

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/3, superficie 1520, reddito agrario 6,67 €, reddito dominicale 5,10 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà

- foglio 10 particella 375 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/2 , superficie 3013, reddito agrario 10,89 €, reddito dominicale 8,56 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà Fiocchi e Coccia-Bianchini e sui restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 375 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo arborato/3, superficie 2882, reddito agrario 12,65 €, reddito dominicale 9,67 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a

derivante da ex part. 168

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà Fiocchi e Coccia-Bianchini e sui restanti lati con terreni della stessa proprietà.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato Piane di Morro e Folignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

- panoramicità:

al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

I due terreni agricoli, di forma irregolare, in lieve pendenza, esposti a Nord, sviluppano una superficie catastale di Ha 00.15.20 destinata a seminativo arborato (part. 298) e Ha 00.58.95 (part 375) in parte uliveto e in parte seminatio arborato.

Dai sopralluoghi effettuati è stata constatata l'effettiva utilizzazione colturale, quale:

- particella 298 seminativo arborato per una superficie di Ha 00.11.60 e la restante area per Ha 00.03.60 a vigneto;
- particella 375 vigneto per una superficie di Ha 00.17.40, uliveto per Ha 00.20.20 e seminativo arborato per i residui Ha 00.21.35.

(Allegato 1.2)

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | coefficiente | commerciale |
|--|-------------|--------------|-------------|
| Seminativo Arborato (porzione part. 375 e 298) | 3.295,00 | x 100 % | = 3.295,00 |

| | | | | | |
|------------------------------------|-----------------|---|-------|---|-----------------|
| Vigneto (porzione part. 375 e 298) | 2.100,00 | x | 100 % | = | 2.100,00 |
| Uliveto (porzione part. 375) | 2.020,00 | x | 100 % | = | 2.020,00 |
| Totale: | 7.415,00 | | | | 7.415,00 |

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro* (vedi paragrafo *sviluppo valutazione*).

Sviluppo valutazione:

| | | |
|------------------------|------------------------|--------------------|
| 1. Seminativo Arborato | 3.295 mq x 2,00 €/mq = | 6.590,00 € |
| 2. Vigneto | 2.100 mq x 3,50 €/mq = | 7.350,00 € |
| 3. Uliveto | 2.020 mq x 4,00 €/mq = | 8.080,00 € |
| TOT. | (7.415 mq) | 22.020,00 € |

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: 22.020,00

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

| descrizione | importo |
|--------------------------------|---------|
| Arrotondamento in cifra tonda. | -20 |

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 22.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 9.350,00

BENI IN FOLIGNANO VIA S. ANTONIO SNC, FRAZIONE PIANE DI MORRO
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto B

terreno agricolo, della superficie commerciale di **3.575,00** Mq.

I terreni oggetto di esecuzione, sono parte di una piccola unità produttiva agricola, caratterizzata da più corpi coltivati e da costruzioni strumentali, all'esercizio dell'attività.

Il fondo rustico, di forma irregolare, si estende su una superficie complessiva di Ha 02.51.49, ripartita in base alle specifiche destinazioni colturali, e gli immobili presenti, ad uso non abitativo, utilizzati prevalentemente come magazzino e rimessa attrezzi, a servizio dell'attività agricola, godono di una corte comune di mq 1500, e risultano in posizione centrale rispetto all'intero fondo.

La giacitura è caratterizzata da modesta pendenza, accentuata solo nella porzione rivolta a Nord -Est.

L'accesso al fondo, ad Ovest, è possibile dalla Strada Statale Piceno Aprutina S.S. n.81, mediante servitù di passaggio, costituita, gravante sulla strada interpoderale, ricadente sulle particelle 169 e 279 di altra proprietà.

Attualmente l'accesso alla proprietà è possibile anche da via S. Antonio mediante servitù attiva costituita gravante sulla particella 240 e transito sulla corte di pertinenza del fabbricato distinto alla particella 376 del medesimo foglio, anch'esso oggetto di esecuzione. Nel caso di vendita separata dei lotti, il fondo in oggetto, conserverà il solo accesso da via Piceno Aprutina, senza costituzione di ulteriore servitù, gravanti su altri lotti.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/3, superficie 3145, reddito agrario 14,62 €, reddito dominicale 11,37 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Ovest con terreni della stessa proprietà, ad Est parte con terreni della stessa proprietà e parte con proprietà [REDACTED] a Nord con proprietà della Provincia di Ascoli Piceno e a Sud con proprietà [REDACTED].

- foglio 10 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/3, superficie 430, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 1,55 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Ovest con terreno della stessa proprietà, a Nord con Strada Statale Piceno Aprutina SS 81, a Sud con proprietà [REDACTED] e ad Est con proprietà [REDACTED].

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato Piane di Morro e Folignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione: medioere ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

I due terreni agricoli, di forma irregolare, posti a Nord-Est, presentano una modesta pendenza, sviluppando una superficie catastale di Ha 00.31.45 (part. 6) e Ha 00.04.30 (part. 218) destinate a seminativo. Dai sopralluoghi effettuati è stata constatata l'effettiva utilizzazione culturale prevalente, quale bosco ceduo. (Allegato 1.2)

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Catastale - Visura catastale
- di calcolo: Personalizzato

| descrizione | consistenza | coefficiente | commerciale |
|-----------------------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Bosco ceduo (part. 6 e 218) | 3.575,00 x | 100 % | = 3.575,00 |
| Totale: | 3.575,00 | | 3.575,00 |

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

Sviluppo valutazione:

1. Bosco Ceduo 3.575 mq x 0,30 €/mq = 1.072,50 €
TOT. (3.575 mq) **1.072,50 €**

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **1.072,50**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

| descrizione | importo |
|---|--------------------|
| Arrotondamento in cifra tonda. | -72,5 |
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): | €. 1.000,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 500,00 |

BENI IN FOLIGNANO VIA S. ANTONIO SNC, FRAZIONE PIANE DI MORRO
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto C

terreno agricolo, della superficie commerciale di **14.159,00** Mq.

I terreni oggetto di esecuzione, sono parte di una piccola unità produttiva agricola, caratterizzata da più corpi coltivati e da costruzioni strumentali, all'esercizio dell'attività.

Il fondo rustico, di forma irregolare, si estende su una superficie complessiva di Ha 02.51.49, ripartita in base alle specifiche destinazioni culturali, e gli immobili presenti, ad uso non abitativo, utilizzati prevalentemente come magazzino e rimessa attrezzi, a servizio dell'attività agricola, godono di una corte comune di mq 1500, e risultano in posizione centrale rispetto all'intero fondo.

La giacitura è caratterizzata da modesta pendenza, accentuata solo nella porzione rivolta a Nord -Est.

L'accesso al fondo, ad Ovest, è possibile dalla Strada Statale Piceno Aprutina S.S. n.81, mediante servitù di passaggio, costituita, gravante sulla strada interpodereale, ricadente sulle particelle 169 e 279 di altra proprietà.

Attualmente l'accesso alla proprietà è possibile anche da via S. Antonio mediante servitù attiva costituita gravante sulla particella 240 e transito sulla corte di pertinenza del fabbricato distinto alla particella 376 del medesimo foglio, anch'esso oggetto di esecuzione. Nel caso di vendita separata dei lotti, il fondo in oggetto, conserverà il solo accesso da via Piceno Aprutina, senza costituzione di ulteriore servitù, gravanti su altri lotti.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/2, superficie 132, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,61 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà Amatucci-Addezi, mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/2, superficie 102, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà Amatucci-Addezi, mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/2, superficie 1608, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Est con Strada Provinciale Piceno Aprutina SS 81, mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/U, superficie 150, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà Amatucci-Addezi, mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 331 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/2, superficie 27, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud e ad Ovest con terreno della stessa proprietà, a Nord con proprietà [REDACTED] e ad Est con Strada Comunale.

- foglio 10 particella 1128 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/2, superficie 5278, reddito agrario 27,26 €, reddito dominicale 24,53 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED], mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1130 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/2, superficie 1416, reddito agrario 6,95 €, reddito dominicale 6,58 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1132 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/2, superficie 1847, reddito agrario 9,06 €, reddito dominicale 8,59 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED], mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/2, superficie 2507, reddito agrario 12,95 €, reddito dominicale 11,65 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED], ad Ovest con terreni della stessa proprietà e ad Est con proprietà [REDACTED]

- foglio 10 particella 163 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/2, superficie 593, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 1,68 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con Strada Statale Piceno Aprutina SS 81, e a Sud e ad Est con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 163 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo/2, superficie 499, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,32 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà a Sud con proprietà, ad Ovest con terreni della stessa proprietà e ad Est con proprietà

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato Piane di Morro e Folignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione: nella media ★★★★★★
- panoramicità: nella media ★★★★★★

Descrizione dettagliata:

I terreni agricoli, di forma irregolare, posti ad Ovest e a Sud, sviluppano una superficie catastale complessiva di Ha 01.41.59, a uliveto, seminativo e seminativo arborato.

Dai sopralluoghi effettuati è stata constatata l'effettiva utilizzazione colturale, quale:

- particella 163 per una superficie di Ha 00.05.93 ad uliveto e vigneto per Ha 00.04.99;
- particelle 194, 196, 1128, 1130, 1132 e 1134 per una superficie complessiva di Ha 01.12.82, utilizzata prevalentemente a seminativo;
- particella 2 ad uliveto per Ha 00.16.08;
- particella 108 a bosco ceduo per Ha 00.01.50;
- particella 331 per Ha 00.00.27 risulta essere occupata da strada.

(Allegato I.2)

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | coefficiente | | commerciale |
|----------------|------------------|---|--------------|---|------------------|
| Uliveto | 2.201,00 | x | 100 % | = | 2.201,00 |
| Vigneto | 499,00 | x | 100 % | = | 499,00 |
| Bosco Ceduo | 150,00 | x | 100 % | = | 150,00 |
| Seminativo | 11.282,00 | x | 100 % | = | 11.282,00 |
| Strada | 27,00 | x | 100 % | = | 27,00 |
| Totale: | 14.159,00 | | | | 14.159,00 |

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro* (vedi paragrafo *sviluppo valutazione*).

