

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
nell'esecuzione immobiliare **n. 147/2019** promosso da:

DOVALUE S.p.A.

nei confronti di

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Gaspari Fabio



GENERALITÀ

PREMESSO

- che in data 08 giugno 2020 il sottoscritto Arch. Fabio Gaspari, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 874, inoltrando tramite PEC il giuramento di rito, dichiarava di accettare l'incarico ricevuto e di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli venendo a conoscenza dei seguenti quesiti;

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni – caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) degli accessi;*
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed in caso affermativo relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. Cod.Civ..*

2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2 del d.p.r. del 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi le regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3. STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto d'affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza, sul bene pignorato, di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante



elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura.

- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
- *Difformità catastali (a spese della procedura);*

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, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, **(a)** quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolite (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), **(b)** per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, **(c)** per lo stato di possesso (sopra sub 3), **(d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), **(e)** per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e **(f)** per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;*

Gli immobili oggetto di C.T.U. sono i seguenti:

COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP)

- 1) Diritti pari alla piena proprietà di unità immobiliare sita nel comune di Monteprandone (AP) località Centobuchi, Viale Alcide De Gasperi n. 85-86 – piano T-1, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 19, particella 78, sub. 1, categoria unità collabenti;
- 2) Diritti pari alla piena proprietà di unità immobiliare sita nel comune di Monteprandone (AP) località Centobuchi, Viale Alcide De Gasperi n. 85, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 19, particella 78, Ente urbano, are 15 ca.75
- 3) Diritti pari alla piena proprietà per le unità immobiliari site nel comune di Monteprandone (AP) località Molino Nicolai, distinte al Catasto Terreni di detto Comune come segue:



- Foglio 27, particella 34, Seminativo Arborato, are 11 ca.80, - Reddito dominicale €11,58 – Reddito Agrario € 8,53;
- Foglio 27, particella 112, Seminativo Arborato, are 01 ca.00, - Reddito dominicale €0,77 – Reddito Agrario € 0,59;
- Foglio 27, particella 114, Seminativo Arborato, are 02 ca.90, - Reddito dominicale €2,85 – Reddito Agrario € 2,10;
- Foglio 27, particella 147, Seminativo Arborato, are 68 ca.60, - Reddito dominicale €67,31 – Reddito Agrario € 49,60;
- Foglio 27, particella 434, Seminativo Arborato, are 01 ca.80, - Reddito dominicale €1,77 – Reddito Agrario € 1,30;
- Foglio 27, particella 516, Seminativo Arborato, are 15 ca.18, - Reddito dominicale €8,23 – Reddito Agrario € 8,23;

INTESTAZIONE CATASTALE

- ***** , **proprietà per 1/1**

- 4) Diritti pari alla piena proprietà per le unità immobiliari site nel comune di Monteprandone (AP), Via Bitossi n. 30 – piano S1-T-1, distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 16, particella 387, sub. 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 943,82 Via Bitossi n. 30 – piano S1-T-1;
- Foglio 16, particella 387, sub. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 50,00 mq, rendita € 64,56 Via Bitossi n. 30 – piano S1;
- Foglio 16, particella 387, sub. 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 55,00 mq, rendita € 71,01 Via Bitossi n. 30 – piano T;

INTESTAZIONE CATASTALE

- ***** , **proprietà per 500/1000;**
- ***** , **proprietà per 500/1000.**

- 5) Diritti pari alla piena proprietà per le unità immobiliari site nel comune di Monteprandone (AP) località Centobuchi, Via delle Rose n. 16 – piano T-2, distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 20, particella 264, sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,0 vani, rendita € 204,52 Via delle Rose n. 16 – piano T-2;
- Foglio 20, particella 264, sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 38,00 mq, rendita € 35,33 Via delle Rose n. 16 – piano T;

INTESTAZIONE CATASTALE

- ***** , **proprietà per 1/3;**

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. convocava il proprietario ed il creditore procedente per l'inizio delle operazioni peritali in data 16 ottobre 2021 presso l'immobile sito a Monteprandone in Viale Alcide de Gasperi n.85.

Viste le difficoltà riscontrate nel rilevare l'immobile, considerando la totale mancanza di elaborati grafici di appoggio, in accordo con l'esecutato viene fissato un secondo accesso in data 23 ottobre 2021 alle ore 9.00 per la prosecuzione delle operazioni peritali.

Successivamente, in data 13 novembre 2021, in presenza del proprietario e dell'occupante dell'immobile si effettuava l'accesso all'unità immobiliare di Via delle Rose n.16, per la verifica delle consistenze e caratteristiche mediante rilievo metrico e fotografico.

In seguito, il giorno sabato 19 novembre 2021 in presenza dell'esecutato ci si recava presso



l'immobile sito in Via Bitossi n.30 dando inizio alle operazioni di rilievo.

In questa circostanza veniva consegnata al sottoscritto CTU una copia del condono dell'autorimessa adiacente l'abitazione.

Lo stesso giorno si effettuava un sopralluogo presso i terreni oggetto di pignoramento realizzando un rilievo fotografico.

