

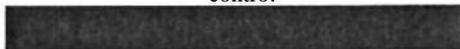
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

BANCA delle MARCHE S.p.A

contro:



R.G.E. 141/2013

Giudice: Raffaele Agostini

ELABORATO PERITALE

del 20/11/2015

Tecnico incaricato: ARCHITETTO LAURA PERONI
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Ascoli Piceno al N. 848
iscritto all'Albo del Tribunale di Ascoli Piceno al N. 124
CF: FRUM 79153C0961
con studio in Ascoli Piceno (AP) Via B.Tucci, 23/C
telefono: 0736256140
fax: 0736256140
email: arch.lauraperoni@iiberio.it
email (peci): laira.peroni@arehiworldpec.it

rctakw viva la ton Tribù <Xike 5 • AsunvgaltJK1 Spa

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

C. [REDACTED]
[REDACTED] 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 soffila al piano primo e secondo. L'accesso alle singole unità avviene mediante scala intema 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]
[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.

C.I. sottotetto non abitabile, composto da locale soffitta, sviluppa una superficie commerciale di 14,50 Mq. H media 2,20 mt.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 458,93
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 14,50
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.220,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.298,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 102.298,00
-Data della valutazione:	20/03/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di usufruttuario.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta inoltre occupato anche dal [REDACTED] in qualità di nudo proprietario dell'Immobile e locatario dello stesso. Stato del possesso confermato dai sopralluoghi effettuati e dalla presenza di un contratto di affitto in essere, stipulato il 02/05/2011 e registrato il 19/05/2011 presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Picano. (Allegato 9.2)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo ai vincoli giuridici Io scrivente C.T.U., alla luce della documentazione in atti acquisita presso la

competente cancelleria (Relazione ai sensi dell'art. 1 comma 1 della L. 03/08/1998 n. 302 del 18/07/2013 a firma del Notaio Alfonso Rossi e successivo Atto di Pignoramento in rettifica del 27/02/2015 a firma dell'avv. Paolo Sena) e presso l'Agenzia del Territorio al Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha richiamato le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli indicati nelle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione, aggiornate alla data 10/12/2014 c 05/02/2015.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- servitù: passaggio volontario, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], derivante da Atto Notaio Ciampini - Rcp. 65166 del 11/05/1991 e successivamente richiamata nel Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Ascoli Piceno Rcp. 3364 del 27/06/2005.
I presenti Atti hanno costituito una servitù di passaggio carrabile sulla part.240, consistente in una strada larga 5 in lungo il confine Est della corte di pertinenza. (Allegato 7.1)
- locazione, stipulata il 02/05/2011, registrata il 19/05/2011, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Contratto di locazione. (Allegato 9.2)

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

- convenzione matrimoniale.
In base alle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Provincia di Ascoli Piceno all'Ufficio del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) non risultano trascritte convenzioni matrimoniali, né provvedimenti in merito all'assegnazione della casa coniugale. In base alla documentazione reperita presso il Comune di Folignano all'Ufficio Stato Civile, risulta che l'esecutato aveva contratto matrimonio con [REDACTED] e con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio avevano scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni. Che in data 30/04/1997 R.120033 a rogito del Notaio Dott. Luciano Amadio, gli sposi avevano costituito un fondo patrimoniale, non relativo al bene oggetto di esecuzione, ai sensi c per gli effetti dell'art.167 del e.c.. Risulta inoltre che con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno, registrato al n.183/06 del 078/07/2006, in data 07/07/2006 è stata Omologata la Separazione Consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (Allegato 6.1)

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- » atto di asservimento dell'area sita nel comune Folignano.
In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici, non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.
In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici, non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.
In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici, non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

1717 di repertorio, trascritta il 22/09/2011 a Ascoli Piceno ai nn. R.g 7577 - R.p. 4879, a favore di Istituto di Credito "UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK s.p.a." con sede a Verona, [REDACTED] domiciliato presso avvocato Fenizia Marini, via Porta Tonicella n.15, Ascoli Piceno, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato 7.1)

- pignoramento, stipulata il 12/08/2013 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 1803/2013 di repertorio, trascritta il 09/09/2013 a Ascoli Piceno ai mi. R.g. 6082 - R.p. 4309, a favore di Istituto di Credito "BANCA DELLE MARCHE s.p.a." con sede in Ancona, [REDACTED], domiciliato presso avvocato Paolo Serra, Viale Benedetto Croce n.44, Ascoli Piceno, contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

Ulteriori avvertenze;

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:

Per il bene oggetto di esecuzione è stata presentata Domanda di Voltura dal sottoscritto C.T.U. in data 29/01/2015 al fine di aggiornare catastalmente la quota di proprietà spettante all'esecutato al momento del Pignoramento.

