

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### ESECUZIONE n° 47/2020 RG

#### Creditore Procedente

**XXXXX**

(creditore)

**XXXXX**

(mandataria)

#### Debitori

**XXXXX**

**XXXXX**

**XXXXX**



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 47/2020

promossa da

XXXXX

contro

XXXXX

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

All'udienza del 6 luglio 2022 il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa D'Ottavi nominava il sottoscritto Dott. Agr. Michele Rismondo quale CTU nella esecuzione in iscrizione e stabiliva il giorno del giuramento dello scrivente CTU in data 13 luglio 2022 con affidamento dell'incarico espresso nei quesiti sotto riportati:

**1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente:** pignoramento riguardante l'intera proprietà del bene o una quota di esso o altro diritto reale; superficie, confini, dati catastali del bene pignorato; accessi; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data di perizia; utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se il debitore esecutato è coniugato ed in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile faccia parte del patrimonio e/o se debba ritenersi parte della comunione dei beni.

**2) Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile:** acquisizione del certificato di destinazione urbanistica; estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiarazione che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967; eventuali pratiche edilizie in corso; regolarità urbanistica del bene e presenza di abusi con accertamento dell'eventuale sanabilità; estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

**3) Stato di possesso:** immobile libero o occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; verifica dei dettagli dell'eventuale contratto di affitto o di locazione.

**4) Vincoli ed oneri giuridici:** esistenza di vincoli ed oneri giuridici distinguendo quelli a carico dell'acquirente: vincoli ed oneri di natura condominiale; domande giudiziali ed altre trascrizioni; vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità; diritti demaniali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



*convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; da quelli che verranno cancellati o regolarizzati: iscrizioni; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; difformità catastali.*

*5) **Stima dell'immobile.**: Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima. Esponga i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima.*

Per mezzo raccomandata A/R e PEC lo scrivente ha convocato il creditore procedente e il debitore, nonché i rispettivi legali, per l'inizio delle operazioni peritali e del rilievo fotografico, invitandoli a trovarsi presso il bene pignorato, in territorio di Acquaviva Picena (AP), per il giorno 02/08/2022 alle ore 10:00. Il sopralluogo ha avuto termine alle ore 11.15.

Si allega alla presente il verbale del suddetto sopralluogo.

**Premesso che:**

- Il pignoramento veniva trascritto in data 16.11.2021 presso l'Agenzia del Territorio di Bari ai nn.ri 55323/41163;
- l'udienza per la procedura esecutiva risulta iscritta dinanzi al Tribunale di ASCOLI PICENO al nr. R.G.E. n. 47/2020 veniva fissata per il giorno 4/11/2022 con consegna della perizia avvenuta in data 5/10/2022;
- con notifica del 4/11/2022 il Giudice rinviava l'udienza al 3.2.2023, ore 9:00 e rimandava al CTU l'integrazione della relazione di stima inserendo il richiesto parere in ordine alla comoda divisibilità del bene pignorato in quota e alla formazione di lotti separati distinguendo i beni pignorati per l'intera proprietà da quello pignorato per la quota di 1/9 ciascuno in danno delle debitorici;
- con la nota del 1/12/2022 la XXXXX e per essa quale mandataria la XXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXX, in considerazione della comproprietà a tutt'oggi del terreno di cui al Fg.11 p.la 777 tra le esegutate e soggetti terzi non debitori, intendeva rinunciare parzialmente al pignoramento, e cioè nei limiti della sola particella 777 insistente al fg. 11 Catasto terreni di Acquaviva Picena, insistendo al contempo per la prosecuzione con riferimento a tutti gli altri immobili pignorati nella presente procedura esecutiva.



Come richiesto dal Giudice, lo scrivente CTU integra la relazione di stima provvedendo alla formazione di 2 lotti separati e ad esprimere parere in ordine alla comoda divisibilità del bene pignorato.

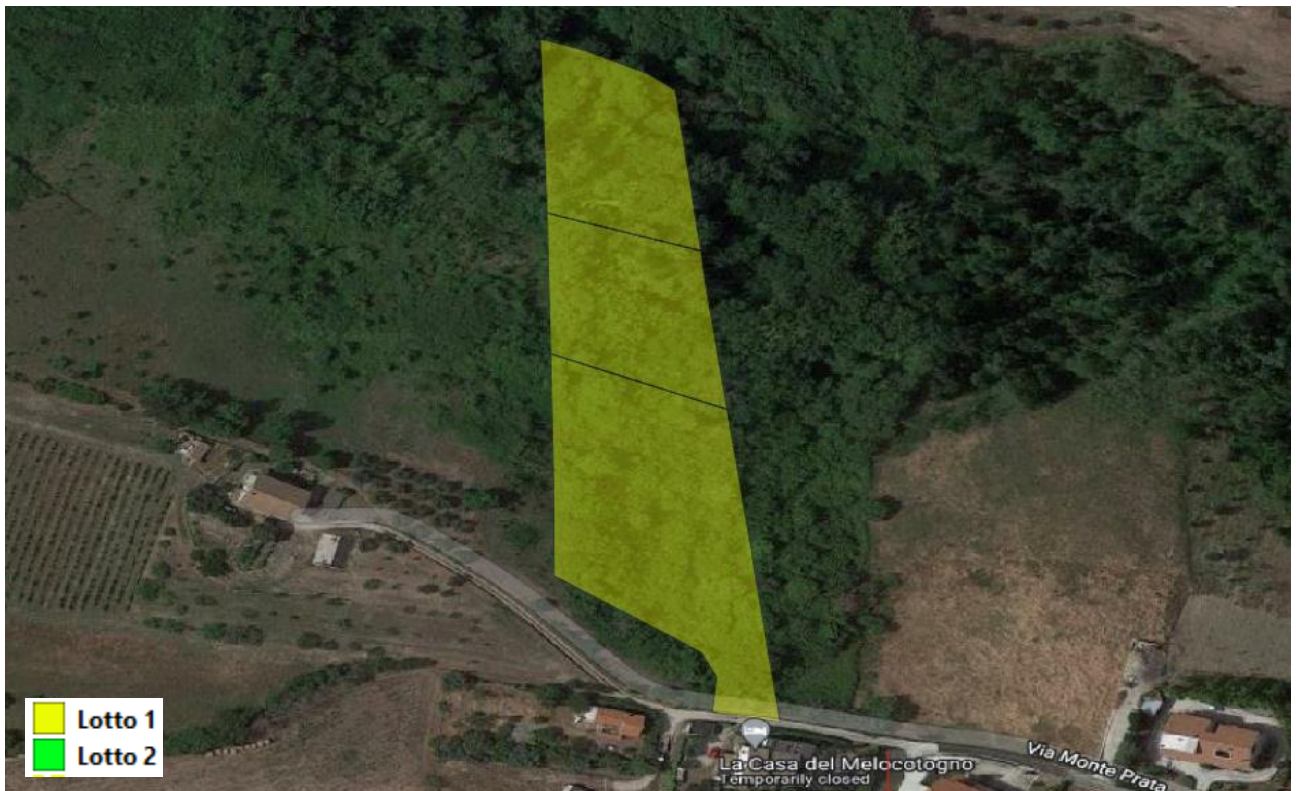
La suddivisione in n. 02 lotti risulta essere la seguente:

- **Lotto n.01: n. Terreni sito in località Santa Caterina e Forola (Acquaviva Picena) identificati al fg.8 part.IIe 467-469-471 e fg.11 part.IIe 781-783 intestati per la quota di 1/1 alle debitrice;**
- **Lotto n.02: n. 2: Terreno sito in località Forola (Acquaviva Picena) identificato al fg.11 part.IIa 777 intestato per la quota di 1/9 ciascuno alle debitrice;**

In merito alla suddetta divisione si specifica quanto segue:

- nella precedente relazione estimativa depositata in data 5/10/2022 la suddivisione in lotti non è stata effettuata in quanto gli stessi risultano essere funzionalmente connessi (secondo quanto specificato nei punti successivi), con conseguente riduzione delle potenzialità di vendita e potenziale deprezzamento del valore di mercato in caso di separazione degli stessi;
- il lotto n.1 in seguito alla suddivisione, non presentando accessi diretti alla strada pubblica, diviene un fondo intercluso, con conseguente limitata accessibilità e dunque ridotta potenzialità di vendita;
- il lotto n.2, date le scarse dimensioni ed una conformazione irregolare, non rappresenta le condizioni ordinarie della zona e come tale le sue peculiarità influiscono sulla godibilità del bene e conseguentemente sulle potenzialità di vendita dello stesso;
- Sulla base di quanto sopra esposto la suddivisione in lotti, unitamente all'eventuale esclusione del lotto n. 2 dal compendio immobiliare da porre in vendita, rappresentano secondo lo scrivente una soluzione potenzialmente peggiorativa sulle possibilità di vendita dei beni pignorati per l'insorgenza degli scomodi estimativi sopra citati e riportati nelle successive stime dei lotti.

**In conclusione, l'ipotesi di vendita di un unico lotto comprendente sia i beni per l'intero di esecuzione sia quello pignorato in quota di 1/9 contenuta nella perizia depositata il 5/10/2022, rappresenta per lo scrivente la soluzione, dal punto di vista tecnico estimativo e commerciale, più efficace per rendere il bene appetibile sul mercato e consentirne la vendita nelle migliori condizioni possibili.**





**LOTTO N.01**

**Terreni sito in località Santa Caterina e Forola (Acquaviva Picena) identificati al fg.8 part.IIe 467-469-471 e fg.11 part.IIe 781-783**

**QUESITO 1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da un due appezzamenti di terreno (successivamente indicati come corpo A e B) siti nel comune di Acquaviva Picena rispettivamente in località Forola e Contrada Santa Caterina.

Gli appezzamenti in località *Santa Caterina e Forola* sono raggiungibili, da Ascoli Piceno, percorrendo il Raccordo Ascoli Piceno - Porto D'Ascoli in direzione Est, uscita Monsampolo Del Tronto e proseguendo per la SS4. Raggiunto il comune di Acquaviva Picena, immettendosi su Via F. Coppi, a pochi metri dall'incrocio, sulla sinistra è ubicata l'area oggetto di Esecuzione Immobiliare Fg.8; mentre percorrendo Contrada Forola e successivamente svoltando a sinistra in Via Monte Prata è ubicata l'area del Fg.11.

Gli immobili sono catastalmente individuati nel modo seguente:

- Appezzamenti di terreno distinti al Catasto Terreni del Comune di Acquaviva Picena

LOTTO N.1							
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
<b>CORPO A</b>							
8	467	Bosco misto	0	24	0	1,86	0,25
8	469	Seminativo	0	25	0	9,04	12,27
8	471	Seminativo - arbor	0	51	0	17,12	23,71
<b>CORPO B</b>							
11	781	Seminativo	0	63	0	21,15	29,28
11	783	Pascolo	0	14	80	0,54	0,23

Dall'indagine catastale effettuata in data 15/09/2022, risultano intestati come segue:

- XXXXXX nata XXXXXX il XX/XX/XXXX XXXXXX nata XXXXXX il XX/XX/XXXX , XXXXXX nata XXXXXX il XX/XX/XXXX – proprietà per 1/3 degli immobili identificati al foglio 8 part.IIe 467 – 469 – 471.