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare saranno descritti secondo l'ordine sotto riportato e individuati per lotti, ciascuno contraddistinto con il relativo numero:

LOTTO N.1

Edificio ad uso scolastico

Diritti della piena proprietà su *unità immobiliare* composta da:

- piano terra, avente la superficie di circa Mq. 426,00;
- piano primo avente la superficie di circa Mq. 426,00.

distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone al foglio 19, particella 78 sub. 1, categoria unità collabenti, Viale Alcide De Gasperi n. 85-86, piano T-1;

Diritti della piena proprietà su *terreno* composto da:

- corte annessa al fabbricato, avente la superficie di circa Mq. 1572,00;

distinta al Catasto Terreni del Comune di Monteprandone al foglio 19, particella 78, Ente Urbano, are 15 ca. 72, Viale Alcide De Gasperi n. 85-86.

LOTTO N.2

Terreno

Diritti della piena proprietà su terreno agricolo avente la superficie catastale di Mq. 10.128,00, distinto al Catasto Terreni del Comune di Monteprandone come segue:

- Foglio 27, particella 34, Seminativo Arborato, are 11 ca.80, - Reddito dominicale €11,58 – Reddito Agrario € 8,53;
- Foglio 27, particella 112, Seminativo Arborato, are 01 ca.00, - Reddito dominicale €0,77 – Reddito Agrario € 0,59;



- Foglio 27, particella 114, Seminativo Arborato, are 02 ca.90, - Reddito dominicale €2,85 – Reddito Agrario € 2,10;
- Foglio 27, particella 147, Seminativo Arborato, are 68 ca.60, - Reddito dominicale €67,31 – Reddito Agrario € 49,60;
- Foglio 27, particella 434, Seminativo Arborato, are 01 ca.80, - Reddito dominicale €1,77 – Reddito Agrario € 1,30;
- Foglio 27, particella 516, Seminativo Arborato, are 15 ca.18, - Reddito dominicale €8,23 – Reddito Agrario € 8,23;

LOTTO N.3

Appartamento sub.2

Diritti della piena proprietà su *unità immobiliare* composta da piano seminterrato avente la superficie di circa Mq. 117,35 composta da: rustico con retro-cucina, bagno, garage, cantina e lavatoio; piano terra avente la superficie di circa Mq. 148,75 composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, due camere; piano primo, avente la superficie di circa Mq. 117,80 composta da: tre camere, tre bagni e terrazzo ed un porticato esterno con superficie di circa Mq 62,00 e distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 16, particella 387, sub. 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 943,82 Via Bitossi n. 30 – piano S1-T-1;

Garage sub.3

Diritti della piena proprietà su locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di circa Mq. 60,00 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 16, particella 387, sub. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 50,00 mq, rendita € 64,56 Via Bitossi n. 30 – piano S1;

Garage sub.4

Diritti della piena proprietà su locale ad uso garage posto al piano seminterrato della superficie di circa Mq. 57,35 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 16, particella 387, sub. 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 55,00 mq, rendita € 71,01 Via Bitossi n. 30 – piano T;

LOTTO N.4

Appartamento sub.5

Diritti della piena proprietà su *unità immobiliare* posto al piano secondo, avente la superficie di circa Mq. 95,30 composta da: ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, bagno e due camere e distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 20, particella 264, sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,0 vani, rendita € 204,52 Via delle Rose n. 16 – piano 2;

Autorimessa e Magazzino sub.2



Diritti della piena proprietà su locale ad uso magazzino e autorimessa posto al piano terra della superficie di circa Mq. 43,35 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 20, particella 264, sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 38,00 mq, rendita € 35,33 Via delle Rose n. 16 – piano T;

LOTTO N.1

L'unità immobiliare che interessa il pignoramento riguarda l'edificio sito a Montepandone nella provincia di Ascoli Piceno in Viale Alcide De Gasperi n. 85-86.

La zona nella quale è collocato l'immobile è caratterizzata dalla presenza di edifici commerciali e residenziali di diverse epoche di costruzione.

Di fronte all'immobile in questione, dall'altra parte della strada, sono presenti un edificio ad uso commerciale recentemente ristrutturato ed uno ad uso residenziale separati da Via Giuseppe Mazzini.

L'edificio, in origine adibito a scuola media, si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito da una corte perimetrale dalla quale si può accedere ai due ingressi principali posizionati contrapposti nei lati corti, uno lato est ed uno lato ovest.

L'area presenta un accesso carrabile e uno pedonale diretto su Viale Alcide De Gasperi n. 85-86.

L'edificio allo stato attuale, come riportato negli elaborati grafici allegati (*allegato n. 3*), non risulta conforme agli elaborati catastali, mentre la corrispondenza urbanistica non è stata possibile riscontrarla data l'assenza degli elaborati grafici e pratiche edilizie comunali.

Dal sopralluogo effettuato il piano terra ha un'altezza interna di circa ml. 3,70 eccetto il corridoio che ha un'altezza di circa ml. 2.90, mentre il piano primo ha altezze variabili da circa ml 2.80 a ml. 4,75e si evince che la struttura portante è costituita da uno scheletro in cemento armato di travi e pilastri, tamponata con blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati di colore bianco.