Sviluppo valutazione:

| | | |
|----------------|-------------------------|-----------------------|
| 1. Uliveto | 2.201 mq x 4,00 €/mq = | 8.804,00 €/mq |
| 2. Vigneto | 499 mq x 3,50 €/mq = | 1.746,50 €/mq |
| 3. Bosco Ceduo | 150 mq x 0,30 €/mq = | 45,00 €/mq |
| 4. Seminativo | 11.282 mq x 1,50 €/mq = | 16.923,00 €/mq |
| 5. Strada | 27 mq x 0,30 €/mq = | 8,10 €/mq |
| TOT. | (14.159 mq) | 27.526,60 €/mq |

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: 27.526,60

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

| descrizione | importo |
|--------------------------------|---------|
| Arrotondamento in cifra tonda. | -26,6 |

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **27.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **5.156,25**

**BENI IN FOLIGNANO VIA S. ANTONIO SNC, FRAZIONE PIANE DI MORRO
RUSTICO
di cui al punto D**

██████████ rustico, della superficie commerciale di **443,46 Mq.**

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una **EX CASA COLONICA**, declassata ad annesso agricolo con alcuni corpi accessori nelle immediate vicinanze. L'edificio principale è composto da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con successivi ampliamenti, che conserva la tipologia tradizionale di casa colonica con portico, scala esterna in muratura e terrazzo di accesso al piano primo. L'immobile risulta pertinenziale all'attività agricola praticata nei terreni circostanti.

La struttura è realizzata in muratura portante in pietra, con copertura a falde, manto in coppi e pareti parzialmente intonacate.

Nell'area circostante di mq 1500, destinata a corte di pertinenza, sono presenti n. 3 accessori, di cui due tettoie aperte e un manufatto utilizzato per la rimessa di mezzi agricoli.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 542 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 254 mq, rendita 341,07 Euro, indirizzo catastale: via S. Antonio snc, piano: T-1, intestato a ██████████

██████████
- 164

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 542 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: via S. Antonio snc, intestato a ██████████

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato Piane di Morro e Folignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

| | | |
|-----------------------------------|-------------|------------|
| - livello di piano: | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| - esposizione: | nella media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| - luminosità: | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| - panoramicità: | buono | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| - impianti tecnici: | pessimo | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| - stato di manutenzione generale: | pessimo | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| - servizi: | pessimo | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

Descrizione dettagliata:

L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata da locali adibiti a magazzino della superficie utile di circa 122 mq al piano terra e di 118 mq al piano primo, raggiungibile attraverso scala esterna con terrazzo di circa 10 mq.

Il fabbricato è caratterizzato da due tettoie di circa 15 mq, in aderenza alla parete esposta a Nord, mentre ad Ovest e a Sud, all'interno della corte esterna, sono presenti due manufatti di 38 mq ca e 53 mq ca, caratterizzati da struttura in legno e copertura con pannelli in lamiera zincata, senza alcuna pavimentazione e privi di rilevanza catastale, quindi non dichiarati all'Agenzia delle Entrate (D.M. 02/01/1998 n. 28).

(Allegato I.2)

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | coefficiente | commerciale |
|-------------------|-----------------|--------------|---------------|
| Magazzino PT | 162,00 | x 100 % | = 162,00 |
| Magazzino P1 | 157,00 | x 100 % | = 157,00 |
| Tettoie magazzino | 15,60 | x 15 % | = 2,34 |
| Portico | 10,50 | x 15 % | = 1,58 |
| Terrazzo | 10,50 | x 30 % | = 3,15 |
| Vasca | 7,70 | x 5 % | = 0,39 |
| Rimessa | 52,60 | x 60 % | = 31,56 |
| Tettoie rimessa | 12,80 | x 10 % | = 1,28 |
| Tettoie esterne | 91,70 | x 10 % | = 9,17 |
| Corte esterna | 1.500,00 | x 5 % | = 75,00 |
| Totale: | 2.020,40 | | 443,46 |

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 443,46 x 150,00 = 66.519,00

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

| descrizione | importo |
|--------------------------------|---------|
| Arrotondamento in cifra tonda. | -19 |

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 66.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 12.468,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di attribuire un valore ai beni oggetto di esecuzione, si è proceduto alla stima adottando il criterio che si basa nel trovare il valore venale dei beni assunto sul mercato, ricercando il più probabile valore attribuitogli da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Applicando tale metodo di stima, si sono eseguiti una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quelli oggetto della presente valutazione, utilizzando diverse fonti di informazione.

I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie.

Si procede quindi con il metodo di confronto, attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita dei beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo dei beni da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti, utilizzando elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni, sulla base delle indagini e rivelazioni effettuate, dei prezzi medi a mq praticati sul mercato, tenute presenti le caratteristiche urbanistiche-ambientali peculiari della zona in cui si trovano inseriti gli immobili, la loro tipologia con le caratteristiche costruttive di rifinitura ed il taglio degli ambienti, la loro ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato al momento del sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, agenzie: accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico che trattano vendita e affitto di immobili residenziali siti in Folignano (AP), località Piane di Morro, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, Anno 2014 - Semestre I, Zona Periferica D2 - Piano di Morro. Abitazioni civili, destinazione residenziale e valori agricoli medi della Provincia di AP - Anno 2011, ed inoltre: Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Ascoli Piceno, Camera di Commercio di Ascoli Piceno, II Semestre 2012 e tecnici liberi professionisti operanti nel settore.

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | terreno agricolo | 7.415,00 | 0,00 | 22.000,00 | 9.350,00 |
| B | terreno agricolo | 3.575,00 | 0,00 | 1.000,00 | 500,00 |
| C | terreno agricolo | 14.159,00 | 0,00 | 27.500,00 | 5.156,25 |
| D | rustico | 443,46 | 0,00 | 66.500,00 | 12.468,75 |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il presente lotto non gode di comoda divisibilità in quanto sullo stesso sussistono quote di proprietà non omogenee e contestualmente parziale presenza di diritto di usufrutto.

| | | |
|---|----|------------------|
| -Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. | 3.000,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. | 24.475,00 |

Valore di Vendita Giudiziarla (FJV):

| | | |
|---|----|------------------|
| -Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | €. | 2.447,50 |
| -Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. | 0,00 |
| -Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. | 0,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. | 22.027,50 |

data 20/03/2015

il tecnico incaricato
LAURA PERONI





TRIBUNALE ORDINARIO ASCOLI PICENO

SEZIONE CIVILE

1913/2016

procedura promossa da:
PURPLE SPV s.r.l.

GIUDICE:
Dott.ssa Simona D'Ottavi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

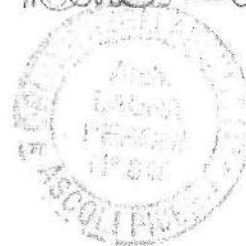
del 04/01/2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Laura Peroni'.

TECNICO INCARICATO.

Arch. Laura Peroni

CF: PRN LRA 791.53 C096Y
con studio ad Ascoli Piceno in Via B. Tucci n.23/C
telefono: 328.2244824
email: arch.lauraperoni@libero.it
laura.peroni@archiworldpec.it





1. 1000
 2. 1000
 3. 1000
 4. 1000

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – PROCEDURA CIVILE 1913/2016

LOTTO 1

BENI IN FOLIGNANO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena proprietà per la quota [REDACTED] di box singolo, della superficie commerciale di 145,00 Mq.

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato degli anni '80, realizzato con struttura in C.A. e copertura a padiglione, con pareti parzialmente intonacate, con accesso da via S. Antonio mediante servitù di passaggio costituita, ricadente su proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari, un'autorimessa al piano seminterrato, un locale deposito al piano terra e un'abitazione con soffitta al piano primo e secondo. L'accesso alle singole unità avviene mediante scala interna comune. L'immobile è dotato di corte comune di circa 780 mq, e di un locale adibito a centrale termica della superficie utile di circa 13 mq, al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.00 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 376 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 128 mq, rendita 138,82 Euro, indirizzo catastale: Via S. Antonio n. 20, piano: Seminterrato, intestato a [REDACTED] derivante da ex part. 376 sub 4 e 5.

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con la stessa proprietà, a Sud con la proprietà [REDACTED] e ad Est con la proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

B

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di deposito artigianale, della superficie commerciale di 158,33 Mq.

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato degli anni '80, realizzato con struttura in C.A. e copertura a padiglione, con pareti parzialmente intonacate, con accesso da via S. Antonio mediante servitù di passaggio costituita, ricadente su proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari, un'autorimessa al piano seminterrato, un locale deposito al piano terra e un'abitazione con soffitta al piano primo e secondo. L'accesso alle singole unità avviene mediante scala interna comune. L'immobile è dotato di corte comune di circa 780 mq, e di un locale adibito a centrale termica della superficie utile di circa 13 mq, al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 376 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 142 mq, rendita 227,34 Euro, indirizzo catastale: Via S. Antonio n. 20, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da ex part. 376 sub 2.

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con la stessa proprietà, a Sud con la proprietà [REDACTED] e ad Est con la proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

C

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di appartamento, della superficie commerciale di 155,60 Mq.

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato degli anni '80, realizzato con struttura in C.A. e copertura a padiglione, con pareti parzialmente intonacate, con accesso da via S. Antonio mediante servitù di passaggio costituita, ricadente su proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari, un'autorimessa al piano seminterrato, un locale deposito al piano terra e un'abitazione con soffitta al piano primo e secondo. L'accesso alle singole unità avviene mediante scala interna comune. L'immobile è dotato di corte comune di circa 780 mq, e di un locale adibito a centrale termica della superficie utile di circa 13 mq, al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,80 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 376 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 504,84 Euro, indirizzo catastale: Via S. Antonio n. 20, piano: primo e sottotetto, intestato a [REDACTED]

derivante da ex part. 376 sub 3.