- XXXXXX nata XXXXXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXX nata XXXXXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXX nata XXXXXXX il XX/XX/XXXX – proprietà per 1/3 degli immobili identificati al Foglio 11 part. 781 – 783

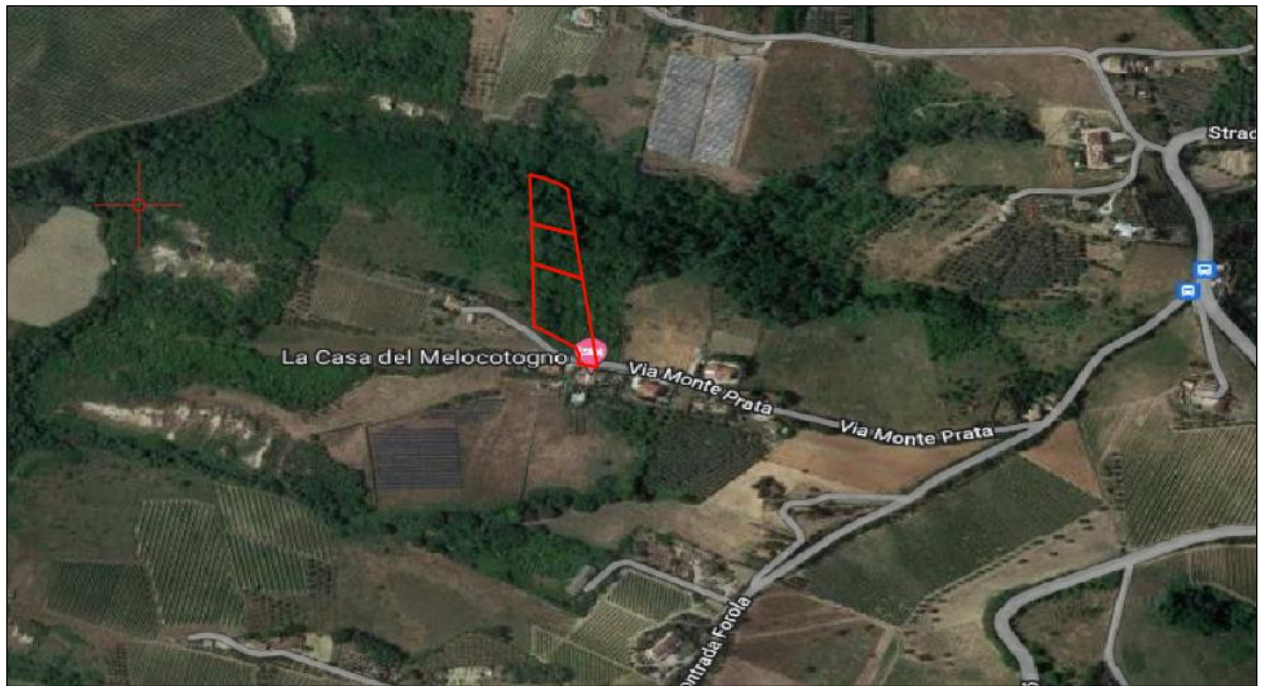


Figura 1: Localizzazione immobile su foto aerea CORPO A (Fg. 8 part. Ite 467-469-471)

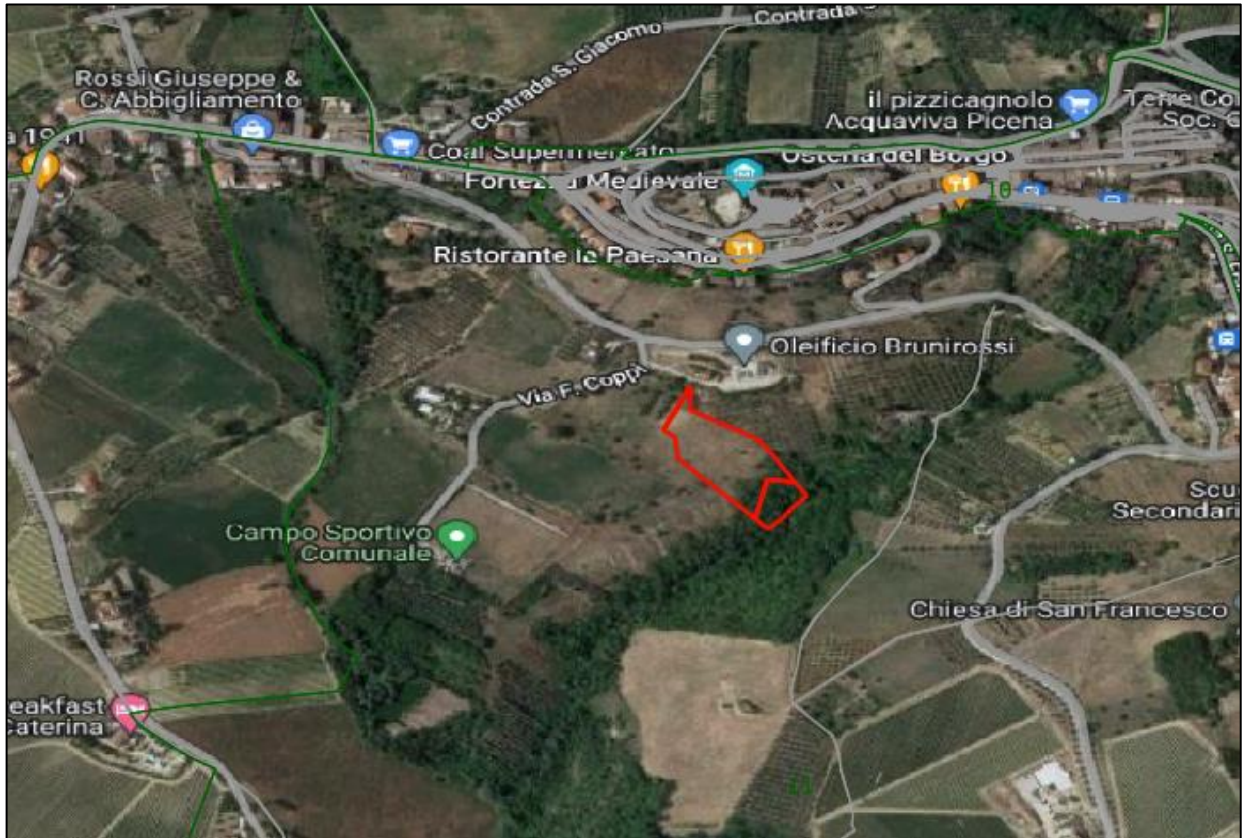


Figura 2: Localizzazione immobile su foto aerea CORPO B (Fig. 11 part. Ille 781 -783 )