I pavimenti interni sono realizzati principalmente in graniglia eccetto una stanza che presenta un laminato posato sopra il pavimento esistente ma fatiscente.

Le pareti interne sono completamente intonacate e tinteggiate fino ad un'altezza di circa 1,5m con vari colori mentre la parte restante di colore bianco.

Il bagno presenta sanitari di scarsa qualità ormai obsoleti o danneggiati dotati di accessori e rubinetteria anch'essi deteriorati, le pareti interne presentano un rivestimento in ceramica.

Le aperture esterne delle finestre sono realizzate con infissi in legno di color bianco dotate di vetri singoli con sopraluca e oscuranti in legno interni.

Le porte interne, dove presenti, sono in legno tamburato mentre quelle esterne di accesso all'immobile sono in legno massello ma in uno stato di conservazione pessimo.

L'impianto di riscaldamento con molta probabilità era garantito da termosifoni posti al di sotto delle finestre che ora risultano rimossi.

Il solaio di calpestio sia del piano di coperture che del piano primo, è stato realizzato in latero-cemento armato.

Il solaio di copertura si compone di travetti prefabbricati in appoggio su una trave di colmo e un cordolo perimetrale in c.a. completati da tavelloni di laterizio.

Tale composizione della struttura, seppur verosimile, non è stata verificata in quanto le pareti sono oggi intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente.

Per tale unità immobiliare, a seguito delle verifiche effettuate, non è stato possibile rintracciare nessuna documentazione utile alla verifica delle conformità ne risulta rilasciato un regolare certificato di agibilità dal comune di Montepandone.



In generale le finiture interne dell'immobile risultano di scarsa qualità e in pessimo stato di manutenzione, considerata anche la non recente realizzazione.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alle planimetrie (*allegato n. 3*) e alla documentazione fotografica (*allegato n. 7*) allegati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1°

La superficie lorda dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Edificio ad uso scolastico:

piano terra superficie circa mq. 426,00;

piano primo superficie circa mq. 426,00;

corte esterna annessa al fabbricato superficie circa mq. 1572,00.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non vengono indicate le superfici dei beni immobili oggetto di esecuzione.

I dati catastali sono i seguenti (*allegato n. 2*):

Catasto Fabbricati

Comune di Monteprandone

- foglio 19, particella 78 sub. 1, categoria unità collabenti, Viale Alcide De Gasperi n. 85-86, piano T-1(Ex Scuola Media);

Catasto Terreni

Comune di Monteprandone

- foglio 19, particella 78, Ente Urbano, are 15 ca. 72, Viale Alcide De Gasperi n. 85-86.

INTESTAZIONE CATASTALE

- *****
proprietà per 1/1

Confini Lotto n.1:

L'unità immobiliare confina a sud con strada Viale Alcide De Gasperi, a nord ad est ed ovest con altra proprietà (non oggetto di pignoramento)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

L'accesso all'immobile avviene attraverso un ingresso carrabile ed uno pedonale diretto su Viale Alcide De Gasperi

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c



Non esistono parti comuni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Non esistono parti comuni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. del comune di Monteprandone l'immobile ricade nella seguente zona:

ART. 59 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità.

Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 2.50 mc/mq

H max = 14.00 ml

Destinazioni d'uso previste

D3 Terziarie

f) Pubblici esercizi per ricezione

D3 Terziarie nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio:

- a) Commercio al dettaglio
- b) Commercio complementare
- e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
- g) Studi professionali e d'artisti
- h) Attività direzionali e di servizio
- l) Artigianato di servizio

Prescrizioni particolari

Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.

Per gli edifici ricadenti in Zona PEEP situati tra la Salaria e la Ferrovia con tipologia a pilotis è ammessa la destinazione del piano terra a garage, fondaco o cantina, senza che ciò comporti aumento di volumetria.

Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Venga garantita la destinazione a verde di rispetto dell'area posta



in adiacenza di viale De Gasperi,, come nelle zone di completamento limitrofe, fermo restando il volume edificabile previsto (mc. 3 900);

- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;
- La fase esecutiva dovrà essere scrupolosamente portata avanti sotto l'attenta sorveglianza del geologo incaricato, cui spetterà il compito e la vigilanza dagli eventuali rischi di pericolosità geologica che si dovessero verificare durante il corso dei lavori.

L'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 E.R.P. è destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata, agevolata, convenzionata;

Per l'area medesima valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno; questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari e, se necessario, sostenuti con muretti 43 di contenimento per alzare il piede delle scarpate;
- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;
- Per ogni intervento edificatorio, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere acquisito il nulla-osta del Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile, ex Genio Civile della provincia di Ascoli Piceno ai sensi del R.D. 3267/23 (zona sottoposta a vincolo idrogeologico).

Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.72 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- E' a carico del soggetto attuatore dell'intervento la cessione gratuita delle aree destinate a viabilità identificate negli elaborati grafici dalla sigla M 25

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

Quanto ai diritti e quote, l'immobile risulta per l'intera proprietà di *****

Con atto di trasferimento immobiliare rogato dal Notaio ***** del 10/06/2008 rep. 37621 trascritto il 17/06/2008 al n. 2704 la ***** riceve un trasferimento immobiliare verso realizzazione opere dal COMUNE DI MONTEPRANDONE relativo al fabbricato da cielo a terra (ex scuola media) composto da piano terra e primo, censito al catasto fabbricati del comune di Montepandone foglio 19, particella 78, Viale Alcide De Gasperi n. 85-86, piano T-1, classe U, categoria B/5, R.C. euro 474,93.



RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montepandone (AP) non sono emersi provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile in oggetto.

Tuttavia risulta presente presso l'ufficio del Catasto di Ascoli Piceno una planimetria catastale (*allegato n.3*)

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta in totale difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata, vista la totale mancanza di titoli abilitativi, non si ritiene possibile procedere con un calcolo degli importi necessari per la sanatoria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Dal sopralluogo effettuato l'immobile non risulta occupato ma utilizzato come rimessa attrezzi.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

FABBRICATO URBANO (ex scuola) CON CORTE ESCLUSIVA nel comune di MONTEPRANDONE (AP), Viale Alcide De Gasperi n° 85-86, distinto nel **Catasto Fabbricati foglio 19 particella 78/1 PT-1** unità collabenti

Precisazioni catastali:

*L'attuale particella **78/1** deriva dalla soppressione della particella 78 PT-1 categoria B/5 mc 836, mediante la Denuncia di Variazione n° 30539 del 07/10/2013 (Variazione della destinazione); la particella 78 è stata costituita nel Catasto Fabbricati da data antecedente l'impianto dello schedario (risalente agli anni '40), già intestata al Comune di Montepandone.*

L'area su cui insiste il fabbricato, compresa la corte scoperta, è attualmente distinta al Catasto Terreni foglio 19 particella 78 (Ente Urbano) di mq 1.572, derivante dalla variazione della stessa particella 78 (Ente Urbano) della stessa superficie catastale, giusta Tabella di Variazione n° 481 in atti dal 11/10/1983; la particella 78 (Ente Urbano) è stata costituita nel Nuovo Catasto Terreni in data antecedente l'impianto meccanografico del 31/01/1976.

=====

Dall'ispezione effettuata presso il servizio di pubblicità immobiliare ed il servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, entrambi gli immobili risultano attualmente intestati a:

Per l'intera piena proprietà

STORIA VENTENNALE:

DA DATA ANTECEDENTE IL 31/01/1976:



COMUNE DI MONTEPRANDONE, sede Montepandone (AP), per l'intera piena proprietà;

Come specificato nelle precisazioni catastali, la proprietà del Comune di Montepandone risale ad epoca antecedente l'impianto dello schedario del Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune, risalente orientativamente alla metà degli anni '40.

DAL 10/06/2008 A tutto il 24/01/2022:

l'intera piena proprietà;

in forza del contratto atipico di trasferimento immobili a rogito Not. *****
10/06/2008 Repertorio n. 37621/10370, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il
18/06/2008 al N. di r.p. 3130, mediante il quale *****

acquista dal Comune di Montepandone l'intera piena proprietà del fabbricato da cielo
a terra (ex scuola media) in Montepandone, località Centobuchi, Viale De Gasperi, distinto al
Catasto Fabbricati foglio 19 particella 78 PT-1 categoria B/5.

Valore dichiarato € 784.289,00, "In corrispettivo del trasferimento immobiliare, la *****
si obbliga nei confronti del Comune di
Montepandone, che, come rappresentato, accetta, alla esecuzione dei seguenti lavori:

- *Ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione del fabbricato di proprietà comunale, sito in Montepandone, località Centobuchi, Via De Gasperi, già destinato a delegazione comunale – Ufficio Anagrafe, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 26 con la particella 158, da destinare ad edificio polifunzionale e per servizi (biblioteca comunale, sala informatica e garage);*
- *Ristrutturazione del piano terra del bocciodromo comunale sito in Montepandone, località Centobuchi, alla località Largo XXIV Maggio, il tutto secondo le modalità e le caratteristiche costruttive indicate negli elaborati progettuali depositati dalla *****
***** presso il Comune di Montepandone in data 23
Aprile 2008.*

La ***** si obbliga a realizzare i lavori di
cui al progetto depositato e approvato, a propria cura e spese, ed a perfetta regola d'arte, entro e
non oltre 16 mesi dalla data del verbale di consegna effettuato dai competenti uffici comunali,
mentre i lavori di ristrutturazione del piano terra del bocciodromo comunale dovranno essere
iniziati entro 30 giorni dalla richiesta del Comune ed ultimati entro il termine stabilito dal Comune
stesso in detta richiesta o apposita comunicazione successiva."

Dichiarazioni urbanistiche: Nel presente atto si dichiara che per il fabbricato è stato costruito in
epoca antecedente il 01/09/1967.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 52/2007 è stata approvata in via definitiva la variante
parziale al PRG relativa alla zona ex scuola Centobuchi, e che detta zona risulta pertanto destinata a
"Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità."