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con la stessa proprietà, a Sud con la proprietà [REDACTED] e ad Est con la proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 458,93 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 14,50 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 106.560,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 86.000,00 |
| Data della valutazione: | 04/12/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, 18 Luglio 2018, gli immobili oggetto di esecuzione risultano locati.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, risulta attivo un contratto di affitto di Fondi agricoli, stipulato il 02/05/2011 e registrato il 19/05/2011 presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno della durata di 9 anni con scadenza il 15/05/2020. (Allegato 3.1)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo ai vincoli giuridici lo scrivente C.T.U., non ha rilevato variazioni rispetto a quanto indicato nella precedente relazione peritale del 20/03/2015, in base a quanto indicato nell'elenco sintetico delle formalità effettuato presso l'Agenzia del Territorio al Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate alla data 03/12/2018. (Allegato 3.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risulta inserita all'interno di condominio costituito, ma presenta parti comuni con le altre unità facenti parte dell'intero immobile quali, corte esterna, scala di accesso interna e centrale termica al piano seminterrato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



Ascoli Piceno il 20/11/2018 Volume 9990 n. 760. (Allegato 3.2)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. **83/1977**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di "Nuova casa colonica", rilasciata il 16/11/1977 con il n. 1672 di protocollo, agibilità del 02/07/1983 con il n. 83/1977 di protocollo.
- Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **108/86**, intestato a [REDACTED] per lavori di "Realizzazione del piano seminterrato, senza concessione edilizia, ma conforme alle norme urbanistiche al momento dell'inizio dei lavori e variazioni interne al piano terra con spostamenti di alcune porte e finestre", rilasciato il 05/09/1989.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di C.C. n. 40 del 09/08/2007 e successiva variante approvata con Delibera del C.C. n.33 del 18/07/2013 - P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R., l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tutti gli interventi previsti per le Zone E, così come definite dal D.M. 1444/68, dovranno essere conformi alle disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90 che si intende prevalente. Vincoli: "Ambiti di tutela dei Crinali" - art. 10 delle N.T.A. del P.R.G.,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di piccolo ripostiglio in corrispondenza del sottoscala, a Sud del fabbricato. Il tutto in difformità alla Concessione Edilizia n. 83/1977 e al Condono Edilizio n. 108/86. (normativa di riferimento: L.R. 13/90 - Norme "Zona E Agricola" - D.M. 1444/68 - D.P.R. 380/2001 e Regolamento Edilizio Comunale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere di ripristino del cavedio non accessibile.
Locale non sanabile per mancanza di volumetria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
 - Opere di ripristino cavedio non accessibile: 1.000,00 EuroQuesta situazione è riferita solamente a "Corpo A": part. 376 sub 6.
- Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa collocazione della porta interna, di comunicazione tra il locale fondaco e la rimessa attrezzi, diversa realizzazione di apertura finestrata nella rimessa attrezzi sul lato Ovest, finestra in sostituzione di porta-finestra. Il tutto in difformità alla Concessione Edilizia n. 83/1977 e al Condono Edilizio n. 108/86. (normativa di riferimento: L.R. 13/90 - Norme "Zona E Agricola" - D.M. 1444/68 - D.P.R. 380/2001 e Regolamento Edilizio Comunale)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per diversa distribuzione interna.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
 - Sanzione minima ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001, spese tecniche, bolli e diritti di segreteria per presentazione pratica: 3.000,00 EuroTempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni presunti
Questa situazione è riferita solamente a "Corpo B": part. 376 sub 7.
- normativa di riferimento: L.R. 13/90 - Norme "Zona E Agricola" - D.M. 1444/68 - D.P.R. 380/2001 e Regolamento Edilizio Comunale.
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a "Corpo C": part. 376 sub 8.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento: D.L. 31/05/2010 n. 78 art. 19, convertito con modificazioni dalla L. 122 del 30/07/2010, Circolari n. 2/2010 e 3/2010 Agenzia delle Entrate.

Gli immobili risultano **conformi**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Gli immobili risultano **conformi**.
Conformità raggiunta in forza di successione registrata ad Ascoli Piceno il 20/11/2018 Volume 9990 n. 760 e a seguito di presentazione di Domanda di Voltura del 21/11/2018 e ricongiungimento d'usufrutto del 03/12/2018, da parte del sottoscritto C.T.U., (Allegato 3.2 - 4.1 e 4.2)
- Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto elettrico: Non sono reperibili certificazioni di conformità (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 e s.m.e.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Eventuali opere di adeguamento.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a Corpo A": part. 376 sub 6 e "Corpo B": part. 376 sub 7.
- Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto elettrico realizzato presumibilmente in data anteriore alla L. 46/90, non sono reperibili certificazioni di conformità. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 e s.m.e.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Eventuali opere di adeguamento.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a "Corpo C": part. 376 sub 8.
- Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di riscaldamento autonomo a termoconvettori, Risulta attualmente predisposto ma non è presente alcun generatore di calore. Non sono reperibili certificazioni di conformità.
Le difformità sono regolarizzabili mediante eventuali opere di adeguamento.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a "Corpo B": part. 376 sub 7.
- Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono reperibili certificazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Eventuali opere di adeguamento.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente a "Corpo C": part. 376 sub 8.

BENI IN FOLIGNANO VIA S. ANTONIO 20, FRAZIONE PIANE DI MORRO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di **box singolo**, della superficie commerciale di **145,00 Mq.**

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato degli anni '80, realizzato con struttura in C.A. e copertura a padiglione, con pareti parzialmente intonacate, con accesso da via S. Antonio mediante servitù di passaggio costituita, ricadente su proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari, un'autorimessa al piano seminterrato, un locale deposito al piano terra e un'abitazione con soffitta al piano primo e secondo. L'accesso alle singole unità avviene mediante scala interna comune. L'immobile è dotato di corte comune di circa 780 mq, e di un locale adibito a centrale termica della superficie utile di circa 13 mq, al piano seminterrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.00 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 376 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 128 mq, rendita 138,82 Euro, indirizzo catastale: Via S. Antonio n. 20, piano: Seminterrato, intestato a [REDACTED] derivante da ex part. 376 sub 4 e 5.
Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con la stessa proprietà, a Sud con la proprietà [REDACTED] e ad Est con la proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato Piane di Morro e Folignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità Immobiliare in oggetto si sviluppa al piano seminterrato, inserita all'interno della sagoma del fabbricato, caratterizzata da due sole pareti esterne, a Nord e ad Ovest, in calcestruzzo lasciato a vista, e le restanti pareti controterra.

L'immobile adibito ad autorimessa, si presenta come un unico locale della superficie utile di circa 126 mq, al quale si accede mediante unica apertura carrabile, al piano seminterrato, posta sul lato Nord. Esiste inoltre la predisposizione del vano scala, privo ancora di rampa, per eventuale collegamento ai piani superiori.

Il locale risulta privo di finestre e si presenta senza alcuna finitura, dotato di un piccolo ripostiglio di circa 2,5 mq al quale si accede esternamente mediante ingresso posto sul lato Ovest.

Delle Componenti Edilizie:

- *infissi esterni*: costituiti da porta ad un'anta di accesso al locale ripostiglio, realizzati in ferro. Necessitano di opere di manutenzione.

- *pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento.

- *portone di ingresso*: costituito da serranda avvolgibile, realizzato in acciaio zincato.

Degli Impianti:

- *elettrico*: impianto a vista, la tensione è di 220 V (monofase e trifase) conformità: non sono reperibili certificazioni di conformità.

- *idrico*: Impianto idrico non presente.

- *termico*: Impianto termico non presente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|---------------|--------|---------------|
| Autorimessa | 145,00 | 100 % | 145,00 |
| Totale: | 145,00 | | 145,00 |

VALUTAZIONE:

Valutazione effettuata nella precedente perizia tecnica del 20/03/2015

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORI DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,00 mq x 350,00 €/mq = 50.750,00 €

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 50.700,00

BENI IN FOLIGNANO VIA S. ANTONIO 20, FRAZIONE PIANE DI MORRO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di deposito artigianale, della superficie commerciale di 158,33 Mq.

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato degli anni '80, realizzato con struttura in C.A. e copertura a padiglione, con pareti parzialmente intonacate, con accesso da via S. Antonio mediante servitù di passaggio costituita, ricadente su proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari, un'autorimessa al piano seminterrato, un locale deposito al piano terra e un'abitazione con soffitta al piano primo e secondo. L'accesso alle singole unità avviene mediante scala interna comune. L'immobile è dotato di corte comune di circa 780 mq, e di un locale adibito a centrale termica della superficie utile di circa 13 mq, al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 376 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 142 mq, rendita 227,34 Euro, indirizzo catastale: Via S. Antonio n. 20, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da ex part. 376 sub 2.

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con la stessa proprietà, a Sud con la proprietà [REDACTED] e ad Est con la proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato Piane di Morro e Folignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata da un locale adibito a rimessa della superficie utile di circa 110 mq, dotato di due bagni di circa 1,4 mq ciascuno, uno spogliatoio di circa 3 mq e un fondaco di circa 13 mq. All'immobile si accede mediante portone carrabile posto sul lato Est, oppure utilizzando il portoncino d'ingresso, dal corpo scala comune. Il bene presenta un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza del prospetto Est, al quale si accedere da una piccola scala esterna, risulta al grezzo e parzialmente privo di ringhiera di protezione. Sul lato Ovest si sviluppa un'area costituita dalla copertura del locale centrale termica, pavimentata, e da una ulteriore porzione, ancora al grezzo, in parte a sbalzo ed in parte poggiate sul terreno.

Delle Componenti Edilizie:

- *infissi esterni*: costituiti da finestre ad un'anta e due ante, realizzati in legno.
- *infissi interni*: costituiti da porte ad un'anta, realizzati in legno.
- *pavimentazione interna*: realizzata in klinker. Pavimentazione presente in tutti gli ambienti.
- *rivestimento interno*: posto in bagno e wc, realizzato in piastrelle in ceramica. I due servizi igienici presentano il rivestimento per un'altezza di m 1,80.

- *portone di ingresso*: Portoncino principale a due ante, realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: sovraluce.
- *protezioni infissi esterni*: costituite da persiane, realizzate in legno. Necessitano di alcune opere di ordinaria manutenzione.
- *infissi esterni*: costituiti da porta carrabile e serranda avvolgibile, realizzati in alluminio e acciaio zincato. Accesso carrabile munito di porta in alluminio e vetro e serranda avvolgibile in acciaio zincato.
- *rivestimento interno*: posto in tutti i vani dell'unità immobiliare, realizzato in idropittura a tempera.

Degli Impianti:

- *elettrico*: impianto parzialmente in traccia e parzialmente a vista , la tensione è di 220 V (monofase e trifase) conformità: non sono reperibili certificazioni di conformità.
- *fognatura*: Allaccio alla pubblica fognatura.
- *gas*: Allaccio alla fornitura pubblica di metano.
- *idrico*: impianto autonomo con alimentazione in tubazione in traccia, diretta da rete consortile CIIP conformità: non rilevabile. L'impianto risulta funzionante, ma non risulta possibile constatarne l'attuale stato essendo completamente in traccia.
- *termico*: ad aria calda, i diffusori sono in termoconvettori, conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità.

Delle Strutture:

- *balconi*: costruiti in soletta in C.A. a sbalzo. Balcone ad Ovest: privo di pavimentazione, ringhiera parziale realizzata in ferro, ancorata internamente alla soletta del balcone, verniciata di colore grigio chiaro, presenta punti di ossidazione. Balcone ad Est: pavimentazione parziale in klinker, privo di ringhiera metallica, con realizzazione di parapetto in C.A., solo nella porzione sovrastante la centrale termica. Necessitano di opere di manutenzione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Rimessa | 147,00 | x | 100 % | = | 147,00 |
| Balconi (quota fino a 25 mq) | 25,00 | x | 30 % | = | 7,50 |
| Balconi (quota eccedente a 25 mq) | 38,30 | x | 10 % | = | 3,83 |
| Totale: | 210,30 | | | | 158,33 |

VALUTAZIONE:

Valutazione effettuata nella precedente perizia tecnica del 20/03/2015

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

| | | | | | |
|-------------------------------|-----------|---|-------------|---|-------------|
| Valore superficie principale: | 158,33 mq | x | 450,00 €/mq | = | 71.248,50 € |
|-------------------------------|-----------|---|-------------|---|-------------|

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):

€. 71.200,00

BENI IN FOLIGNANO VIA S. ANTONIO 20, FRAZIONE PIANE DI MORRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di appartamento, della superficie commerciale di **155,60 Mq.**

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato degli anni '80, realizzato con struttura in C.A. e copertura a padiglione, con pareti parzialmente intonacate, con accesso da via S. Antonio mediante servitù di passaggio costituita, ricadente su proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari, un'autorimessa al piano seminterrato, un locale deposito al piano terra e un'abitazione con soffitta al piano primo e secondo. L'accesso alle singole unità avviene mediante scala interna comune. L'immobile è dotato di corte comune di circa 780 mq, e di un locale adibito a centrale termica della superficie utile di circa 13 mq, al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,80 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 376 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 504,84 Euro, indirizzo catastale: Via S. Antonio n. 20, piano: primo e sottotetto, intestato a [REDACTED] derivante da ex part. 376 sub 3.