Figura 3: Individuazione lotto su base catastale CORPO A (Fig. 8 part. Ille 467-469-471)



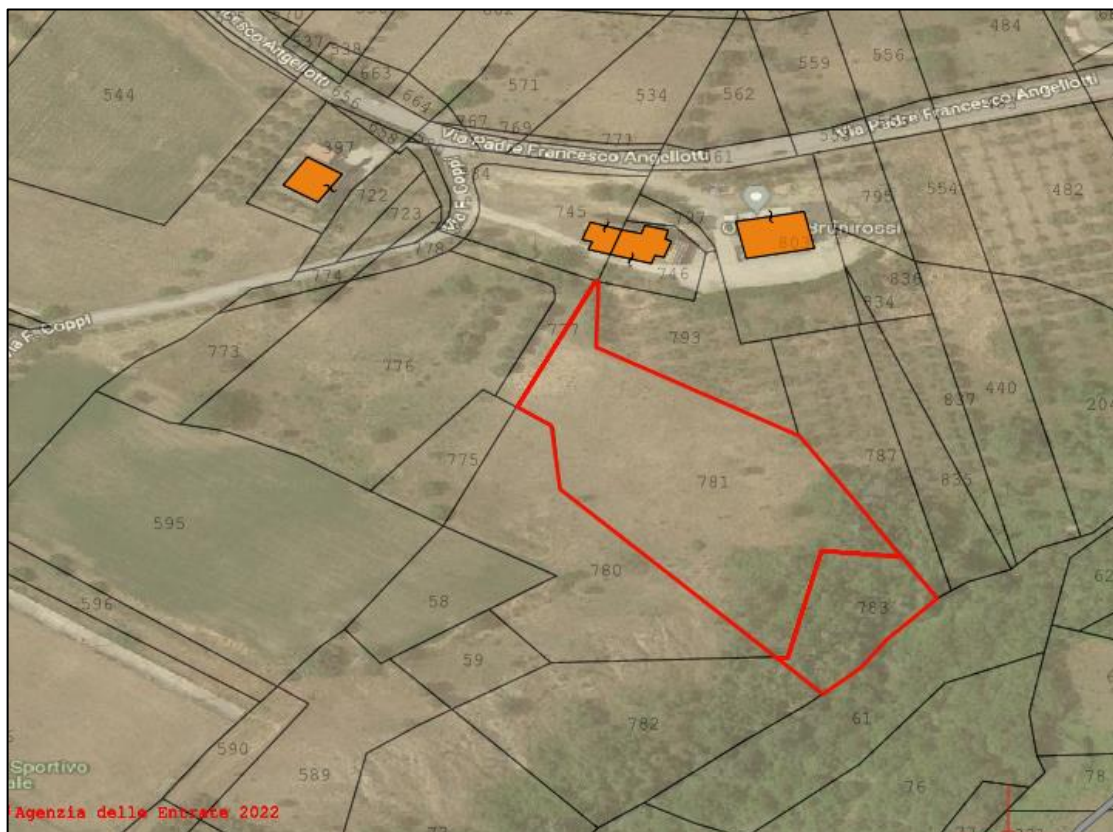


Figura 4: Individuazione lotto su base catastale CORPO B (Fg. 11 part.Ile 781 -783)

Il Corpo A censito al Foglio 8 part.Ile 467 – 469 – 471 ha giacitura ed esposizione in direzione Nord. L’area confina prevalentemente con vegetazione boschiva ad eccezione del limite Sud che confina con la strada secondaria asfaltata “Via Monte Prata”.

La conformazione è abbastanza regolare, presenta un'elevata pendenza ed è interamente coperta da bosco misto tipico della fascia pedoclimatica di riferimento.

La superficie totale è di 1 Ha e la destinazione d’uso del suolo attuale rilevata durante le operazioni peritali è la seguente:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie		
			ha	are	ca
8	467	Bosco misto	00	24	00
8	469	Bosco misto	00	25	00
8	471	Bosco misto	00	51	00
<b>TOTALE</b>			<b>10</b>	<b>00</b>	<b>00</b>

Il Corpo B censito al foglio 11 part.Ile 781 – 783 ha una superficie totale di 7780 mq.

L’area oggetto di perizia ha una conformazione irregolare; la giacitura è rappresentata da una pendenza prevalente in direzione Sud.

La particella 781 si presenta prevalentemente in buono stato di conservazione; una porzione risulta invasa da vegetazione pioniera e da individui arborei di neoformazione derivante dall'abbandono dell'attività agricola per una superficie di circa 700 mq.

La particella 783 risulta interamente coperta da boschi, tipici della fascia pedoclimatica della zona. L'intera area termina in un fondovalle.

Il lato Nord confina con le proprietà dei signori XXXXXXXX , XXXXXXXX , XXXXXXXX , (fg. 11 p.lla 793); a sud con le proprietà dei signori XXXXXXXX, XXXXXXXX , XXXXXXXX , (fg. 11 p.lle 780-782); ad Est con la proprietà del signor XXXXXXXX, (fg. 11 p.lla 787); ad Ovest con le proprietà dei signori XXXXXXXX , e XXXXXXXX (fg. 11 p.lla 776).