LIBERTA' DEL LOTTO 1 a tutto il 24/01/2022:

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. *** 20/11/2013 Repertorio n.
24524/8781, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/11/2013 al N. 1128 di
registro particolare (Generale n. 7993; presentazione n. 10).**

**L'iscrizione di € 3.487.000,00 a garanzia del mutuo di € 1.585.000,00, della durata di anni 15,
a favore della Banca ***** , contro *****
(debitore ipotecario),**

***** (terzi datori d'ipoteca), grava, tra l'altro, sull'intera
piena proprietà (dell'*****) dell'immobile in
Montepandone, Viale Alcide De Gasperi 85-86, distinto nel Catasto Fabbricati foglio 19
particella 78/1 PT-1, nel Catasto Terreni foglio 19 particella 78 (Ente Urbano) di are 15.72.



ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Tribunale di Ascoli Piceno 08/11/2019
Repertorio n. 2611, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **29/11/2019 al N. 7250 di registro particolare** (Generale n. 9716; presentazione n. 19).

A favore della *****, **contro *******
***** e ***** **grava, tra l'altro,**
sull'intera piena proprietà (dell'***)**
dell'immobile in Monteprandone, Via Alcide De Gasperi, distinto nel Catasto Fabbricati foglio 19 particella 78/1, nel Catasto Terreni foglio 19 particella 78 (Ente Urbano).
ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 09/02/2022

LOTTO N.2

L'immobile interessato dal pignoramento riguarda un terreno sito a Monteprandone nella provincia di Ascoli Piceno raggiungibile tramite la strada Contrada Molino Nicolai, in prossimità del raccordo autostradale Ascoli Piceno – Porto d'Ascoli.

La proprietà in questione ha forma regolare, un andamento pianeggiante ed è separata dalla strada Contrada Molino così da avere una superficie maggiore a nord della strada e la restante, più piccola, a sud.

Il lotto, posizionato più a nord, è costeggiato da un canale irriguo.

Il terreno, con superficie di catastali 10.128,00 mq, è costituito principalmente da seminativo, zone senza presenza di coltivazioni e una piccola porzione occupata in modo sporadico da piante da frutto.

Dal sopralluogo effettuato la viabilità interna al fondo risulta quasi inesistente e l'accesso all'immobile è diretto sulla strada asfaltata Contrada Molino Nicolai che termina sul terreno oggetto del pignoramento.

Da quanto emerso l'area in oggetto risulta servita da energia elettrica ed acqua potabile.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alle planimetrie catastali (*allegato n. 4*) e alla documentazione fotografica (*allegato n. 8*) allegati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

La superficie lorda dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Terreno:

superficie catastale di mq. 10.128,00;

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, vengono indicate le superfici dei beni immobili oggetto di esecuzione.

I dati catastali sono i seguenti (*allegato n. 2*):

Catasto Terreni



Comune di Monteprandone

- Foglio 27, particella 34, Seminativo Arborato, are 11 ca.80, - Reddito dominicale €11,58 – Reddito Agrario € 8,53;
- Foglio 27, particella 112, Seminativo Arborato, are 01 ca.00, - Reddito dominicale €0,77 – Reddito Agrario € 0,59;
- Foglio 27, particella 114, Seminativo Arborato, are 02 ca.90, - Reddito dominicale €2,85 – Reddito Agrario € 2,10;
- Foglio 27, particella 147, Seminativo Arborato, are 68 ca.60, - Reddito dominicale €67,31 – Reddito Agrario € 49,60;
- Foglio 27, particella 434, Seminativo Arborato, are 01 ca.80, - Reddito dominicale €1,77 – Reddito Agrario € 1,30;
- Foglio 27, particella 516, Seminativo Arborato, are 15 ca.18, - Reddito dominicale €8,23 – Reddito Agrario € 8,23;

INTESTAZIONE CATASTALE

- ***** , **proprietà per 1/1**

Confini Lotto n.2:

Il terreno, composto dalle particelle 34-112-114-147-434, confina a nord con proprietà ***** , ***** e ***** , Sud con strada Contrada Molino Nicolai, Est con proprietà ***** , Ovest con proprietà ***** e ***** .

Il terreno, composto dalla particella 516, confina a nord con strada Contrada Molino Nicolai, Sud con proprietà ***** , Est con proprietà ***** , Ovest con proprietà ***** .