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con la stessa proprietà, a Sud con la proprietà [REDACTED] e ad Est con la proprietà [REDACTED].

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area prevalentemente residenziale, le zone limitrofe al centro abitato si trovano in un'area agricola. Il traffico è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di adeguata viabilità. I centri abitati limitrofi sono S.Egidio alla Vibrata, S. Omero e Corropoli.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in oggetto è caratterizzato dall'abitazione principale al piano primo e da locali al piano secondo sottotetto, adibiti a soffitta, ai quali si accede mediante ingressi indipendenti, dalla scala comune.

La distribuzione interna dell'appartamento presenta un disimpegno centrale della superficie utile di circa 14 mq, da cui si accede ai locali cucina (circa 15 mq), un soggiorno (circa 23 mq), quattro camere (circa 9, 15, 17 e 17 mq) e due bagni (circa 6 e 4 mq). La cucina è dotata di camino e di un piccolo locale utilizzato come retro-cucina di circa 4 mq. Sono inoltre presenti n. 2 balconi per un superficie di 18 e 28 mq.

Il sottotetto è costituito da due locali adibiti a soffitta, non comunicanti tra di loro, ai quali è possibile accedere dal vano scala, della superficie complessiva utilizzabile di circa 58 mq, con altezza media di 2,2 m, risulta privo di qualsiasi finitura, dotato di un piccolo lavabo, posizionato vicino al pilastro centrale.

Delle Componenti Edilizie:

- *infissi esterni*: caratterizzati da finestre e portafinestre, ad un'anta e due ante realizzati in legno.
- *pavimentazione interna*: realizzata in marmo, parquet, ceramica. Pavimentazione in marmo nel disimpegno d'ingresso e nel soggiorno; in ceramica nel locale cucina, retro-cucina e nei bagni; parquet nelle camere da letto.
- *portone di ingresso*: Portoncino d'ingresso a due ante realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: sovraluca.

- *protezioni infissi esterni*: costituiti da persiane, realizzate in legno. Necessitano di alcune opere di ordinaria manutenzione.
- *rivestimento interno*: posto in bagno e in cucina, realizzato in piastrelle in ceramica. I due servizi igienici presentano il rivestimento per un'altezza di 2,00 mt, mentre nel retro-cucina è limitato in corrispondenza dell'angolo cottura.
- *infissi interni*: costituiti da porte ad un'anta, realizzati in legno tamburato e vetro.
- *rivestimento interno*: posto in tutti i vani del piano primo e parte della soffitta al piano sottotetto, realizzato in idropittura a tempera.

Degli Impianti:

- *elettrico*: impianto in traccia, la tensione è di 220 V conformità: non reperibili. L'impianto risulta presumibilmente realizzato in data anteriore alla L. 46/90.
- *idrico*: impianto autonomo, con alimentazione in tubazione in traccia, diretta da rete consortile CIIP conformità: non rilevabile. L'impianto risulta funzionante, ma non è possibile constatarne l'attuale stato essendo completamente in traccia.
- *termico*: Impianto autonomo con alimentazione a metano, i diffusori sono in ghisa conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità.
- *fognatura*: Allaccio alla pubblica fognatura.
- *gas*: Allaccio alla fornitura pubblica di metano.

Delle Strutture:

- *balconi*: costruiti in soletta in C.A. a sbalzo. Le ringhiere sono realizzate in ferro, ancorate esternamente alla soletta del balcone e verniciate di colore marrone. La pavimentazione è realizzata in klinker.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento | 146,00 | x | 100 % | = | 146,00 |
| Balconi (quota fino a 25 mq) | 25,00 | x | 30 % | = | 7,50 |
| Balconi (quota eccedente a 25 mq) | 21,00 | x | 10 % | = | 2,10 |
| Totale: | 192,00 | | | | 155,60 |

ACCESSORI:

1. **Sottotetto non abitabile**, composto da locale soffitta, sviluppa una superficie commerciale di 14,50 Mq. H media 2,20 mt.

VALUTAZIONE:

Valutazione effettuata nella precedente perizia tecnica del 20/03/2015

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|-----------|---|-------------|---|---------------------|
| Valore superficie principale: | 155,60 mq | x | 850,00 €/mq | = | 132.260,00 € |
| Valore superficie accessori: | 14,50 mq | x | 850,00 €/mq | = | 12.325,00 € |
| | | | TOT. | | 144.585,00 € |
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): | | | | | € 144.500,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione degli immobili oggetto di stima, nella perizia tecnica presentata nel 20/03/2015, è stata eseguita applicando il procedimento monoparametrico in base al prezzo medio oltre ad aver consultato altre fonti di informazione, quali: catasto di Ascoli Piceno, Ufficio del Registro di Ascoli Piceno, Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno, le agenzie accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico che trattano vendita e affitto di immobili residenziali siti in Folignano (AP), località Piane di Morro, Osservatori del Mercato immobiliare presso Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, Anno 2014 - Semestre 1, Zona Periferica D2 - Piano di Morro, Abitazioni civili, destinazione residenziale, ed inoltre il Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Ascoli Piceno, la Camera di Commercio di Ascoli Piceno, Il Semestre 2012 e tecnici liberi professionisti operanti nel settore.

In seguito al quesito posto dal Giudice in data 08/06/2018 allo scrivente C.T.U. , *"proceda il C.T.U. ad aggiornare la stima del compendio immobiliare, previo ricongiungimento della quota di usufrutto, tenendo conto altresì dell'incidenza degli effetti dei recenti eventi sismici sugli immobili"*, la valutazione dei beni oggetto di stima è stata adeguata all'attuale quota di diritto e all'attuale stato di fatto in cui si trovano.

Al fine della risposta al quesito, la stima originaria viene come di seguito adeguata:

- Riunione di usufrutto

A seguito della morte di [REDACTED] madre dell'esecutato e titolare del diritto di usufrutto sull'intera proprietà, si è proceduto alla riunione di detto diritto di usufrutto alla nuda proprietà, risultando quindi [REDACTED] attualmente proprietario di 1/2 di piena proprietà;

- Adeguamento di valore a seguito dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016/2017

In seguito agli eventi sismici del 2016/2017 gli immobili in oggetto sono stati dichiarati non utilizzabili nell'Ordinanza emessa dal Comune di Folignano Prot. n. 3125 del 01/03/2017 e classificati, nella Perizia Giurata del 15/03/2017 redatta dall'ing. Giovanni Capriotti, come "B - Edifici temporaneamente inagibili (in tutto o in parte) ma agibili con provvedimenti di P.I."

Dal sopralluogo effettuato in data 18/07/2018, l'immobile presenta distacchi tra la struttura portante in c.a. e le tamponature in laterizio soprattutto in corrispondenza del piano terra e del piano primo, principalmente nella zona a sud-est/nord-est interessando le tamponature perimetrali del corpo scala e i divisori interni.

Premesso che l'immobile, ai sensi dell'Ordinanza n.19 del 07/04/2017 art.11 comma 5, può usufruire del contributo per la riparazione dei danni ai sensi dell'Ordinanza n.4 del 17/11/2016, ai fini estimativi non risulta però possibile, attualmente, valutare con il rigore dettato dalle norme di settore, il più probabile valore di mercato di dette proprietà inagibili, in considerazione delle diverse variabili quali: quantificazione analitica dei danni subiti in assenza di una necessaria analisi progettuale; criteri progettuali di intervento; tempi e modalità di esecuzione degli interventi di riparazione.

Si ritiene comunque quantificabile la diminuzione di valore nella mancanza di immediata utilizzabilità del bene, applicando una riduzione al valore di stima del 20%.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO CONSISTENZA DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore di mercato |
|-------------|----------------------|-------------|-----------------|---------------------|
| A | Box singolo | 145,00 mq | 0,00 | 50.700,00 € |
| B | Deposito artigianale | 158,33 mq | 0,00 | 71.200,00 € |
| C | Abitazione | 155,60 mq | 14,50 mq | 144.500,00 € |
| TOT. | | | | 266.400,00 € |

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO:

| LOTTO 1 | valore intero | valore ridotto del 20% | quota di proprietà | valore diritto |
|---------|---------------|------------------------|---------------------|----------------|
| | 266.400,00 € | 213.120,00 € | 1/2 piena proprietà | 106.560,00 € |

Valore di mercato LOTTO 1 (1000/1000 di piena proprietà): €. 266.400,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di esecuzione risulta materialmente divisibile in riferimento alla quota spettante all'esecutato, in quanto la somma dei valori del piano seminterrato (autorimessa) e il piano primo (rimessa) risulta prossima a quello della quota di spettanza dell'esecutato. Lo stesso però non può essere affermato in riferimento alla comoda divisibilità economica, in quanto una vendita separata dei locali accessori posti al piano seminterrato e terra, determinerebbe un decremento di valore dell'abitazione ed una più difficile commerciabilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 106.560,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 10.656,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 5.900,00

Riduzione per arrotondamento: €. - 4,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 86.000,00

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – PROCEDURA CIVILE 1913/2016

LOTTO 2

BENI IN FOLIGNANO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di terreno agricolo, della superficie commerciale di 7.415,00 Mq.

I terreni oggetto di esecuzione, sono parte di una piccola unità produttiva agricola, caratterizzata da più corpi coltivati e da costruzioni strumentali, all'esercizio dell'attività.

Il fondo rustico, di forma irregolare, si estende su una superficie complessiva di Ha 02.51.49, ripartita in base alle specifiche destinazioni colturali, e gli immobili presenti, ad uso non abitativo, utilizzati prevalentemente come magazzino e rimessa attrezzi, a servizio dell'attività agricola, godono di una corte comune di mq 1500, e risultano in posizione centrale rispetto all'intero fondo.

La giacitura è caratterizzata da modesta pendenza, accentuata solo nella porzione rivolta a Nord - Est.