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED], in forza di testamento pubblico [REDACTED] con atto stipulato il 21/10/1998 a firma di Notaio Luciano Amadio ai nn. 126077 di repertorio, trascritto il 27/10/1998 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 6804 - R.p. 4689, in forza di testamento pubblico.
Con atto di donazione stipulato il 02/02/1988 dal Notaio Luciano Amadio Rep. 94388/14240, [REDACTED] dona, con riserva d'usufrutto per se e dopo la sua morte a favore della persona clic designerà nel testamento, ai figli [REDACTED] [REDACTED] in parti uguali tra loro, il terreno con fabbricato rurale sito in Eolignano (AP) in località S. Antonio, il tutto allora distinto al NCT foglio 10 partile 298, 299 e 168 di mq 8.440 (ottomilaquattrocentoquaranta), attualmente corrispondente alle partile 298, 375 c 376. Il fabbricato insiste sulla part. 376 (ex 299 e porzione ex 168). Istituzione di usufrutto a favore di **IBHHHHHH** e dopo la sua morte a favore della moglie [REDACTED] designata nel testamento pubblico. L'usufrutto risulta attualmente attivo. (Allegato 8.1)

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di piena proprietà 1/1, in forza di atto di donazione (dal 13/05/1956 fino al 02/02/1988), con atto stipulato il 13/05/1956 a firma di Notaio Alberto telo ai mi. 2888 di repertorio, registrato il 26/05/1956 a Teramo ai nn. 1998 - Mod. 1, in forza di atto di donazione
- [REDACTED]
[REDACTED], in forza di atto di donazione (dal 02/02/1988 fino al 03/05/1998). con atto stipulato il 02/02/1988 a firma di Notaio Luciano Amadio ai nn. 94388/14240 di repertorio, trascritto il 20/02/1988 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 1199 - R.p. 848, in forza di atto di donazione

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.
(Allegato 5.1 - 5.2)
- Condo edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 108/86, intestata 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 polle e finestre", rilasciata il 05/09/1989.
(Allegato 5.3)

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. Nonne 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.. (Allegato 5.4)

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 Condo Edilizio n. 108/86. (nonnativa di riferimento: L.R. 13/90 - Nonne "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 Euro**

Criticità: nessuna

Questa situazione è riferita solamente a "Corpo A": part. 376 sub 6.

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa collocazione della porta intenta, 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 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni presunti

Criticità: bassa

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.

Criticità: nessuna

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)

L'immobile risulta conforme.

Criticità: nessuna.

Conformità raggiunta in seguito ad aggiornamento presentato dal sottoscritto C.T.U., delle planimetrie catastali, mediante pratica Docfa del 06/11/2014 e Domanda di Voltura del 29/01/2015, per aggiornamento della ditta catastale. (Allegato 4.6 - 4.7)

8.3. *Conformità urbanistica:*

- L'immobile risulta conforme.

Criticità: nessuna

8.4. *Corrispondenza dati catastaldatto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- **Conformità titolarità/corrispondenza atti:**

L'immobile risulta conforme.

Criticità: nessuna.

Conformità raggiunta in seguito a presentazione di Domanda di Voltura, da parte del sottoscritto C.T.U., in data 29/01/2015. (Allegato 4.6)

- **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 regolarizzabili*.

Criticità: nessuna

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: Impianto 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.

Criticità: nessuna

Questa situazione è riferita solamente a "Corpo C": part. 376 sub 8.

- **Conformità tecnica impiantistica:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto di riscaldamento: Impianto 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.

Criticità: nessuna

Questa situazione è riferita solamente a "Corpo B": part. 376 sub 7.