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

L'accesso al terreno avviene attraverso una strada asfaltata con accesso diretto sulla Strada Contrada Molino Nicolai

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

Non esistono parti comuni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Non esistono parti comuni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Monteprandone (*allegato n. 12*) gli immobile ricadono nelle seguenti zone:



- L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al **foglio n.27 particella n.112** ricade interamente in zona “aree per attrezzature tecnico distributive – art. 75”;
- L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al **foglio n.27 particella n.114** ricade principalmente in zona “aree per attrezzature tecnico distributive – art. 75” e minima parte in zona “viabilità – art. 43;
- L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al **foglio n.27 particella n.147** ricade parte in zona “aree per attrezzature tecnico distributive – art. 75”, parte in zona “agricola – art. 54” e minima parte in zona “viabilità – art. 43;
- L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al **foglio n.27 particella n.34** ricade principalmente in zona “aree per attrezzature tecnico distributive – art. 75” e minima parte in zona “viabilità – art. 43;
- L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al **foglio n.27 particella n.434** ricade parte in zona “agricola – art. 54”, parte in zona “viabilità – art. 43 e minima parte in zona “aree per attrezzature tecnico distributive – art. 75”;
- L'appezzamento di terreno, distinto catastalmente al **foglio n.27 particella n.516** ricade principalmente in zona “aree per attrezzature tecnico distributive – art. 75” e minima parte in zona “verde di rispetto – art. 42” e “viabilità – art. 43;

Di seguito si riporta uno stralcio della normativa di piano.

ART. 42 - Verde di rispetto

Per aree a verde di rispetto si intendono le parti del territorio destinate al verde di arredo, avente per lo più funzione di attenuazione dell'impatto visivo di infrastrutture stradali, rilevati, ecc, o di arredo urbano, airole stradali, piccoli giardini, ecc., o ancora di rispetto di corsi d'acqua secondari e loro alvei, ecc..

Gli interventi non sono di competenza della pubblica Amministrazione e le aree, non comprese tra quelle classificate alla lett. F) dell'art. 2 del D.M. 1444/68, non sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità.

Nella messa a dimora di alberi devono essere rispettate le eventuali distanze dalla sede ferroviaria previste dal DPR 753/80 agli artt. 52 e 55.

Prescrizioni particolari

Per gli edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 del D.lgs. 380/2001 e s.m.i.;

ART. 43 – Viabilità

MODIFICATO A SEGUITO RILIEVI n° 2 E 15 D.P.G.P. 98/2017

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione e allo stazionamento dei pedoni e dei veicoli in genere.

In tali spazi è prevista la realizzazione delle infrastrutture viarie, nonché di tutti gli elementi di arredo stradale, per la riduzione dell'impatto visivo, dell'inquinamento acustico e chimico derivante dal traffico motorizzato, nonché degli eventuali servizi accessori.

Le strade di nuova formazione, anche quelle comprese nei piani attuativi di iniziativa privata, dovranno essere realizzate secondo le disposizioni di cui al D.M. 5/11/2001 n° 6792 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione, il controllo e il collaudo delle strade, dei relativi impianti e servizi” e di cui al D.M. 19/04/2006 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione



delle intersezioni stradali”. Le rotatorie previste all’intersezione delle vie Fosso Nuovo e del Lavoro con la S.P. n° 235 “Salaria” potranno essere a max. 4 rami e realizzate previa acquisizione del prescritto parere su progetto almeno definitivo da parte dell’ente di competenza, La rotatoria prevista sulla S.P. 71 “Ragnola” potrà essere realizzata previa acquisizione del prescritto parere da parte dell’ente di competenza su progetto almeno definitivo. Le piste ciclabili dovranno essere realizzate secondo le disposizioni di cui al D.M. 30/11/1999 n° 557 “Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili”. Lungo la S.P, n° 235 “Salaria” le piste ciclabili potranno essere realizzate su spazi esterni alla carreggiata e da questa fisicamente separate da idonei dispositivi di protezione e ritenurta.

L’indicazione grafica dei tracciati stradali ha valore di massima; eventuali lievi modifiche di tracciato che si rendessero necessarie per motivi tecnici in sede di redazione del progetto esecutivo non costituiscono variante al PRG.

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione, fatto salvo quanto nello specifico eventualmente previsto dalle presenti norme.

Le aree destinate alla viabilità sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita, a seguito dell’attuazione di specifiche disposizioni di PRG.

Nell’edificazione fuori dai centri abitati e dalle zone di previsione devono essere rispettati i limiti di cui alle disposizioni del D.M. n° 1404/68, del D.Lgs 30-04-1992 n.285 e del DPR 16-12-1992 n. 495 (nuovo codice della strada e relativo regolamento di esecuzione e attuazione) e successive modificazioni ed integrazioni. Le fasce di rispetto stradale, anche se non indicate ai margini della viabilità nelle tavole di zonizzazione, si intendono integralmente riportate in ottemperanza alle disposizioni di cui sopra.

All’interno delle fasce di rispetto stradale è vietata ogni tipo di edificazione, mentre sono ammesse le stazioni di servizio per rifornimento carburanti e le attività ad esse complementari (officine meccaniche, attività di ristoro, impianti di lavaggio, ecc.) secondo le disposizioni della L.R. 27/2009 “Testo Unico in materia di Commercio” e del Regolamento Regionale 2/2011 “Disciplina della distribuzione dei carburanti per autotrazione in attuazione del Titolo IV della Legge regionale 10 novembre 2009, n. 27”, le fasce di rispetto possono essere computate ai fini della determinazione della capacità edificatoria di una zona edificabile e non costituiscono limite di zona.

La piantumazione delle specie arboree lungo le strade, va effettuata nella osservanza del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (DPR 495/92 e successive modifiche).