L'accesso al fondo, ad Ovest, è possibile dalla Strada Statale Piceno Aprutina S.S. n.81, mediante servitù di passaggio, costituita, gravante sulla strada interpodereale, ricadente sulle particelle 169 e 279 di altra proprietà.

Attualmente l'accesso alla proprietà è possibile anche da via S. Antonio mediante servitù attiva costituita gravante sulla particella 240 e transito sulla corte di pertinenza del fabbricato distinto alla particella 376 del medesimo foglio, anch'esso oggetto di esecuzione. Nel caso di vendita separata dei lotti, il fondo in oggetto, conserverà il solo accesso da via Piceno Aprutina, senza costituzione di ulteriore servitù, gravanti su altri lotti.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 298 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/3, superficie 1520, reddito agrario 6,67 €, reddito dominicale 5,10 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà
- foglio 10 particella 375 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto/2, superficie 3013, reddito agrario 10,89 €, reddito dominicale 8,56 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]
derivante da ex part. 168
Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà Fiocchi e Coccia-Bianchini e sui restanti lati con terreni della stessa proprietà.
- foglio 10 particella 375 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo arborato/3, superficie 2882, reddito agrario 12,65 €, reddito dominicale 9,67 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]
[REDACTED], derivante da ex part. 168
Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà [REDACTED] e sui restanti lati con terreni della stessa proprietà.

B

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di terreno agricolo, della superficie commerciale di 3.575,00 Mq.

I terreni oggetto di esecuzione, sono parte di una piccola unità produttiva agricola, caratterizzata da più corpi coltivati e da costruzioni strumentali, all'esercizio dell'attività.

Il fondo rustico, di forma irregolare, si estende su una superficie complessiva di Ha 02.51.49, ripartita in base alle specifiche destinazioni colturali, e gli immobili presenti, ad uso non abitativo, utilizzati prevalentemente come magazzino e rimessa attrezzi, a servizio dell'attività agricola, godono di una corte comune di mq 1500, e risultano in posizione centrale rispetto all'intero fondo.

La giacitura è caratterizzata da modesta pendenza, accentuata solo nella porzione rivolta a Nord - Est.

L'accesso al fondo, ad Ovest, è possibile dalla Strada Statale Piceno Aprutina S.S. n.81, mediante servitù di passaggio, costituita, gravante sulla strada interpoderale, ricadente sulle particelle 169 e 279 di altra proprietà.

Attualmente l'accesso alla proprietà è possibile anche da via S. Antonio mediante servitù attiva costituita gravante sulla particella 240 e transito sulla corte di pertinenza del fabbricato distinto alla particella 376 del medesimo foglio, anch'esso oggetto di esecuzione. Nel caso di vendita separata dei lotti, il fondo in oggetto, conserverà il solo accesso da via Piceno Aprutina, senza costituzione di ulteriore servitù, gravanti su altri lotti.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/3, superficie 3145, reddito agrario 14,62 €, reddito dominicale 11,37 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Ovest con terreni della stessa proprietà, ad Est parte con terreni della stessa proprietà e parte con proprietà [REDACTED], a Nord con proprietà della Provincia di Ascoli Piceno e a Sud con proprietà [REDACTED].

- foglio 10 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/3, superficie 430, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 1,55 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Ovest con terreno della stessa proprietà, a Nord con Strada Statale Piceno Aprutina SS 81, a Sud con proprietà [REDACTED] e ad Est con proprietà [REDACTED].

C

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di terreno agricolo, della superficie commerciale di 14.159,00 Mq.

I terreni oggetto di esecuzione, sono parte di una piccola unità produttiva agricola, caratterizzata da più corpi coltivati e da costruzioni strumentali, all'esercizio dell'attività.

Il fondo rustico, di forma irregolare, si estende su una superficie complessiva di Ha 02.51.49, ripartita in base alle specifiche destinazioni colturali, e gli immobili presenti, ad uso non abitativo, utilizzati prevalentemente come magazzino e rimessa attrezzi, a servizio dell'attività agricola, godono di una corte comune di mq 1500, e risultano in posizione centrale rispetto all'intero fondo.

La giacitura è caratterizzata da modesta pendenza, accentuata solo nella porzione rivolta a Nord - Est.

L'accesso al fondo, ad Ovest, è possibile dalla Strada Statale Piceno Aprutina S.S. n.81, mediante servitù di passaggio, costituita, gravante sulla strada interpoderale, ricadente sulle particelle 169 e 279 di altra proprietà.

Attualmente l'accesso alla proprietà è possibile anche da via S. Antonio mediante servitù attiva costituita gravante sulla particella 240 e transito sulla corte di pertinenza del fabbricato distinto alla particella 376 del medesimo foglio, anch'esso oggetto di esecuzione. Nel caso di vendita separata dei lotti, il fondo in oggetto, conserverà il solo accesso da via Piceno Aprutina, senza costituzione di ulteriore servitù, gravanti su altri lotti.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 194 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/2, superficie 132, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,61 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/2, superficie 102, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/2, superficie 1608, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Est con Strada Provinciale Piceno Aprutina SS 81, mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/U, superficie 150, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 331 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/2, superficie 27, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud e ad Ovest con terreno della stessa proprietà, a Nord con proprietà [REDACTED] e ad Est con Strada Comunale.

- foglio 10 particella 1128 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/2, superficie 5278, reddito agrario 27,26 €, reddito dominicale 24,53 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1130 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/2, superficie 1416, reddito agrario 6,95 €, reddito dominicale 6,58 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1132 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/2, superficie 1847, reddito agrario 9,06 €, reddito dominicale 8,59 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED], mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/2, superficie 2507, reddito agrario 12,95 €, reddito dominicale 11,65 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED], ad Ovest con terreni della stessa proprietà e ad Est con proprietà [REDACTED]

- foglio 10 particella 163 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/2, superficie 593, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 1,68 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con Strada Statale Piceno Aprutina SS 81, e a Sud e ad Est con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 163 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo/2, superficie 499, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,32 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED], ad Ovest con terreni della stessa proprietà e ad Est con proprietà [REDACTED]

D

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di rustico, della superficie commerciale di 443,46 Mq.

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una EX CASA COLONICA, declassata ad annesso agricolo con alcuni corpi accessori nelle immediate vicinanze. L'edificio principale è composto da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con successivi ampliamenti, che conserva la tipologia tradizionale di casa colonica con portico, scala esterna in muratura e terrazzo di accesso al piano primo. L'immobile risulta pertinenziale all'attività agricola praticata nei terreni circostanti.

La struttura è realizzata in muratura portante in pietra, con copertura a falde, manto in coppi e pareti parzialmente intonacate.

Nell'area circostante di mq 1500, destinata a corte di pertinenza, sono presenti n. 3 accessori, di cui due tettoie aperte e un manufatto utilizzato per la rimessa di mezzi agricoli.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 542 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 254 mq, rendita 341,07 Euro, indirizzo catastale: via S. Antonio snc, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 542 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: via S. Antonio snc, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali | 25.592,46 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 29.125,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 20.700,00 |
| Data della valutazione: | 04/12/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, 18 Luglio 2018, gli immobili oggetto di esecuzione risultano locati. Presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, risulta attivo un contratto di affitto di Fondi agricoli, stipulato il 02/05/2011 e registrato il 19/05/2011 presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno della durata di 9 anni con scadenza il 15/05/2020. (Allegato 3.1)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

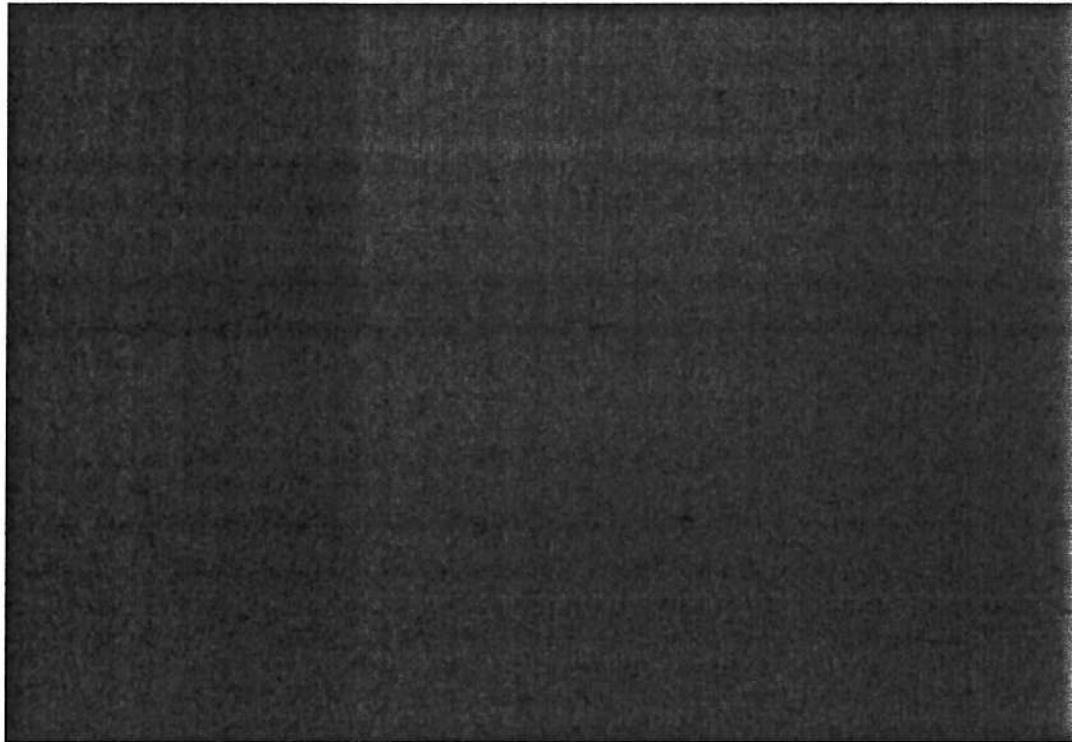
Riguardo ai vincoli giuridici lo scrivente C.T.U., non ha rilevato variazioni rispetto a quanto indicato nella precedente relazione peritale del 20/03/2015, in base a quanto indicato nell'elenco sintetico delle formalità effettuato presso l'Agenzia del Territorio al Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate alla data 03/12/2018. (Allegato 3.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. 83/1977, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di "Nuova casa colonica" e contestuale declassamento del fabbricato rurale ad annesso agricolo, rilasciata il 16/11/1977 con il n. 1672 di protocollo, agibilità del 02/07/1983 con il n. 83/1977 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di C.C. n. 40 del 09/08/2007 e successiva variante approvata con Delibera del C.C. n.33 del 18/07/2013 - P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R., l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tutti gli interventi previsti per le Zone E, così come definite dal D.M. 1444/68, dovranno essere conformi alle disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90 che si intende prevalente. Vincoli: a) "Ambiti di tutela dei Versanti" - art. 11 delle N.T.A. del P.R.G., per gli immobili foglio 10 part.ile 218 - 6 (parte) - 375 (parte) - 108 (parte); b) "Ambiti di tutela dei Crinali" - art. 10 delle N.T.A. del P.R.G., per gli immobili foglio 10 part.ile 375 (parte) - 6 (parte) - 298 (parte) - 1128 (parte) - 542 (parte) - 196 (parte) - 1130 (parte) - 194 - 1132 - 1134 - 331.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche alle aperture esterne e interne. Tali difformità sono riscontrabili rispetto all'unica planimetria esistente relativa al piano primo. Risultano inesistenti elaborati grafici riferiti al piano terra e ai diversi locali accessori adiacenti al fabbricato, ma comunque realizzati in epoca anteriore al 1967. Il tutto in difformità alla Concessione Edilizia n. 83/1977. (normativa di riferimento: L.R. 13/90 - Norme "Zona E Agricola" - D.M. 1444/68 - D.P.R. 380/2001 e Regolamento Edilizio Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per diversa distribuzione interna.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione minima ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001, spese tecniche, bolli e diritti di segreteria per presentazione pratica: 3.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 presunti

Criticità: bassa

Questa situazione è riferita solamente a "Corpo D": foglio 10 part. 542 sub 3 - 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- L'immobile risulta conforme.