- **Conformità tecnica impiantistica:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto di riscaldamento: Non sono reperibili certificazioni di conformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Eventuali opere di adeguamento.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Criticità: nessuna

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

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 SI, 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]

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

Descrizione della zona:

1 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 Mono 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	☆☆☆☆☆☆☆☆ V *****
- esposizione:	buono	w .s! ** : ☆ < ★★
- luminosità:	scarso	«e ☆ > w ?! ☆☆☆☆☆
- panoramicità:	buono	& 4 # & is ☆ *****
- impianti tecnici:	scarso	☆ W 74 «r ik s ★★☆☆
- stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆ W ★★☆☆
- servizi:	ridia media	☆☆☆☆☆☆☆☆ *****

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 finestrate 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.

(Allegato 1.1)

- delle componenti edilizie:

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

nl di sotto della media c : è - " ! . *****

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.

ni di sotto della mediai ☆☆☆☆☆ SE «"tè ★★

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

.il di sotto della media ☆☆☆☆☆ £ tè ★ W

- degli impianti:

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

al di sotto della media ☆☆☆☆☆ A" tè ★

idrico: Impianto idrico non presente.

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: Impianto termico non presente.

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Catistemi

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.338*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Autorimessa	145,00	x 100%	= 145,00
Totale:	145,00		145,00

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: 145,00 x 350,00 = 50.750,00

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Arrotondamento in cifra tonda.	-50

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

Valore di mercato (calcolato in quota c diritto al netto degli aggiustamenti): € **21.547,50**

BENI IN FOLIGNANO VIA S. ANTONIO 20, FRAZIONE PIANE DI MORRO
DEPOSITO ARTIGIANALE
di cui al punto B

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 dello 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:	buono	✓ 5 * * ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
- esposizione:	buono	È * * * à ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
- luminosità:	buono	= é * * ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
- panoramicità:	buono	< è ☆ k A ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆
- impianti tecnici:	scarso	gl ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆ ☆

- stato di manutenzione generale: al di sotto della media 
- servizi: nella media 

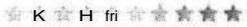
Descrizione dell'immobile:

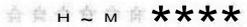
L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata da un locale adibito a rimessa della superficie utile di circa 110 mq, dotato di due bagni di circa 1,4 mq ciascuno, uno spogliatoio di circa 3 mq e un fondaco di circa 13 mq. All'immobile si accede mediante portone carrabile posto sul lato Fisi, oppure 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 c 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 cd in parte poggiante sul terreno.

(Allegato 1.1)

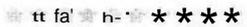
- delle componenti edilizie:

infissi esterni: costituiti da finestre ad un'anta e due ante, realizzati in legno. nell'media 

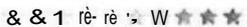
infissi interni: costituiti da porte ad un'anta, realizzati in legno. nella media 

pavimentazione interna: realizzata in klinker. Pavimentazione presente in tutti gli ambienti. nella media 

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. al di sotto della media 

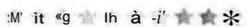
portone di ingresso: Bottoncino principale a due ante, realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: sovraluce. nella media 

protezioni infissi esterni: costituite da persiane, realizzate in legno. Necessitano di alcune opere di ordinaria manutenzione. nella media 

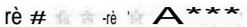
infissi esterni: costituiti da porta carrabile e serranda avvolgibile, realizzati in alluminio e acciaio zincato. Accesso carrabile munito di porta in alluminio e vetro e serranda avvolgibile in acciaio zincato. lidia media 

rivestimento interno: posto in tutti i vani dell'unità immobiliare, realizzato in idropittura a tempera. lidia media 

- 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. al di sotto della media 

fognatura: Allaccio alla pubblica fognatura. lidia media 

gas: Allaccio alla fornitura pubblica di metano. nella media 

idrico: impianto autonomo con alimentazione in tubazione in traccia, diretta da rete consortile C11P conformità: non rilevabile. L'impianto risulta funzionante, ma non risulta possibile constatarne nella media 

l'attuale stato essendo completamente in traccia.

termico; ad aria calda, i diffusori sono in termoconvettori, conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità.

scarso

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

- 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.

scarso

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
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

Calore 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; 158,33 x 450,00 = 71.248,50

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Arrotondamento in cifra tonda.	-48,5

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **C. 71.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota c diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.260,00**

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

APPARTAMENTO

di cui al punto C

appartamento, della superficie commerciale di 155,60 Mq.