ART. 54 - Aree agricole diffuse

MODIFICATO A SEGUITO RILIEVO n° 26 D.P.G.P. 98/2017

Per aree agricole diffuse si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, ovvero all’esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al floro-vivaismo, alla silvicoltura, all’allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l’agriturismo.

Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico e dell’equilibrio ecologico complessivo.

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n. 13 le quali prevalgono su eventuali prescrizioni in contrasto.

Nuove costruzioni

Disposizioni generali



I provvedimenti autorizzativi per la realizzazione di nuove abitazioni, gli ampliamenti e/o ricostruzioni di abitazioni preesistenti, sono rilasciati esclusivamente ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 13/90 e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

I suindicati edifici possono essere realizzati esclusivamente in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

I provvedimenti autorizzativi per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame, edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, serre, costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, edifici per industrie forestali, sono rilasciati ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 13/90 e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. I suindicati edifici possono essere realizzati esclusivamente in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Tutte le nuove costruzioni da realizzare sul territorio agricolo, la loro necessità e la loro destinazione, deve risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente; il piano aziendale o interaziendale deve essere allegato alla domanda di permesso di costruire. Il piano aziendale può essere sostituito da una semplice relazione

illustrativa per i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano l'attività di allevamento zootecnico, coltivano in serra e lavorano, conservano, commercializzano prodotti agricoli, secondo le disposizioni della L.R. 13/90. Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, ed in particolare:

- 1) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- 2) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- 3) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- 4) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- 5) serre;
- 6) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- 7) edifici per industrie forestali;
- 8) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola.

I provvedimenti autorizzativi relativi alle nuove costruzioni, sono rilasciati previo accertamento dell'esistenza di infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

Il Comune, attraverso i servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione, verifica la sussistenza dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale o di imprenditore agricolo di cui ai punti precedenti, nonché la conformità degli interventi proposti ai piani aziendali o interaziendali.

Nuove costruzioni di abitazioni necessarie per l'esercizio delle attività



Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola. L'adeguatezza dell'abitazione alle esigenze della famiglia coltivatrice si determina attribuendo ad ogni membro della famiglia medesima uno spazio pari a mq. 120, comprensivo degli spazi sia di uso privato che comune.

Nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincolo di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.

Ferma restando la densità fondiaria massima di $IF = 0,03$ me/mq, applicata a tutti gli appezzamenti di terreno contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i mc. 1.000 fuori terra. Le costruzioni di nuove abitazioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima di ml. 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;
- distanza minima dai confini di ml. 20,00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 01/04/1968 e dal Nuovo

Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione, salvo i casi previsti dalla L.R. 34/75.

Non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto rispetto alla sagoma del fabbricato;

E' consentita la realizzazione di logge per una superficie massima di mq.40 e di terrazzi contenuti all'interno della sagoma del fabbricato, anche aperti a cielo; in tal caso detti manufatti sono esclusi dal computo dei volumi;

Le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura debbono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; non è consentita la costruzione di abbaini;

La sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 80, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;

E' fatto obbligo di impiego di manto di copertura in coppi di laterizio di colore tradizionale, infissi in legno naturale o in metallo verniciato nei colori bianco, verde smeraldo, rosso amaranto, marrone testa di moro, di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, e comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Locale per il Paesaggio, dietro proposta di campione di laterizio e/o di colore;

Non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie.

La realizzazione di nuove abitazioni è subordinata al rilascio di permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo a "non edificandi", su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti, da parte dell'imprenditore agricolo

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione previa



demolizione, dell'edificio preesistente; il nuovo edificio deve avere le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni.

Per gli interventi di ampliamento la distanza dal confine può essere ridotta fino a ml. 5,00 o secondo le previsioni della L.R. 34/75, fatto salvo quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione.

E' consentita la costruzione di una nuova abitazione con le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

Quando i suindicati interventi su edifici esistenti, riguardano "edifici extraurbani di valore storico-architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse", classificati dal PRG, ai sensi del precedente articolo 51, non è consentita la demolizione degli edifici medesimi, ma soltanto il loro risanamento conservativo; l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere con il complesso preesistente.

Nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame

Le nuove costruzioni di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame devono avere le seguenti caratteristiche:

- una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a mq. 200, salvo maggiori esigenze documentate nel piano e nel programma aziendale redatto ai sensi della legislazione regionale vigente e da allegare alla domanda di concessione edilizia;
- essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml. 10,00; svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su un'altezza massima di ml. 5,50 misurati a valle;
- avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria $IF = mc/mq$ 0,03 nel caso in cui siano separate dalle abitazioni e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito (all'interno) di quest'ultimo;
- essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 01/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione.

Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica

Le nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, sono ammesse, purché coerenti con gli obiettivi del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6/78 e successive modificazioni e integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della Legge 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, nonché il D.P.R. n. 915/82 e la L.R. n. 31/90. Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso superficie stabilito dalla Legge 319/76.