La superficie totale di 0,7780 Ha, in seguito alla verifica della consistenza dei luoghi è così ripartita:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie		
			ha	are	ca
11	781	Seminativo	0	46	0
		Vegetazione arborea	0	17	0
11	783	Bosco misto	0	14	80
<b>TOTALE</b>			<b>0</b>	<b>77</b>	<b>80</b>



Figura 5: Ripartizione superficie a seminativo e superficie a bosco CORPO B



Oggetto di esecuzione immobiliare sono i diritti di proprietà per la quota di:

- 1/3 (fg. 8 p.lle 467 – 469 – 471) in capo a XXXXXXXX , (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/3 (fg. 8 p.lle 467 – 469 – 471) in capo a XXXXXXXX , (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/3 (fg. 8 p.lle 467 – 469 – 471) in capo a XXXXXXXX , (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/3 (fg. 11 p.lle 781 – 783) in capo a XXXXXXXX , (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/3 (fg. 11 p.lle 781 – 783) in capo a XXXXXXXX , (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/3 (fg. 11 p.lle 781 – 783) in capo a XXXXXXXX , (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX)

### **QUESITO 2) Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), allegato alla presente, rilasciato in data 3/10/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia-Lavori Pubblici del Comune di Acquaviva Picena, i terreni siti nel predetto Comune e distinti al Catasto Terreni:

- *al foglio di mappa n.8, particelle 467-469-471*

hanno la seguente destinazione urbanistica: ZONE AGRICOLE – ART. 37.

Si specifica che le particelle n. 467, 469, sono caratterizzate dal vincolo “versanti - Art.30” (B. – I vincoli del P.P.A.R.); la Particella n. 471, è caratterizzata dal vincolo “Versanti - Art.30” (B. – I vincoli del P.P.A.R.) e “Crinali - Ambito di tutela provvisoria” - Zona\_Qc2aQc2b\_a - Art.30 (B. – I vincoli del P.P.A.R.),

- *al foglio di mappa n.11, particella 781*

ha la seguente destinazione urbanistica: ZONE AGRICOLE – ART. 37 (in parte) - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (in parte) – ZONE DI USO PUBBLICO NON EDIFICATE PIANTUMATE (in parte)

Inoltre, la Particella n. 781 al foglio 11 , è caratterizzata dai seguenti vincoli:

- Centro storico – Zona\_Qc4Qc5 - Vincoli Qc4 - (vincolo P.P.A.R. art.39) - Tutela Integrale. Art.30 (B. – I vincoli del P.P.A.R.); -
- Centro storico – Zona\_Qc4Qc5 - Vincoli Qc4 - (vincolo P.P.A.R. art.39) - Tutela Orientata. Art.30 (B. – I vincoli del P.P.A.R.); -
- Versanti - Art.30 (B. – I vincoli del P.P.A.R.), in parte.
- Corsi d'acqua (Vincolo P.P.A.R. art.29) Tutela integrale Zona\_Qc1, in parte.



- Vincolo Idrogeologico – R.D. 30/12/1923 n. 3267, Zona III (San Francesco);
- *al foglio di mappa n.11, particella 783*

ha la seguente destinazione urbanistica: ZONE AGRICOLE – ART. 37 (in parte) – ZONE DI USO PUBBLICO NON EDIFICATE PIANTUMATE (in parte)

Inoltre, la Particella n. 783 al foglio 11 , è caratterizzata dai seguenti vincoli:

- Centro storico – Zona\_Qc4Qc5 - Vincoli Qc4 - (vincolo P.P.A.R. art.39) - Tutela Integrale. Art.30 (B. – I vincoli del P.P.A.R.); -
- Centro storico – Zona\_Qc4Qc5 - Vincoli Qc4 - (vincolo P.P.A.R. art.39) - Tutela Orientata. Art.30 (B. – I vincoli del P.P.A.R.); -
- Versanti - Art.30 (B. – I vincoli del P.P.A.R.), in parte.
- Corsi d'acqua (Vincolo P.P.A.R. art.29) Tutela integrale Zona\_Qc1, in parte.
- Vincolo Idrogeologico – R.D. 30/12/1923 n. 3267, Zona III (San Francesco);

Non risultano precedenti edilizi in carico.

### **QUESITO 3) Stato di possesso**

In merito alla richiesta di indagine presso l'Agencia delle Entrate di affitti o comodati, non sono pervenute risposte circa la presenza di contratti in essere.

### **QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici**

Attraverso una ricerca condotta presso l'Agencia del Territorio di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare - e incentrata sui beni oggetto di esecuzione è emerso quanto segue.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie (in allegato alla presente):

R. Part.	Tipologia e Data	Pubblico ufficiale	Specie e Descrizione	Note
6379	XXXXX	Filauri Francesca	ATTO TRA VIVI divisione	Registro generale 9658
1635	XXXXX	Tribunale di Ascoli Piceno	ATTO GIUDIZIARIO – ordinanza di approvazione del progetto di divisione	Registro generale 2252
1031	XXXXX	Di Silvestri Paolo	IPOTECA VOLONTARIA – concessione a garanzia di mutuo fondiario	Registro generale 7964
2934	XXXXX	Tribunale di Ascoli Piceno	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento Immobili	Registro generale 3982

Elenco di trascrizioni di vincoli ed oneri di natura condominiale: nessuna.





Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno

Elenco di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: nessuno

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

### **QUESITO 5) Stima dell'immobile**

La stima viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento diretto di tipo sintetico - parametrico. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (metro quadrato di superficie), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per annunci di vendita di beni simili ed atti di compravendita e, fatte le opportune considerazioni, come ad esempio le dimensioni, accessibilità, esposizione, orografia, ubicazione, uso del suolo, potenzialità d'investimento e migliorie, parametri urbanistici riportati sul certificato di destinazione urbanistica, si è proceduto alla stima del valore di mercato dei beni.