portafinestre, ad un'anta e due ante realizzati in legno.		
<i>pavimentazione interna:</i> 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.	buono	*****☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> Portoncino d'ingresso a due ante realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: sovralucc.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> costituiti da persiane, realizzate in legno. Necessitano di alcune opere di ordinaria manutenzione.	nella media;	☆☆☆☆☆☆ Hit
<i>rivestimento interno:</i> 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.	buono	*☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> costituiti da porte ad un'anta, realizzati in legno tamburato e vetro.	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆ <<★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i vani del piano primo e parte della soffitta al piano sottotetto, realizzato in idropittura a tempera.	nella media	•b * << ☆☆☆*☆☆
- degli impianti:		
<i>elettrico:</i> impianto in traccia , la tensione è di 220 V conformità: non reperibili. L'impianto risulta presumibilmente realizzato in data anteriore alla L. 46/90.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> 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.	nella media	☆☆ ir ☆ è ☆ 4. 4r A *
<i>termico:</i> Impianto autonomo con alimentazione a metano, i diffusori sono in ghisa conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità.	nella media	ì k & % & i si ☆☆☆
<i>fognatura:</i> Allaccio alla pubblica fognatura.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> Allaccio alla fornitura pubblica di metano.	nella media	S' j: H "É" ☆☆☆☆☆
- delle strutture:		
<i>balconi:</i> 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.	nella media	si- ☆☆☆☆☆ S. ☆☆☆

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Salutzioni Immobiliari*

- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente		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. 11 media 2,20 mt.

l'alare di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monopai ametrica in base al prezzo media*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	155,60	x	850,00	=	132.260,00
Valore superficie accessori:	14,50	x	850,00	=	12.325,00
					144.585,00

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Arrotondamento in cifra tonda.	-85

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€	144.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota c diritto al netto degli aggiustamenti):	€	61.412,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSA A 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 del bene 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 immobili 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 l'olignano (AP), località Piane di Morto, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, Anno 2014 - Semestre 1, Zona Periferica D2 - Piano di Mono. Abitazioni civili.

destinazione residenziale, ed inoltre: Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Ascoli Piceno, Camera di Commercio di Ascoli Piceno, 11 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	box singolo	145,00	0,00	50.700,00	21.547,50
B	deposito artigianale	158,33	0,00	71.200,00	30.260,00
C	appartamento	155,60	14,50	144.500,00	61.412,50

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di esecuzione risulta materialmente divisibile in riferimento alla quota spettante all'escutato, in quanto la somma dei valori del piano seminterrato (autotorimessa) e il piano primo (rimessa) risulta prossima a quello della quota di spettanza dell'escutato. 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):

C. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 109.220,00

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:

€ 10.922,00

-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:

6. 98.298,00

PROCEDURA N. R.G.E. 141/2013 Ascoli Piceno

LOTTO 2

BENI IN FOLIGNANO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Folignano Via S. Antonio sne, frazione Piane di Morro:

A.

██████████ terreno agricolo, della superficie cominciviale 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 ██████████
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 f. indirizzo catastale: via S. Antonio, intestato a ██████████
██████████ derivante da ex part. 168
Coerenze: Il terreno oggetto di esecuzione confina a Nord con proprietà ██████████
██████████ 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 ██████████
██████████ e sui restanti lati con terreni della stessa proprietà.

B. Piena proprietà per la quota di 1/2 ██████████ 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

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 **B** **H**, a Nord con proprietà della Provincia di Ascoli Piceno e a Sud con proprietà **H**

- 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 **a**

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 **c** ad Est con proprietà **c**

- C. Piena proprietà per la quota di 3/16 **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 coite 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 **H** [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 [REDACTED] mentre i restanti lati con terreni della stessa proprietà.

