__ S.p.A. (p.lla 342), proprietà C., salvo altri;</p>	
	La Superficie ai fini commerciali ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188, è di mq 1896 per opificio e terrazza oltre a mq 264 per uffici e magazzini	€ 769.360,00
BENE N. 6	<p>Intera e piena proprietà di 2 piccole porzioni di terreno agricolo o in Cossignano (AP), C.da Tre Camini, il bene è identificato al NCT con il Foglio n. 4, particelle: - 311 Cat Vigneto cl. 2 - Sup. mq 70 - Reddito domenicale 0,42 - Reddito agrario Euro 0,40 - 312 Cat Vigneto cl. 2 - Sup. mq 90 - Reddito domenicale 0,53 - Reddito agrario Euro 0,51</p> <p><u>Identificazione e descrizione del bene:</u> Intera e piena proprietà di due piccole porzioni di terreno agricolo acquisite nel 2006 per la traslazione del tracciato stradale locale "Tre Camini, il bene integra la corte di pertinenza dell'Opificio di cui al Bene n.5.</p> <p><u>Confini:</u> Strada di accesso dalla SP Cuprense, vecchia Strada Comunale dei tre Camini, relitto stradale (p.lla 317), restante proprietà della società "C. __ Societa` Agricola Semplice", proprietà C., salvo altri</p>	
	Superficie ai fini commerciali, pari a quella catastale, mq 160,00	€ 1.920,00
	IMPORTO A BASE DI GARA LOTTO N. 2	€ 910.540,00

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per gli immobili non è emersa la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione nonché vincoli e oneri, anche di natura condominiale, fatta eccezione per:

a) Servizi a rete quali acquedotti e linee elettriche/telefoniche.

b) Contratto di locazione dei beni di cui al NCEU Fg 4 p.la 198 sub 1, cat. D1 del 04/08/2010, a favore del conduttore P__ srl, con sede in _____, Via _____ – P.IVA 01__, della durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 04/08/2010, con rinnovo tacito di egual periodo.

Il contratto di locazione, **in scadenza il 3 Agosto 2022**, è stato registrato l'11.08.2010 c/o l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno al n. 2697 serie 3. Si da atto che il termine per l'eventuale disdetta è quello previsto dalla legge 392/78.

Il contratto prevede, all'art. 3, un canone annuo di € 12.000,00 + IVA da pagarsi in due rate semestrali ciascuna di € 6.000,00 + IVA. Negli articoli 5 e 6 è regolamentato il ritardato ed il mancato pagamento del canone.

Il contratto prevede inoltre, all'art. 11, la facoltà espressa, in capo al conduttore, di sub-locare, in tutto o in parte, o concedere in via gratuita, gli immobili oggetto del contratto. Tale facoltà risulta essere stata esercitata dalla P__ srl in seguito della cessione dell'affitto di ramo di azienda avvenuta in data 8 Maggio 2015 a favore della Ditta T__ srl con sede in Cossignano C.da Tre Camini n.19 – P.IVA: 02__. In data 8 Maggio 2015 la P__ srl ha ceduto gratuitamente l'uso dei beni di cui al Fg 4 p.la 198 sub1 alla stessa Ditta T__ srl.

c) Comodato gratuito con scrittura privata dell'11 Maggio 2015 dei beni di cui al NCT Fg 4 p.lle 30 e 274 e 318 e NCEU Fg 4 p.lle 31 (e 199), 197, non registrata né trascritta fra, comodante C__ Società Agricola Semplice e comodatario T__ srl con sede in _____ P. IVA e Codice Fiscale 02__.

Il contratto di comodato gratuito prevede, all'art. 1 un utilizzo dei beni per eventi degustativi, enogastronomici e ludici in genere, all'art. 2 gli obblighi in capo al comodatario (che si impegna ad eseguire "Tutte" le manutenzioni ordinarie per mantenere fruibile l'intero complesso quali taglio prato, potature, pulizia locali, ecc.), all'art. 3 una durata fino al 31/12/2025 ed un utilizzo dei beni come depositi e spazi per eventi degustativi. Infine in base all'art. 6 il comodatario diviene custode dei beni ed assume la piena responsabilità per tutti i danni.