Nel caso in questione si fa riferimento sia agli annunci online di vendita sia ad atti di compravendita di beni simili che presentano analogie qualitative e quantitative. Dalla ricerca effettuata su beni simili compravenduti recentemente nella zona, i comparabili riscontrati, con riferimento alle caratteristiche degli immobili, sono i seguenti:

Sito	Località	Data	Caratteristiche	Mq	Prezzo	Valore unitario euro/mq	Link
<b>SEMINATIVO</b>							
Globo case	Acquaviva Picena -	----	Località Forola Seminativo. Pendenza minima.	20.000,00 €	50.000,00 €	2,50 €	Terreno agricolo in vendita a Acquaviva Picena Forola Contrada Collelungo. (globocase.com)
Stimatrix	Acquaviva Picena	43682	Fg. 11 Part. 223 compravendita. Notaio Lenhardy. Seminativo con alcune piante di ulivo. Terreno in pendenza.	4.110,00 €	10.000,00 €	2,43 €	----

A partire dai comparabili sopra riportati e da altre nozioni tecnico-economiche assunte, si prende in considerazione il valore minore *euro/mq* riscontrato dalle indagini. I valori unitari sono di seguito riepilogati:

- *Seminativo : 2,43 euro/mq*
- *Vegetazione arborea: 0,80 euro/mq*

La scelta degli elementi di confronto, ed i conseguenti valori unitari ottenuti, hanno tenuto conto delle opportune osservazioni e correzioni di seguito elencate:



- negli annunci di vendita presi in considerazione sono riportati prezzi richiesti, che pertanto potrebbero essere soggetti a ribassi in seguito a trattative private tra le parti;
- la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione di mercato (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza di vizi occulti);
- attualmente il fondo risulta intercluso in quanto non confinante con la viabilità pubblica; pertanto, non essendo presenti accessi diretti si renderà necessaria l'istituzione di una servitù di passaggio sui fondi adiacenti;
- la superficie del Corpo A (Fg.8 part.lle 467-469-471) è ormai considerabile come estensione del bosco limitrofo (fondovalle) ai sensi della Legge Forestale Regionale (L.R. 6/2005 e s.m.i), determina la presenza di vincoli derivanti dalla stessa norma tali da influire sulla determinazione del valore del bene oggetto di stima.
- lo sviluppo della vegetazione infestante nel Corpo B (Fg.11 part.lle 781 – 789), può essere considerata una tara del seminativo. La superficie è così ripartita:

TERRENI				
Corpo	Immobile	Superficie tot (mq)	Tara - bosco misto di latifoglie (mq)	Superficie Zona produttiva (mq)
A	fg.8 p.lle 467,469,471	10.000	10.000	0
B	fg. 11 p.lle 781,783	7780	700	7.080

Tenuto conto dei fattori sopra elencati che determinano una correzione del valore unitario medio ricavato dai comparabili, e di altre nozioni tecnico economiche assunte, si attribuiscono così i seguenti valore unitari:

Immobile	Superficie Tot. (mq)	Bosco misto di latifoglie (mq)	Superficie Seminativo (mq)	Valore unitario medio Bosco (euro/mq)	Valore unitario medio Seminativo (euro/mq)	Valore stimato (euro)
Fg.8 p.lle 467 - 469 - 471	10.000	10.000	---	0,80 €	2,43 €	8.000,00 €
Fg.11 p.lle 781	6.300	700	5.600			14.168,00 €
Fg.11 p.lle 783	1.480	1.480	---			1.184,00 €
<b>TOTALE MQ</b>	<b>7.780</b>				<b>TOTALE EURO</b>	<b>23.352,00 €</b>

In definitiva, il più probabile valore a base d'asta del LOTTO N.1 è quindi pari ad € 23.352,00 (valore arrotondato)

**Valore totale = € 23.352,00**  
**(ventitremilatrecentocinquantadue/00)**



**LOTTO N.02**

**Terreno sito in località Forola (Acquaviva Picena) identificato al fg.11 part.IIa 777 intestato per la quota di 1/9 ciascuno alle debitorici;**

***QUESITO 1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente***

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un unico appezzamento di terreno sito nel comune di Acquaviva Picena in località Forola.

E' raggiungibile da Ascoli Piceno, percorrendo il Raccordo Ascoli Piceno - Porto D'Ascoli in direzione Est, uscita Monsampolo Del Tronto e proseguendo per la SS4. Raggiunto il comune di Acquaviva Picena, e percorrendo Contrada Forola, svoltando a sinistra in Via Monte Prata è ubicata l'area del Fg.11.

Gli immobili sono catastalmente individuati nel modo seguente:

- Appezzamenti di terreno distinti al Catasto Terreni del Comune di Acquaviva Picena

LOTTO N.2							
Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
11	777	Seminativo	0	6	40	2,97	3,31

Dall'indagine catastale effettuata in data 15/09/2022, risultano intestati come segue:

- XXXXXX nata XXXXXX il XX/XX/XXXX XXXXXX nata XXXXXX il XX/XX/XXXX , XXXXXX nata XXXXXX il XX/XX/XXXX – proprietà per 1/9 cadauno degli immobili identificati al Foglio 11 part. 777