Criticità: nessuna

Questa situazione è riferita solamente a "Corpo D": foglio 10 part. 542 sub 3 - 4.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

- L'immobile risulta conforme.

Criticità: nessuna

- Conformità raggiunta in forza di successione registrata ad Ascoli Piceno il 20/11/2018 Volume 9990 n. 760 e a seguito di presentazione di Domanda di Voltura del 21/11/2018 e ricongiungimento d'usufrutto del 03/12/2018, da parte del sottoscritto C.T.U., (Allegato 3.2 - 4.1 e 4.2)

Questa situazione è riferita solamente a "Corpo A": foglio 10 part. Ille 298 - 375.

- Conformità raggiunta in forza di successione (dal 30/11/2018), registrata ad Ascoli Piceno il 30/11/2018 Volume 9990 n. 804, a seguito di Testamento Pubblico pubblicato il 11/06/2018 dal Notaio N. Cappelli, registrato ad Ascoli Piceno il 25/06/2018. (Allegato 3.3 e 6.4) e Domanda di Voltura del 03/12/2018, da parte del sottoscritto C.T.U., (Allegato 3.3 e 4.2)

Questa situazione è riferita solamente a "Corpo C": foglio 10 part. Ille 11 e 164 (attuale porzione 542) - 163 - 194 - 196 - 2 - 108 - 331 - 34 (attuale 1128 - porzione 542) - 166 (attuale 1130 - porzione 542) - 195 (attuale 1132 - porzione 542) - 165 (attuale 1134 - porzione 542) e al "Corpo D": foglio 10 part. 542 sub 3 - 4.

BENI IN FOLIGNANO VIA S. ANTONIO SNC, FRAZIONE PIANE DI MORRO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di terreno agricolo, della superficie commerciale di **7.415,00 Mq.**

I terreni oggetto di esecuzione, sono parte di una piccola unità produttiva agricola, caratterizzata da più corpi coltivati e da costruzioni strumentali, all'esercizio dell'attività.

Il fondo rustico, di forma irregolare, si estende su una superficie complessiva di Ha 02.51.49, ripartita in base alle specifiche destinazioni colturali, e gli immobili presenti, ad uso non abitativo, utilizzati prevalentemente come magazzino e rimessa attrezzi, a servizio dell'attività agricola, godono di una corte comune di mq 1500, e risultano in posizione centrale rispetto all'intero fondo.

La giacitura è caratterizzata da modesta pendenza, accentuata solo nella porzione rivolta a Nord - Est.

L'accesso al fondo, ad Ovest, è possibile dalla Strada Statale Piceno Aprutina S.S. n.81, mediante servitù di passaggio, costituita, gravante sulla strada interpodereale, ricadente sulle particelle 169 e 279 di altra proprietà.

Attualmente l'accesso alla proprietà è possibile anche da via S. Antonio mediante servitù attiva costituita gravante sulla particella 240 e transito sulla corte di pertinenza del fabbricato distinto alla particella 376 del medesimo foglio, anch'esso oggetto di esecuzione. Nel caso di vendita separata dei lotti, il fondo in oggetto, conserverà il solo accesso da via Piceno Aprutina, senza costituzione di ulteriore servitù, gravanti su altri lotti.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/3, superficie 1520, reddito agrario 6,67 €, reddito dominicale 5,10 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: il terreno oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà

- foglio 10 particella 375 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/2 , superficie 3013, reddito agrario 10,89 €, reddito dominicale 8,56 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà [REDACTED] e sui restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 375 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo arborato/3, superficie 2882, reddito agrario 12,65 €, reddito dominicale 9,67 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà [REDACTED] e sui restanti lati con terreni della stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato Piane di Morro e Folignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I due terreni agricoli, di forma irregolare, in lieve pendenza, esposti a Nord, sviluppano una superficie catastale di Ha 00.15.20 destinata a seminativo arborato (part. 298) e Ha 00.58.95 (part 375) in parte uliveto e in parte seminativo arborato.

Dai sopralluoghi effettuati è stata constatata l'effettiva utilizzazione colturale, quale:

- particella 298 seminativo arborato per una superficie di Ha 00.11.60 e la restante area per Ha 00.03.60 a vigneto;
- particella 375 vigneto per una superficie di Ha 00.17.40, uliveto per Ha 00.20.20 e seminativo arborato per i residui Ha 00.21.35.

CONSISTENZA:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Seminativo Arborato (porzione part. 375 e 298) | 3.295,00 | x | 100 % | = | 3.295,00 |
| Vigneto (porzione part. 375 e 298) | 2.100,00 | x | 100 % | = | 2.100,00 |
| Uliveto (porzione part. 375) | 2.020,00 | x | 100 % | = | 2.020,00 |
| Totale: | 7.415,00 | | | | 7.415,00 |

VALUTAZIONE:

Valutazione effettuata nella precedente perizia tecnica del 20/03/2015

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

| CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: | | | | | |
|--------------------------------|-----------------|---|-----------|---|--------------------|
| Valore superficie principale: | 3.295 mq | x | 2,00 €/mq | = | 6.590,00 € |
| Valore superficie principale: | 2.100 mq | x | 3,50 €/mq | = | 7.350,00 € |
| Valore superficie principale: | 2.020 mq | x | 4,00 €/mq | = | 8.080,00 € |
| Totale:: | 7.415 mq | | | | 22.020,00 € |

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):

€ 22.020,00

BENI IN FOLIGNANO VIA S. ANTONIO SNC, FRAZIONE PIANE DI MORRO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di terreno agricolo, della superficie commerciale di 3.575,00 Mq.

I terreni oggetto di esecuzione, sono parte di una piccola unità produttiva agricola, caratterizzata da più corpi coltivati e da costruzioni strumentali, all'esercizio dell'attività.

Il fondo rustico, di forma irregolare, si estende su una superficie complessiva di Ha 02.51.49, ripartita in base alle specifiche destinazioni colturali, e gli immobili presenti, ad uso non abitativo, utilizzati prevalentemente come magazzino e rimessa attrezzi, a servizio dell'attività agricola, godono di una corte comune di mq 1500, e risultano in posizione centrale rispetto all'intero fondo.

La giacitura è caratterizzata da modesta pendenza, accentuata solo nella porzione rivolta a Nord -Est.

L'accesso al fondo, ad Ovest, è possibile dalla Strada Statale Piceno Aprutina S.S. n.81, mediante servitù di passaggio, costituita, gravante sulla strada interpodereale, ricadente sulle particelle 169 e 279 di altra proprietà.

Attualmente l'accesso alla proprietà è possibile anche da via S. Antonio mediante servitù attiva costituita gravante sulla particella 240 e transito sulla corte di pertinenza del fabbricato distinto alla particella 376 del medesimo foglio, anch'esso oggetto di esecuzione. Nel caso di vendita separata dei lotti, il fondo in oggetto, conserverà il solo accesso da via Piceno Aprutina, senza costituzione di ulteriore servitù, gravanti su altri lotti.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/3, superficie 3145, reddito agrario 14,62 €, reddito dominicale 11,37 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Ovest con terreni della stessa proprietà, ad Est parte con terreni della stessa proprietà e parte con proprietà [REDACTED], a Nord con proprietà della Provincia di Ascoli Piceno e a Sud con proprietà [REDACTED]

- foglio 10 particella 218 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/3, superficie 430, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 1,55 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Ovest con terreno della stessa proprietà, a Nord con Strada Statale Piceno Aprutina SS 81, a Sud con proprietà [REDACTED] e ad Est con proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato Piane di Morro e Folignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I due terreni agricoli, di forma irregolare, posti a Nord-Est, presentano una modesta pendenza, sviluppando una superficie catastale di Ha 00.31.45 (part. 6) e Ha 00.04.30 (part. 218) destinate a seminativo.

Dai sopralluoghi effettuati è stata constatata l'effettiva utilizzazione colturale prevalente, quale bosco ceduo.

CONSISTENZA:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Bosco ceduo (part. 6 e 218) | 3.575,00 | x | 100 % | = | 3.575,00 |
| Totale: | 3.575,00 | | | | 3.575,00 |

VALUTAZIONE:

Valutazione effettuata nella precedente perizia tecnica del 20/03/2015

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|----------------|--------------------|---|-----------|---|-------------------|
| Bosco ceduo | 3.575,00 mq | x | 0,30 €/mq | = | 1.072,50 € |
| Totale: | 3.575,00 mq | | | | 1.072,50 € |

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**

BENI IN FOLIGNANO VIA S. ANTONIO SNC, FRAZIONE PIANE DI MORRO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di terreno agricolo, della superficie commerciale di **14.159,00 Mq.**

I terreni oggetto di esecuzione, sono parte di una piccola unità produttiva agricola, caratterizzata da più corpi coltivati e da costruzioni strumentali, all'esercizio dell'attività.

Il fondo rustico, di forma irregolare, si estende su una superficie complessiva di Ha 02.51.49, ripartita in base alle specifiche destinazioni colturali, e gli immobili presenti, ad uso non abitativo, utilizzati prevalentemente come magazzino e rimessa attrezzi, a servizio dell'attività agricola, godono di una corte comune di mq 1500, e risultano in posizione centrale rispetto all'intero fondo.

La giacitura è caratterizzata da modesta pendenza, accentuata solo nella porzione rivolta a Nord -Est.