Dal prospetto riepilogativo delle spese ed entrate contenute nella relazione sull'attività svolta dal Sig. C__ in qualità di Custode, datata 15.03.2021, si evidenziano le seguenti incongruenze:

- Entrate ricevute contabilizzate solo dal 01 gennaio 2012 fino 7 Maggio 2017 (per € 81.412), quando invece le entrate sarebbero dovute risultare dal 04 Agosto 2010 fino all'esercizio del diritto di recesso o alla data della scadenza contrattuale, anche se dopo il 6 Dicembre 2016 si sarebbero dovute ridurre parzialmente per il fatto che l'opificio era in parte inagibile (zona silos) e ridurre ulteriormente dopo il 14 Dicembre 2017 quando diveniva inagibile l'intero spazio destinato alla vinificazione, restando agibile solo il blocco uffici e servizi.

- La custodia della villa, parco, Chiesa e fabbricati rurali, dall'11 Maggio 2015 non sarebbe più di competenza del Sig. C__, bensì in capo al responsabile della ditta "T__ srl", giusto contratto di comodato sottoscritto. Quindi le entrate derivanti dal contratto di locazione tra C__ Società Agricola semplice di ____ e la P__ srl sono quantificabili in un importo superiore a quanto dichiarato, proprio per il fatto che il contratto di locazione ha continuato e continua ad avere una sua efficacia, anche se parziale, per l'utilizzo della palazzina destinata agli uffici.

Per quanto riguarda l'importo annuo necessario per la gestione e manutenzione degli stabili esso viene oggi quantificato in circa 15.000,00 €/annui +IVA, mentre non risultano presenti spese condominiali.

Infine non risultano presenti specifici vincoli connessi al carattere storico-artistico della Villa e della Chiesa. Essi sono stati censiti tra gli "Edifici di valore architettonico e storico-documentario", hanno un proprio ambito di tutela integrale e regolamentati dagli artt. 30 e 54 delle NTA del PRG in vigore al Comune di Cossignano. L'intero compendio oggetto di esecuzione ricade all'interno dell'area "Progetto Norma n. 1 - Area turistico-ricettiva" regolamentata dall'art. 71 delle NTA del PRG in vigore.

n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Da quanto è stato potuto appurare la condizione di cui al punto n) del quesito posto dal Giudice non ricorre.

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Vengono riportati tra gli allegati alla presente stima sia le planimetrie catastali disponibili, sia quelle derivanti dai rilievi effettuati sugli stabili in seguito alle perizie prodotte per i danni da sisma, sia la documentazione fotografica richiesta. I documenti risultano tra gli allegati alle cartelle: 07_Planimetrie e doc catastale, e 08_Documentazione fotografica. Ulteriore documentazione fotografica, in particolare per gli interni degli stabili, è presente nelle cartelle: 05_A-Doc14.12.21_Comune Cossignano e 05_B-Doc21.12.21+vari_Comune Cossignano, all'interno dei documenti relativi alle perizie per pratiche sisma (chiesa, villa e fabbricato rurale) e nella cartella foto sopralluogo Comune per l'opificio.

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

La separata e succinta descrizione dei lotti formati, con l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi viene riportata tra gli allegati della presente perizia, alla cartella: 09_Allegati quesiti p), q), e p.to 16 check-list

q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

La versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari), viene anch'essa riportata tra gli allegati della presente perizia, alla cartella: 09_Allegati quesiti p), q), e p.to 16 check-list

16) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c.in modalità telematica PCT. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Documentazione prodotta tra gli allegati alla cartella: 09_Allegati quesiti p), q), e p.to 16 check-list

Montegiorgio li 01/05/2022

Ing Gianni Del Bianco

Allegati alla perizia

Gli allegati alla perizia, data la loro entità complessiva, sono stati raccolti per categorie omogenee e contenuti all'interno delle cartelle di seguito elencate.

Cartelle:

- 01_Verbalì Sopralluoghi+rapportiVVF
- 02_Doc anagrafiche-Stato Civile
- 03_Pignoramenti e Certificati notarili
- 04_Doc vari_contratti, certificati IVG,_ecc
- 05_A-Doc14.12.21_Comune Cossignano
- 05_B-Doc21.12.21+vari_Comune Cossignano
- 06_Doc daUSR
- 07_Documentazione fotografica
- 08_Planimetrie e doc catastale
- 09_Allegati quesiti p), q), e p.to 16 check-list