- foglio-IO 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 **I** [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 33) (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 **I**

B derivante da ex part. 34

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, inhv.mo a **I**

[REDACTED] derivante da ex part. 166

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, nre'.ijr.i a **I**

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, iir.Mrto a **I**

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 .3/16 [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 sne, piano: T-1, intestato



Coerenze: L'immobile oggetto di esecuzione conlina 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 sue. intestato a **H**



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

2. DESCRIZIONE SOMMARLA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 25.592,46
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.475,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	f. 22.027,50
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	C. 25.027,50
- Data della valutazione:	20/03/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di usufruttuario.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta utilizzato dal [REDACTED] in qualità di nudo proprietario, proprietario e locatario dell'immobile per quote. Stato del possesso confermato dai sopralluoghi effettuati e dalla presenza di un contratto di affitto in essere, stipulato il 02/05/2011 c

registrato il 19/05/2011 presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Picano. (Allegato 9.2)

Il contratto di affitto stipulato da [REDACTED] presenta erroneamente indicato il diritto di piena proprietà per 1/2 relativo ai beni individuati al "Corpo A" (foglio 10 panicelle 298 - 375). invece dell'effettivo diritto di nuda proprietà per 1/2.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Riguardo ai vincoli giuridici lo scrivente C.T.U., alla luce della documentazione in atti acquisita presso la competente cancelleria (Relazione ai sensi dell'art. 1 comma 1 della L. 03/08/1998 n. 302 del 18/07/2013 a firma del Notaio Alfonso Rossi e successivo Atto di Pignoramento in rettifica del 27/02/2015 a firma dell'avv. Paolo Serra) e presso l'Agenzia del Territorio al Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha richiamato le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli indicati nelle iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, aggiornate alla data 10/12/2014 e 05/02/2015.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4././.. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- servitù: passaggio volontario, stipulata il 13/07/1976 a firma di Notaio Maurizio Guidi ai nn. 24124/4295 di repertorio, registrata il 02/08/1976 a Ascoli Piceno ai nn. 1967 - Vol. 410, trascritta il 12/08/1976 a Ascoli Piceno ai nn. R.p. 2680. a favore di [REDACTED]

derivante da Atto di divisione .

La formalità è riferita solamente a "Corpo A" (foglio 10 part. 168) - "Corpo C" (foglio 10 part. lle 164 - 163 -195 (ex pati. 12/c) - 194 (ex pari. 12/b) - 196 (ex part. 169/b)).

- Il-presente Atto di divisione ha originato delle servitù di passaggio, attive e passive, sui beni oggetto di esecuzione. Servitù passiva: "Quarto costituisce a carico delle esistente strada larga mi.3 (metri lineari tre), esistente lungo il confine Nord/Ovest della part. 34 (foglio 10, detto catasto) di sua proprietà - fondo servente - permanente servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle part. lle 197 - 169 - 12 (foglio 10, detto catasto) di proprietà [REDACTED] - fondo dominante". Servitù attiva: [REDACTED] costituisce a carico delle esistente strada larga ml.3 (metri lineari tre), esistente lungo il confine verso Nord/Ovest della part. 169 (foglio 10, detto catasto) di sua proprietà - fondo servente - permanente servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del lotto come sopra assegnato a [REDACTED] nonché del fondo pervenuto allo stesso [REDACTED] da donazione a rogito lelo Alberto, notaio in Civitella del Tronto in data 13/05/1956 Rep. n. 2888 (Registrato in Teramo il 26/05/1956 al n. 1998, mod. 1) - fondo dominante - di proprietà di [REDACTED]. Le spese di manutenzione del predetto tratto di strada oggetto della servitù di cui al presente articolo andranno sostenute per un mezzo ciascuno da [REDACTED]". (Allegato 7.1)

- servitù: passaggio volontario, a favore di B [REDACTED]

derivante da Atto Notaio Ciampini - Rep. 65166 del 11/05/1991 e successivamente richiamata nel Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 3364 del 27/06/2005.

La formalità è riferita solamente a part. 331.

(Allegato 7.1)

- locazione, stipulata il 02/05/2011 , registrata il 19/05/2011 . a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da

Contratto di locazione.

Il contratto d' affitto stipulato da [REDACTED] presenta erroneamente indicato il diritto di piena proprietà per 1/2 relativo ai beni individuati al "Colpo A" (foglio 10 particelle 298 - 375). invece dell'effettivo diritto di nuda proprietà per 1/2. (Allegato 9.2)

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:

- convenzione matrimoniale.