L'accesso al fondo, ad Ovest, è possibile dalla Strada Statale Piceno Aprutina S.S. n.81, mediante servitù di passaggio, costituita, gravante sulla strada interpodereale, ricadente sulle particelle 169 e 279 di altra proprietà.

Attualmente l'accesso alla proprietà è possibile anche da via S. Antonio mediante servitù attiva costituita gravante sulla particella 240 e transito sulla corte di pertinenza del fabbricato distinto alla particella 376 del medesimo foglio, anch'esso oggetto di esecuzione. Nel caso di vendita separata dei lotti, il fondo in oggetto, conserverà il solo accesso da via Piceno Aprutina, senza costituzione di ulteriore servitù, gravanti su altri lotti.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 194 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/2, superficie 132 reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,61 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED], mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 196 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/2, superficie 102, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 2 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/2, superficie 1608, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Est con Strada Provinciale Piceno Aprutina SS 81, mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 108 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo/U, superficie 150, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 331 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/2, superficie 27, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud e ad Ovest con terreno della stessa proprietà, a Nord con proprietà Cegna e ad Est con Strada Comunale.

- foglio 10 particella 1128 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/2, superficie 5278, reddito agrario 27,26 €, reddito dominicale 24,53 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1130 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/2, superficie 1416, reddito agrario 6,95 €, reddito dominicale 6,58 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1132 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/2, superficie 1847, reddito agrario 9,06 €, reddito dominicale 8,59 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1134 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/2, superficie 2507, reddito agrario 12,95 €, reddito dominicale 11,65 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED], ad Ovest con terreni della stessa proprietà e ad Est con proprietà [REDACTED]

- foglio 10 particella 163 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/2, superficie 593, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 1,68 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con Strada Statale Piceno Aprutina SS 81, e a Sud e ad Est con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 163 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo/2, superficie 499, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,32 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED], ad Ovest con terreni della stessa proprietà e ad Est con proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato Piane di Morro e Folignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

I terreni agricoli, di forma irregolare, posti ad Ovest e a Sud, sviluppano una superficie catastale complessiva di Ha 01.41.59, a uliveto, seminativo e seminativo arborato.

Dai sopralluoghi effettuati è stata constatata l'effettiva utilizzazione colturale, quale:

- particella 163 per una superficie di Ha 00.05.93 ad uliveto e vigneto per Ha 00.04.99;
- particelle 194, 196, 1128, 1130, 1132 e 1134 per una superficie complessiva di Ha 01.12.82, utilizzata prevalentemente a seminativo;
- particella 2 ad uliveto per Ha 00.16.08;
- particella 108 a bosco ceduo per Ha 00.01.50;
- particella 331 per Ha 00.00.27 risulta essere occupata da strada.

CONSISTENZA:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Catastale - Visura catastale

- di calcolo: Personalizzato

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Uliveto | 2.201,00 | x | 100 % | = | 2.201,00 |
| Vigneto | 499,00 | x | 100 % | = | 499,00 |
| Bosco Ceduo | 150,00 | x | 100 % | = | 150,00 |
| Seminativo | 11.282,00 | x | 100 % | = | 11.282,00 |
| Strada | 27,00 | x | 100 % | = | 27,00 |
| Totale: | 14.159,00 | | | | 14.159,00 |

VALUTAZIONE:

Valutazione effettuata nella precedente perizia tecnica del 20/03/2015

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-----------------|---------------------|---|-----------|---|--------------------|
| Uliveto | 2.201,00 mq | x | 4,00 €/mq | = | 8.804,00 € |
| Vigneto | 499,00 mq | x | 3,50 €/mq | = | 1.746,50 € |
| Bosco Ceduo | 150,00 mq | x | 0,30 €/mq | = | 45,00 € |
| Seminativo | 11.282,00 mq | x | 1,50 €/mq | = | 16.923,00 € |
| Strada | 27,00 mq | x | 0,30 €/mq | = | 8,10 € |
| Totale:: | 14.159,00 mq | | | | 27.526,60 € |

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 27.500,00**

BENI IN FOLIGNANO VIA S. ANTONIO SNC, FRAZIONE PIANE DI MORRO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO D

Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di rustico, della superficie commerciale di 443,46 Mq.

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una EX CASA COLONICA, declassata ad annesso agricolo con alcuni corpi accessori nelle immediate vicinanze. L'edificio principale è composto da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con successivi ampliamenti, che conserva la tipologia tradizionale di casa colonica con portico, scala esterna in muratura e terrazzo di accesso al piano primo.

L'immobile risulta pertinenziale all'attività agricola praticata nei terreni circostanti.

La struttura è realizzata in muratura portante in pietra, con copertura a falde, manto in coppi e pareti parzialmente intonacate.

Nell'area circostante di mq 1500, destinata a corte di pertinenza, sono presenti n. 3 accessori, di cui due tettoie aperte e un manufatto utilizzato per la rimessa di mezzi agricoli.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 542 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 254 mq, rendita 341,07 Euro, indirizzo catastale: via S. Antonio snc, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 542 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: via S. Antonio snc, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato Piane di Morro e Folignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata da locali adibiti a magazzino della superficie utile di circa 122 mq al piano terra e di 118 mq al piano primo, raggiungibile attraverso scala esterna con terrazzo di circa 10 mq.

Il fabbricato è caratterizzato da due tettoie di circa 15 mq, in aderenza alla parete esposta a Nord, mentre ad Ovest e a Sud, all'interno della corte esterna, sono presenti due manufatti di 38 mq ca e 53 mq ca, caratterizzati da struttura in legno e copertura con pannelli in lamiera zincata, senza alcuna pavimentazione e privi di rilevanza catastale, quindi non dichiarati all'Agenzia delle Entrate (D.M. 02/01/1998 n. 28).

CONSISTENZA:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Magazzino PT | 162,00 | x | 100 % | = | 162,00 |
| Magazzino P1 | 157,00 | x | 100 % | = | 157,00 |
| Tettoie magazzino | 15,60 | x | 15 % | = | 2,34 |
| Portico | 10,50 | x | 15 % | = | 1,58 |
| Terrazzo | 10,50 | x | 30 % | = | 3,15 |
| Vasca | 7,70 | x | 5 % | = | 0,39 |
| Rimessa | 52,60 | x | 60 % | = | 31,56 |
| Tettoie rimessa | 12,80 | x | 10 % | = | 1,28 |
| Tettoie esterne | 91,70 | x | 10 % | = | 9,17 |
| Corte esterna | 1.500,00 | x | 5 % | = | 75,00 |
| Totale: | 2.020,40 | | | | 443,46 |

VALUTAZIONE:

Valutazione effettuata nella precedente perizia tecnica del 20/03/2015

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

| CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: | | | | | |
|--------------------------------|-----------|---|-------------|---|--------------------|
| Valore superficie principale: | 443,46 mq | x | 150,00 €/mq | = | 66.519,00 € |
| | | | TOT. | | 66.519,00 € |

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 66.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione degli immobili oggetto di stima, nella perizia tecnica presentata nel 20/03/2015, è stata eseguita applicando il procedimento monoparametrico in base al prezzo medio oltre ad aver consultato altre fonti di informazione, quali: catasto di Ascoli Piceno, Ufficio del Registro di Ascoli Piceno, Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno, le agenzie accreditate alla Borsa Immobiliare

dell'Adriatico che trattano vendita e affitto di immobili residenziali siti in Folignano (AP), località Piane di Morro, Osservatori del Mercato immobiliare presso Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, Anno 2014 - Semestre 1, Zona Periferica D2 - Piano di Morro, Abitazioni civili, destinazione residenziale, ed inoltre il Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Ascoli Piceno, la Camera di Commercio di Ascoli Piceno, Il Semestre 2012 e tecnici liberi professionisti operanti nel settore.

In seguito al quesito posto dal Giudice in data 08/06/2018 allo scrivente C.T.U. , "proceda il C.T.U. ad aggiornare la stima del compendio immobiliare, previo ricongiungimento della quota di usufrutto, tenendo conto altresì dell'incidenza degli effetti dei recenti eventi sismici sugli immobili", la valutazione dei beni oggetto di stima è stata adeguata all'attuale quota di diritto e all'attuale stato di fatto in cui si trovano.

Al fine della risposta al quesito, la stima originaria viene come di seguito adeguata:

- Riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

Questa situazione è riferita solamente a "Corpo A": foglio 10 part. 298 – 375.

A seguito della morte di [REDACTED] madre dell'esecutato e titolare del diritto di usufrutto sull'intera proprietà, si è proceduto alla riunione di detto diritto di usufrutto alla nuda proprietà, risultando quindi [REDACTED] attualmente proprietario di 1/2 di piena proprietà;

- Adeguamento di valore a seguito dei danni provocati dagli eventi sismici del 2016/2017

Questa situazione è riferita solamente a "Corpo D": foglio 10 part. 542 Sub 3-4;

In seguito agli eventi sismici del 2016/2017 gli immobili in oggetto sono stati dichiarati non utilizzabili nell'Ordinanza emessa dal Comune di Folignano Prot. n. 3172 del 01/03/2017 e classificati, nella Perizia Giurata del 30/03/2017 redatta dall'ing. Giovanni Capriotti, come "E - Edifici inagibili".

Dal sopralluogo effettuato in data 18/07/2018, l'immobile presenta lesioni passanti sulla muratura portante soprattutto in corrispondenza del piano primo oltre alla presenza di lesioni diffuse nei diversi piani e danni alla copertura.

Tenuto conto che l'immobile risulta destinato a magazzino e rimessa, ai sensi dell'Ordinanza n.4 del 17/11/2016, non può usufruire del contributo per la riparazione dei danni causati dal sisma e che al momento della stima del 20/03/2015, presentava già un pessimo stato di manutenzione. L'immobile necessitava già all'epoca di consistenti opere di ristrutturazione edilizia che dal sopralluogo effettuato, successivamente agli eventi sismici, è stato possibile constatare che l'aggravamento delle condizioni del fabbricato non incidono sostanzialmente nella tipologia di intervento già necessaria antecedentemente. Può essere pertanto confermato il valore già stimato.

Risultano invariate anche le valutazioni del "Corpo B" e del "Corpo C".