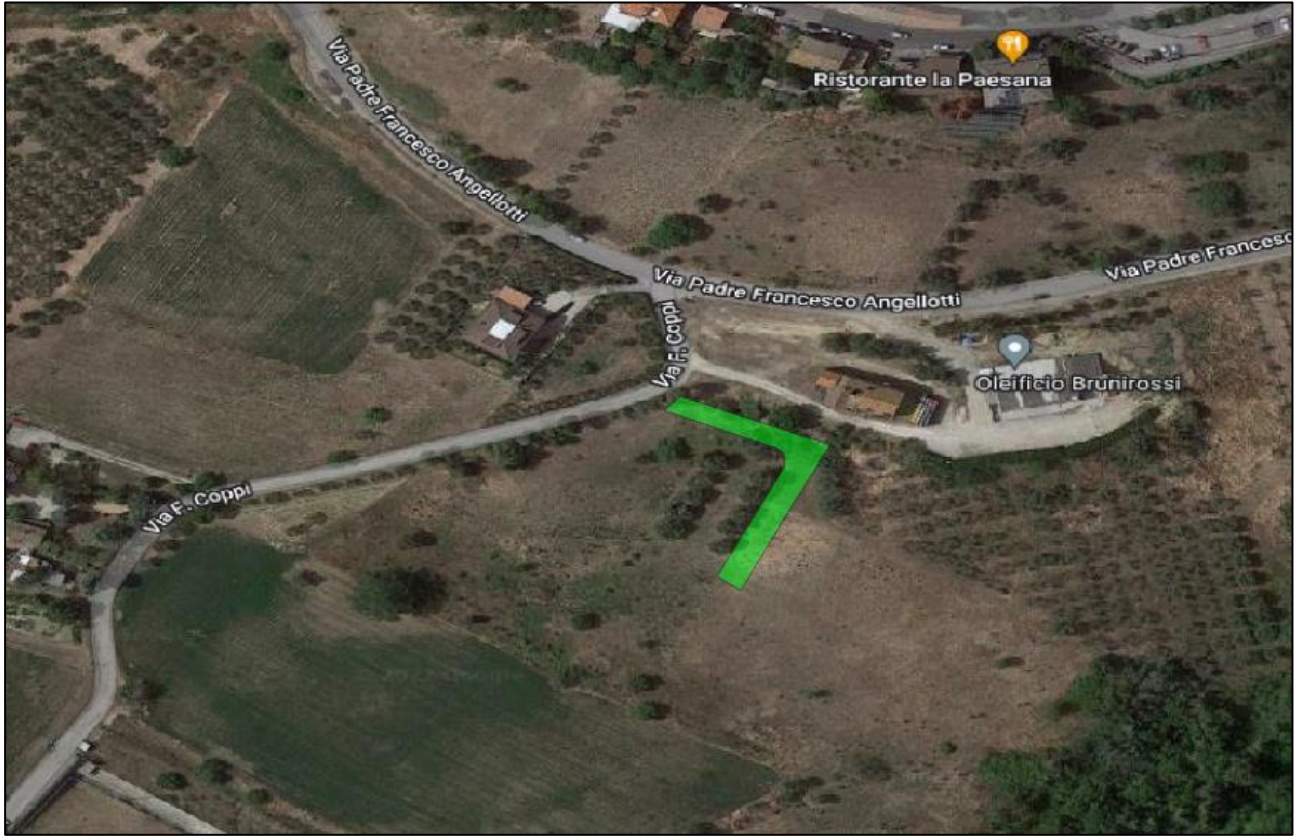


Figura 6: Localizzazione immobile su foto aerea LOTTO N.2 (Fg. 11 part.IIa 777)



Figura 7: Individuazione lotto su base catastale LOTTO N.2 (Fg. 11 part.IIa 777)





Il Lotto n.2 censito al foglio 11 part.IIa 777 ha una superficie totale di 640 mq.

L'area oggetto di perizia ha una conformazione irregolare; la giacitura è rappresentata da una pendenza prevalente in direzione Sud.

La particella si presenta prevalentemente in stato di abbandono.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie		
			ha	are	ca
11	777	Seminativo	0	06	40
TOTALE			00	06	40

Oggetto di esecuzione immobiliare sono i diritti di proprietà per la quota di:

- 1/9 (fg. 11 p.IIa 777) in capo a XXXXXXXX , (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/9 (fg. 11 p.IIa 777) in capo a XXXXXXXX , (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/9 (fg. 11 p.IIa 777) in capo a XXXXXXXX , (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX)

### **QUESITO 2) Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), allegato alla presente, rilasciato in data 3/10/2022 dal Servizio Urbanistica-Edilizia-Lavori Pubblici del Comune di Acquaviva Picena, i terreni siti nel predetto Comune e distinti al Catasto Terreni:

- *al foglio di mappa n.11, particella 777*

ha la seguente destinazione urbanistica: ZONE AGRICOLE – ART. 37 (in parte) - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (in parte) – ZONE DI USO PUBBLICO NON EDIFICATE PIANTUMATE (in parte)

Inoltre, la Particella n. 781 al foglio 11 è caratterizzata dai seguenti vincoli:

- Centro storico – Zona\_Qc4Qc5 - Vincoli Qc4 - (vincolo P.P.A.R. art.39) - Tutela Integrale. Art.30 (B. – I vincoli del P.P.A.R.); -in parte
- Versanti - Art.30 (B. – I vincoli del P.P.A.R.), in parte.
- Vincolo Idrogeologico – R.D. 30/12/1923 n. 3267, Zona III (San Francesco);

Non risultano precedenti edilizi in carico.

### **QUESITO 3) Stato di possesso**

In merito alla richiesta di indagine presso l'Agenzia delle Entrate di affitti o comodati, non risultano contratti in essere.

**QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici**

Attraverso una ricerca condotta presso l'Agazia del Territorio di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare - e incentrata sui beni oggetto di esecuzione è emerso quanto segue.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie (in allegato alla presente):

R. Part.	Tipologia e Data	Pubblico ufficiale	Specie e Descrizione	Note
6379	XXXXX	Filauri Francesca	ATTO TRA VIVI divisione	Registro generale 9658
1635	XXXXX	Tribunale di Ascoli Piceno	ATTO GIUDIZIARIO – ordinanza di approvazione del progetto di divisione	Registro generale 2252
1031	XXXXX	Di Silvestri Paolo	IPOTECA VOLONTARIA – concessione a garanzia di mutuo fondiario	Registro generale 7964
2934	XXXXX	Tribunale di Ascoli Piceno	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento Immobili	Registro generale 3982
2271	XXXXX	San Benedetto del Tronto	ATTO PER CAUSA DI MORTE – certificato di denunciata successione – <i>Fg. 11 part. 777</i>	Registro generale 2976

Elenco di trascrizioni di vincoli ed oneri di natura condominiale: nessuna.