In base alle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Provincia di Ascoli Piceno all'Ufficio del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) non risultano trascritte convenzioni matrimoniali, né provvedimenti in merito all'assegnazione della casa coniugale. In base alla documentazione reperita presso il Comune di Folignano all'Ufficio Stato Civile, risulta che l'esecutato aveva contratto matrimonio con **B** [REDACTED] e con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio avevano scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni. Che in data 30/04/1997 R.120033 a rogito del Notaio Dott. Luciano Amadio, gli sposi avevano costituito un fondo patrimoniale, non relativo al bene oggetto di esecuzione, ai sensi e per gli effetti dell'art.167 del c.c.. Risulta inoltre che con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno, registrato al n.183/06 del 078/07/2006, in data 07/07/2006 è stata Omologata la Separazione Consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (Allegato 6.1)

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- atto di asservimento dell'arca sita nel comune Folignano .

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici, non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici, non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici, non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

4.2. Vincoli «1 oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale annotata, registrata il 06/03/2001 a Teramo ai nn. 502. iscritta il 10/03/2001 a Teramo ai nn. R.g. 1545 - R.p. 327, a favore di Istituto di Credito "TERCAS - CASSA DI RISPARMIO della Provincia di Teramo s.p.a." con sede a Teramo, [REDACTED]

Importo ipoteca: 100.000.000,00.

Importo capitale: 71.392.631,00.

A margine risulta annotazione n 1359 del 27/07/2005 relativa a restrizione dei beni, con la quale si libera altra proprietà distinta in NCEU foglio 10 pari.240.

- ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 01/04/2010 a Ascoli Piceno ai nn. 2318/2010. iscritta il 26/04/2010 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 3406 - R.p. 710, a favore di Istituto di Credito "TERCAS - CASSA DI RISPARMIO della Provincia di Teramo s.p.a."

con sede a Teramo, [REDACTED], domiciliata presso avvocato Luigi Guerrieri,
Frazione Villa Ripa, 64100 Teramo, contro [REDACTED]

[REDACTED] **B** derivante da 281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 85.000,00.

Importo capitale: 71.093,60

- ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 01/04/2010 a Ascoli Piceno ai nn. 159, iscritta il 12/05/2010 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 3945 - R.p. 852, a favore di Istituto di Credito "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA SOC.COOP" con sede in Castignano (AP), [REDACTED], domiciliato presso lo Studio Legale associato Cappelli & Cappelli. Rua del Papavero n.6, Ascoli Piceno, contro [REDACTED] **B** derivante da 281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 325.218,66

- ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 10/06/2010 a Ascoli Piceno ai nn. 296/2010, iscritta il 17/06/2010 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 5225 - R.p. 1097, a favore di Istituto di Credito "BANCA DELLE MARCHE s.p.a." con sede in Ancona, **^B** [REDACTED] **B** domiciliato presso avvocato Paolo Serra, Viale Benedetto Croce n.44, Ascoli Piceno, contro [REDACTED]

[REDACTED] **B** derivante da 281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 17.447,92

- ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 17/06/2010 a Ascoli Piceno ai nn. 5055/2010, iscritta il 09/07/2010 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 5986 - R.p. 1263, a favore di Istituto di Credito "BANCA POPOLARE DI ANCONA s.p.a." con sede a Jesi, [REDACTED], domiciliato presso avvocato Germano Nicolini c/o Barbara Rosati, via del Trivio n.1, Ascoli Piceno, contro [REDACTED]

[REDACTED] **B** derivante da 281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 50.765,67

- ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 08/05/2002 a Ascoli Piceno ai nn. 122, iscritta il 17/06/2011 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 5126 - R.p. 960, a favore di Istituto di Credito "BANCA DI ROMA s.p.a." con sede a Roma, [REDACTED], domiciliato presso avvocato Fenizia Marini, via Porta Torricella n.15, Ascoli Piceno, [REDACTED]

[REDACTED] 281 Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 229.071,82

- ipoteca **giudiziale** annotata, registrata il 20/02/2001 a Ascoli Piceno ai nn. 864, iscritta il 23/02/2001 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 1195 - R.p. 215, a favore di Istituto di Credito "CASSA DI RISPARMIO di Ascoli Piceno" con sede in Ascoli Piceno, [REDACTED] domiciliato presso avvocato Pati Giuseppe via Tribù Fabia n.25, [REDACTED]

[REDACTED] Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 96.000.000,00.

Importo capitale: 75.215.531,00.