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | quota di proprietà | valore diritto |
|-------------|------------------|--------------|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| A | Terreno agricolo | 7.415,00 mq | 0,00 | 22.000,00 € | 1/2 piena proprietà | 11.000,00 € |
| B | Terreno agricolo | 3.575,00 mq | 0,00 | 1.000,00 € | 1/2 piena proprietà | 500,00 € |
| C | Terreno agricolo | 14.159,00 mq | 0,00 | 27.500,00 € | 3/16 piena proprietà | 5.156,25 € |
| D | Rustico | 443,46 mq | 0,00 | 66.500,00 € | 3/16 piena proprietà | 12.468,75 € |
| TOT. | | | | 117.000,00 € | | 29.125,00 € |

Valore di mercato LOTTO 2 (1000/1000 di piena proprietà): €. 117.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I singoli corpi che costituiscono il Lotto 2, sono anche vendibili singolarmente, avendo autonoma identificazione catastale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 29.125,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 2.912,50

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 2.500,00

Riduzione per arrotondamento: €. - 12,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.700,00

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – PROCEDURA CIVILE 1913/2016

VALUTAZIONI SULLE OSSERVAZIONI DI PARTE

In data 05/12/2018 è stata trasmessa copia della presente relazione ai legali di parte attrice e convenuta, e nel termine di giorni 20, non risultano pervenute osservazioni in merito.

Ascoli Piceno, li 04/01/2019


il Tecnico incaricato
Arch. Laura Peroni




Arch. Laura Peroni

Via B. Tucci, 23/C - 63100 Ascoli Piceno
C.F. PRNLRA79L69DD96Y - P.I. 02174310447 - fax/tel. 0736/256140 - Cell 328/2244824
e.mail: arch.lauraperoni@libero.it - laura.peroni@archworldpea.it

Al Tribunale di Ascoli Piceno
III.mo Giudice dell' esecuzione
Dr.ssa SIMONA D'OTTAVI

OGGETTO: Procedimento Civile n. 1913/2016 r.g.
promossa da PURPLE SPV s.r.l. (attore)
contro [REDACTED]

La sottoscritta, Arch. Laura Peroni, nominata dal Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Ascoli Piceno quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione in oggetto, a seguito della richiesta dell'Associazione Notarile di Ascoli Piceno, redige il presente prospetto indicando l'importo della piena proprietà per ciascun lotto al netto delle decurtazioni.

RIEPILOGO BENI:

LOTTO 1

Corpo A

Piena proprietà di **autorimessa**, sita in Località Piane di Morro, nel Comune di Folignano, della superficie commerciale di 145,00 Mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 376 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 128 mq, rendita 138,82 Euro, indirizzo catastale: Via S. Antonio n. 20, piano: Seminterrato, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con la stessa proprietà, a Sud con la proprietà [REDACTED] e ad Est con la proprietà [REDACTED].

Corpo B

Piena proprietà di **deposito artigianale**, sito in Località Piane di Morro, nel Comune di Folignano, della superficie commerciale di 158,33 Mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 376 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 142 mq, rendita 227,34 Euro, indirizzo catastale: Via S. Antonio n. 20, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con la stessa proprietà, a Sud con la proprietà [REDACTED] e ad Est con la proprietà [REDACTED].

Corpo C

Piena proprietà di **appartamento**, sito in Località Piane di Morro, nel Comune di Folignano, della superficie commerciale di 155,60 Mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,80 mt.

Identificazione catastale:

• foglio 10 particella 376 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 504,84 Euro, indirizzo catastale: Via S. Antonio n. 20, piano: primo e sottotetto, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con la stessa proprietà, a Sud con la proprietà [REDACTED] e ad Est con la proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato degli anni '80, realizzato con struttura in C.A. e copertura a padiglione, con pareti parzialmente intonacate, con accesso da via S. Antonio mediante servitù di passaggio costituita, ricadente su proprietà [REDACTED]. Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari, un'autorimessa al piano seminterrato, un locale deposito al piano terra e un'abitazione con soffitta al piano primo e secondo. L'accesso alle singole unità avviene mediante scala interna comune. L'immobile è dotato di corte comune di circa 780 mq, e di un locale adibito a centrale termica della superficie utile di circa 13 mq, al piano seminterrato.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

| LOTTO 1 | | | |
|---------|----------------------|-------------------------------------|--|
| ID | descrizione | valore di mercato (piena proprietà) | riduzione 20% |
| Corpo A | Autorimessa | 50.700,00 € | Riduzione per mancanza di immediata utilizzabilità del bene, a seguito di dichiarazione di non utilizzabilità degli immobili a causa degli eventi sismici del 2016/2017. |
| Corpo B | Deposito artigianale | 71.200,00 € | |
| Corpo C | Appartamento | 144.500,00 € | |
| TOT. | | 266.400,00 € | 213.120,00 € |

| LOTTO 1 | riduzione 10% | riduzione difformità | altre riduzioni | Valore arrotondato di vendita giudiziaria |
|--------------|---------------|----------------------|-----------------|---|
| 213.120,00 € | 21.312,00 € | 4.000,00 € | 5.900,00 € | 181.900,00 € |

LOTTO 2

Corpo A

Piena proprietà di **terreno agricolo**, sito in Località Piane di Morro, nel Comune di Folignano, della superficie commerciale di 7.415,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 298 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/3, superficie 1520, reddito agrario 6,67 €, reddito dominicale 5,10 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà

- foglio 10 particella 375 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto/2, superficie 3013, reddito agrario 10,89 €, reddito dominicale 8,56 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà Flocchi e Coccia-Bianchini e sui restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 375 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo arborato/3, superficie 2882, reddito agrario 12,65 €, reddito dominicale 9,67 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà [redacted] e sui restanti lati con terreni della stessa proprietà.

Corpo B

Piena proprietà di **terreno agricolo**, sito in Località Piane di Morro, nel Comune di Folignano, della superficie commerciale di 3.575,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/3, superficie 3145, reddito agrario 14,62 €, reddito dominicale 11,37 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [redacted]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Ovest con terreni della stessa proprietà, ad Est parte con terreni della stessa proprietà e parte con proprietà [redacted] s.p.a., a Nord con proprietà della Provincia di Ascoli Piceno e a Sud con proprietà [redacted]

- foglio 10 particella 218 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/3, superficie 430, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 1,55 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [redacted]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Ovest con terreno della stessa proprietà, a Nord con Strada Statale Piceno Aprutina SS 81, a Sud con proprietà [redacted] e ad Est con proprietà [redacted]

Corpo C

Piena proprietà di **terreno agricolo**, sito in Località Piane di Morro, nel Comune di Folignano, della superficie commerciale di 14.159,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 194 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/2, superficie 132, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,61 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [redacted]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [redacted] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 196 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/2, superficie 102, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,47 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [redacted]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [redacted], mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 2 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/2, superficie 1608, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [redacted]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina ad Est con Strada Provinciale Piceno Aprutina SS 81, mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 108 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo/U, superficie 150, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 331 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/2, superficie 27, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud e ad Ovest con terreno della stessa proprietà, a Nord con proprietà [REDACTED] e ad Est con Strada Comunale.

- foglio 10 particella 1128 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/2, superficie 5278, reddito agrario 27,26 €, reddito dominicale 24,53 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1130 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/2, superficie 1416, reddito agrario 6,95 €, reddito dominicale 6,58 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1132 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato/2, superficie 1847, reddito agrario 9,06 €, reddito dominicale 8,59 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Sud con proprietà [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 1134 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/2, superficie 2507, reddito agrario 12,95 €, reddito dominicale 11,65 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà [REDACTED], a Sud con proprietà [REDACTED], ad Ovest con terreni della stessa proprietà e ad Est con proprietà [REDACTED]

- foglio 10 particella 163 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto/2, superficie 593, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 1,68 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord e ad Ovest con Strada Statale Piceno Aprutina SS 81, e a Sud e ad Est con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 163 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo/2, superficie 499, reddito agrario 2,58 €, reddito dominicale 2,32 €, indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED] ad Ovest con terreni della stessa proprietà e ad Est con proprietà [REDACTED]

Corpo D

Piena proprietà di **Annesso Agricolo**, sito in Località Plane di Morro, nel Comune di Folignano, della superficie commerciale di 443,46 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 542 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 254 mq, rendita 341,07 Euro, indirizzo catastale: via S. Antonio snc, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

- foglio 10 particella 542 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: via S. Antonio snc, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione confina con terreni della stessa proprietà.

I terreni oggetto di esecuzione, sono parte di una piccola unità produttiva agricola, caratterizzata da più corpi coltivati e da costruzioni strumentali, all'esercizio dell'attività.

Il fondo rustico, di forma irregolare, si estende su una superficie complessiva di Ha 02.51.49, ripartita in base alle specifiche destinazioni colturali, e gli immobili presenti, ad uso non abitativo, utilizzati prevalentemente come magazzino e rimessa attrezzi, a servizio dell'attività agricola, godono di una corte comune di mq 1500, e risultano in posizione centrale rispetto all'intero fondo.

La giacitura è caratterizzata da modesta pendenza, accentuata solo nella porzione rivolta a Nord -Est.

L'accesso al fondo, ad Ovest, è possibile dalla Strada Statale Piceno Aprutina S.S. n.81, mediante servitù di passaggio, costituita, gravante sulla strada interpodereale, ricadente sulle particelle 169 e 279 di altra proprietà.

Attualmente l'accesso alla proprietà è possibile anche da via S. Antonio mediante servitù attiva costituita gravante sulla particella 240 e transito sulla corte di pertinenza del fabbricato distinto alla particella 376 del medesimo foglio, anch'esso oggetto di esecuzione. Nel caso di vendita separata dei lotti, il fondo in oggetto, conserverà il solo accesso da via Piceno Aprutina, senza costituzione di ulteriore servitù, gravanti su altri lotti.

Le costruzioni strumentali sono costituite da una EX CASA COLONICA, declassata ad annesso agricolo con alcuni corpi accessori nelle immediate vicinanze. L'edificio principale è composto da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con successivi ampliamenti, che conserva la tipologia tradizionale di casa colonica con portico, scala esterna in muratura e terrazzo di accesso al piano primo. L'immobile risulta pertinenziale all'attività agricola praticata nei terreni circostanti.

La struttura è realizzata in muratura portante in pietra, con copertura a falde, manto in coppi e pareti parzialmente intonacate.

Nell'area circostante di mq 1500, destinata a corte di pertinenza, sono presenti n. 3 accessori, di cui due tettoie aperte e un manufatto utilizzato per la rimessa di mezzi agricoli.

| LOTTO 2 | | |
|---------|------------------|--|
| ID | descrizione | valore di mercato (piena proprietà) |
| Corpo A | Terreno agricolo | 22.000,00 € |
| Corpo B | Terreno agricolo | 1.000,00 € |
| Corpo C | Terreno agricolo | 27.500,00 € |
| Corpo D | Annesso Agricolo | 66.500,00 € |
| TOT. | | 117.000,00 € |

| LOTTO 2 | riduzione 10% | riduzione difformità | altre riduzioni | Valore arrotondato di vendita giudiziaria |
|--------------|---------------|----------------------|-----------------|--|
| 117.000,00 € | 11.700,00 € | 3.000,00 € | 2.500,00 € | 99.800,00 € |

Con osservanza.

Ascoli Piceno, lì 10/03/2020