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno

Elenco di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: nessuno

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

**QUESITO 5) Stima dell'immobile**

L'immobile risulta in comproprietà con soggetti terzi non oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Nel concetto di comoda divisibilità dell'immobile, sotto l'aspetto strutturale, il bene in questione non risulta utilmente frazionabile mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento in termini di superficie legata alla destinazione d'uso (seminativo). Dal punto di vista economico – funzionale inoltre, la divisione comporterebbe un deprezzamento del valore delle singole quote (rapportate al valore dell'intero immobile).

La ricorrenza di questi presupposti impone la non separazione della quota in natura spettante al debitore, in virtù dell'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di vendita, questo tenuto conto della particolare conformazione del bene (forma irregolare ad "L"), delle sue ridotte



dimensioni e della posizione strategica che la particella riveste come passaggio preferenziale per il Lotto n.1.

Si procede quindi alla stima del più probabile valore di mercato con procedimento diretto di tipo sintetico – parametrico della quota oggetto di pignoramento. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (metro quadrato di superficie), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per annunci di vendita di beni simili ed atti di compravendita e, fatte le opportune considerazioni, come ad esempio le dimensioni, accessibilità, esposizione, orografia, ubicazione, uso del suolo, potenzialità d'investimento e migliorie, parametri urbanistici riportati sul certificato di destinazione urbanistica, si è proceduto alla stima del valore di mercato dei beni.

Nel caso in questione si fa riferimento sia agli annunci online di vendita sia ad atti di compravendita di beni simili che presentano analogie qualitative e quantitative. Dalla ricerca effettuata su beni simili compravenduti recentemente nella zona, i comparabili riscontrati, con riferimento alle caratteristiche degli immobili, sono i seguenti:

Sito	Località	Data	Caratteristiche	Mq	Prezzo	Valore unitario euro/mq	Link
<b>SEMINATIVO</b>							
Globo case	Acquaviva Picena	----	Località Forola Seminativo. Pendenza minima.	20.000,00 €	50.000,00 €	2,50 €	<i>Terreno agricolo in vendita a Acquaviva Picena Forola Contrada Collelungo. (globocase.com)</i>
Stimatrix	Acquaviva Picena	43682	Fg. 11 Part. 223 compravendita. Notaio Lenhardy. Seminativo con alcune piante di ulivo. Terreno in pendenza.	4.110,00 €	10.000,00 €	2,43 €	----

A partire dai comparabili sopra riportati e da altre nozioni tecnico-economiche assunte, si prende in considerazione il valore minore *euro/mq* riscontrato dalle indagini. I valori unitari sono di seguito riepilogati:

- *Seminativo: 2,43 euro/mq*

La scelta degli elementi di confronto, ed i conseguenti valori unitari ottenuti, hanno tenuto conto delle opportune osservazioni e correzioni di seguito elencate:

- negli annunci di vendita presi in considerazione sono riportati prezzi richiesti, che pertanto potrebbero essere soggetti a ribassi in seguito a trattative private tra le parti;



- la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione di mercato (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza di vizi occulti);
- attualmente il fondo risulta in comproprietà con parti esterne alla causa in oggetto con l'impossibilità di frazionamento per la sola quota spettante alle debitorici;
- L'immobile da stimare non rappresenta le condizioni ordinarie della zona, con peculiarità (dimensioni e forma) tali da influire negativamente sulla potenzialità di vendita dello stesso;
- l'elasticità della domanda dell'immobile, così nella sua unicità, rispetto al prezzo di mercato tende ad essere rigida, in quanto trattasi di un bene scarsamente richiesto dalle preferenze del consumatore;

Tenuto conto dei fattori sopra elencati che determinano una correzione del valore unitario medio ricavato dai comparabili, e di altre nozioni tecnico economiche assunte, si attribuisce così il seguente valore unitario per la quota oggetto di pignoramento:

Immobile	Superficie Tot. (mq)	Bosco misto di latifoglie (mq)	Superficie Seminativo (mq)	Valore unitario medio Bosco (euro/mq)	Valore unitario medio Seminativo (euro/mq)	Valore stimato (euro)	Quota oggetto di esecuzione
Fg.11 part.lla 777	640	---	640	0,80 €	2,43 €	1.555,20 €	1/3
<b>TOTALE MQ</b>	<b>640</b>				<b>TOTALE EURO</b>	<b>1.555,20 €</b>	<b>518,40 €</b>

In definitiva, il più probabile valore a base d'asta del LOTTO N.2 è quindi pari ad € 518,00 (valore arrotondato)

**Valore totale = € 518,00**  
**(cinquecentodiciotto/00)**





## ALLEGATI

1. Documentazione fotografica Lotto n.1 e n.2;
2. Visura catasto terreni;
3. Estratto di mappa catastale corpo A – Lotto n.1
4. Estratto di mappa catastale corpo B - Lotto n.1
5. Estratto di mappa catastale Lotto n.2
6. Planimetria su ortofoto 1:1000 corpo A – Lotto n.1
7. Planimetria su ortofoto 1:1000 corpo B - Lotto n.1
8. Planimetria su ortofoto 1:1000 Lotto n.2
9. Ispezioni ipotecarie e Trascrizioni
10. Copia verbale inizio operazioni peritali;
11. Certificato destinazione urbanistica;
12. Convocazione per inizio operazioni peritali (pec - raccomandata)
13. Descrizione riepilogativa per la formazione del bando d'asta Lotto N.1
14. Descrizione riepilogativa per la formazione del bando d'asta Lotto N.1
15. Suddivisione cartografica in Lotti
16. Attestazione invio della perizia al debitore nonché e al creditore (tramite PEC, anche ai rispettivi Legali).

Tanto dovevo riferire per l'incarico affidatomi.

In fede, San Benedetto del Tronto, lì 29/12/2022

Il C.T.U.

Dott. Agr. Michele Rismondo

Dott.  
RISMONDO  
MICHELE  
n. 367  
ALBO  
MARCHE