La formalità è riferita solamente a "Corpo B" (foglio 10 partile 6-218).
A margine risulta annotazione n.1358 del 27/07/2005 relativa a restrizione dei beni,
con la quale si libera altra proprietà distinta in NCEU foglio 10 part. 240.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze eli fallimento:

- pignoramento, registrata il 12/09/2011 a Ascoli Piceno ai nn. 1717, trascritta il 22/09/2011 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 7577 - R.p. 4879, a favore di Istituto di Credito "UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK s.p.a." con sede a Verona, [redacted] domiciliato presso avvocato Fcnizia Marini, via Porta Torricella n.15, Ascoli Piceno, contro [redacted]
- pignoramento, registrata il 12/08/2013 a Ascoli Piceno ai nn. 1803/2013, trascritta il 09/09/2013 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 6082 - R.p. 4309, a favore di Istituto di Credito "BANCA DELLE MARCHE s.p.a." con sede in Ancona, C.F. [redacted] domiciliato presso avvocato Paolo Semi, Viale Benedetto Croce n.44, Ascoli Piceno, contro [redacted]
- pignoramento, registrata il 19/07/2001 a Ascoli Piceno ai nn. 0/16, trascritta il 27/07/2001 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 5536 - R.p. 3806, a favore di Società "INTESA GESTIONE CREDITI s.p.a." con sede in Milano, [redacted] domiciliata presso avvocato Giuseppe Pati, via Tribù Fabia n. 27, contro [redacted]

La formalità è riferita solamente a "Corpo B" (foglio 10 part.ile 6 - 218)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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:	C. 0,00
-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per i beni oggetto di esecuzione, facenti parte del "Coq^o A" (foglio 10 part. 398 - 375), è stata presentata Domanda di Voltura dal sottoscritto C.T.U. in data 29/01/2015 al fine di aggiornare catastalmente la quota di propictà spettante all'esecutato al momento del Pignoramento.

6.1. Attuale proprietario:

- [redacted]
in forza di denuncia di successione (dal 03/05/1998), registrato il 30/10/1998 a Ascoli Piceno ai nn. 32 - Voi. 702, trascritto il 05/03/2002 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 1715 - R.p. 1270, in forza di denuncia di successione.
Il titolo è riferito solamente a "Corpo C": foglio 10 part.ile 11 c 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).
(Allegato 9.1)
- [redacted]

Il titolo è riferito solamente a "Corpo A": foglio 10 porzione part. 34 (attuale 298) - porzione 168 (attuale 375)

- [REDACTED] in forza di atto di divisione (da! 13/07/1976 fino al 02/02/1988). con atto stipulato il 13/07/1976 a firma di Notaio Maurizio Guidi ai nn. 24124/4295 di repertorio, registrato il 02/08/1976 a Ascoli Piceno ai nn. 1967 - Voi. 410, trascritto il 12/08/1976 a Ascoli Piceno ai nn. R.p. 2680, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a "Corpo A": foglio 10 porzione part. 168 (attuale 375)

- [REDACTED], in forza di atto di donazione (dal 02/02/1988 fino a! 03/05/1998), con atto stipulato il 02/02/1988 a firma di Notaio Luciano Amadio ai nn. 94388/14240 di repertorio, trascritto il 20/02/1988 a Ascoli Piceno ai nn. R.g. 1199 - R.p. 848, in forza di atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a "Corpo A": foglio 10 part.Ile 298 - porzione 168 (attuale 375)

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 amnesso agricolo. , rilasciata il 16/11/1977 con il n. 1672 di protocollo, agibilità del 02/07/1983 con il n. 83/1977 di protocollo.
(Allegato 5.1)

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 partile 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 . (Allegato 5.4)

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 C": foglio 10 part. 542 sub 3-4

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

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

Conformità raggiunta in seguito ad accatastamento ex fabbricato rurale, mediante presentazione di pratica Docfa in data (18/11/2014) dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4.6), previa autorizzazione del Giudice del 22/10/2014 (Allegato 10.3)

8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

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

8.4. Corrispondenza dati catastrali/atto: Nessuna difformità

8.5. Altre conformità:

- **Conformità titolarità/corrispondenza atti:**

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

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

Conformità raggiunta in seguito a presentazione di Domanda di Voltura, da parte del sottoscritto C.T.U., in data 29/01/2015. (Allegato 4.7)

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

TERRENO AGRICOLO

di cui al punto A

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 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.