Le nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici devono avere le seguenti caratteristiche:



- essere protette da una zona circostante, recintata e alberata, di superficie pari alla superficie coperta (SC) degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;
- distanza dai confini ml. 40;
- distanza dai centri abitati ml. 500, estesa a ml. 1000 per gli allevamenti di suini;
- distanza dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml. 100;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 01/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di Attuazione;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 misurata a valle, sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- indice di fabbricabilità fondiario IF = mc/mq 0,50.

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzati all'interno della zona protetta, recintata e alberata, da realizzare intorno agli allevamenti zootecnici, di cui al punto precedente;
- distanza dalle abitazioni e dai confini ml. 100.

La realizzazione di manufatti da adibire ad allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica è subordinata al rilascio di permesso di costruire e alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola.

Serre

Sono considerate serre, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente a colture specializzate.

Le serre si distinguono in:

a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e pertanto con copertura solo stagionale; tali serre possono essere realizzate in qualunque zona compresa nelle aree agricole, nel rispetto della disciplina di tutela paesistico- ambientale; La costruzione di tali serre sprovviste di strutture in muratura, costituisce attività edilizia libera ai sensi della lett. e) comma 1° dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001;

Le distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo sono pari a ml. 5,00; da tutte le altre abitazioni pari a ml. 10,00;

Le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml. 5,00;

b) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali per tutto l'anno e quindi con coperture stabili, tali serre possono essere realizzate in qualunque zona compresa nelle aree agricole, nel rispetto della disciplina di tutela paesistico-ambientale;

La costruzione delle serre con coperture stabili è subordinata al rilascio di permesso di costruire. Le nuove costruzioni di serre con coperture stabili devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

- indice massimo di utilizzazione fondiaria: 0,5 mc/mq;
- distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo pari a ml. 5,00; da tutte le altre abitazioni pari a ml. 10,00;
- distanze minime dai confini di proprietà pari a ml. 5,00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 01/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione.

Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali

Le nuove costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali sono ammesse a condizione che



esse siano al servizio di imprese agricole singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

Tali nuove costruzioni devono essere in armonia con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla regione Marche.

Le nuove costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria IF = mc/mq 0,5;
- distanza dai confini ml. 20,00;
- distanza dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale ml. 10,00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 01/04/1968 e dal Nuovo Codice della Strada con relativo Regolamento di attuazione.

La realizzazione di manufatti da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali è subordinata al rilascio di permesso di costruire e alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione del manufatto al servizio dell'attività agricola

ART. 75 - Aree per attrezzature tecnico distributive

MODIFICATO A SEGUITO RILIEVO n° 21 D.P.G.P. 98/2017

Tali aree, poste al confine e a ridosso del Comune di San Benedetto del Tronto, sono destinate alle installazioni di aziende con attività prevalentemente complementari rispetto a quelle produttive esistenti nei comuni di Montepandone e San Benedetto del Tronto.

- **Tipo di intervento**

Nuova edificazione

- **Modo d'intervento**

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata

- **Parametri urbanistici ed edilizi**

UF = 0,6 mq/mq

H max = 10,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere

straordinario

- **Destinazioni d'uso previste**

- D2 Secondarie**

a) Artigianato produttivo complementare

c) Depositi a cielo aperto

- D3 Terziarie**

b) Commercio complementare

d) Commercio all'ingrosso

e) Pubblici esercizi per ristoro e svago

h) Attività direzionali e di servizio

i) Magazzini, depositi, stoccaggi

l) Artigianato di servizio

- **Destinazione d'uso regolate**

- D3 Terziarie**



f) pubblici esercizi per ricezione:
strutture ricettive alberghiere:
alberghi (comma 3, art. 10, L.R. 9/2006),
residenze turistico-alberghiere (comma 4, art. 10, L.R. 9/2006), attività accessorie come definite all'art. 18 della L.R. 9/2006; nel limite del 30 40% della superficie utile lorda SUL complessivamente prevista dal piano attuativo.

Prescrizioni particolari

In tali zone sono consentite abitazioni per il personale di custodia ovvero per il proprietario, titolare dell'azienda, con una superficie utile massima di 120 mq..

All'interno di tali zone, in sede di redazione di piano attuativo, dovranno essere previste superfici per spazi pubblici di cui all' art. 5 del D.M. 2-4-1968 n. 1444 in quantità non inferiore al 10% della superficie territoriale (STE).

L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica ha in ogni caso priorità su quello di iniziativa privata, nel caso di manifestarsi di interesse pubblico concreto e attuale o di inerzia da parte dei privati nell'attuazione delle previsioni di PRG.

Le specie arboree protette, dovranno quanto più possibile essere salvaguardate ricercando soluzioni alternative al loro abbattimento in caso di edificazioni in particolare per le seguenti: aree identificate dai codici di comparto 32.5 e 32.7

(località Isola), presenza di n. 3 piante isolate di quercia roverella (diametro medio 45 cm.), n. 2 piante di cipresso comune (diametro medio 25 cm.), n. 1 pianta di olmo (diametro medio 30 cm.); area identificata dal codice di comparto

32.3, presenza di una pianta ad alto fusto di cipresso comune (diametro medio 40 cm.)

L'attuazione dell'intervento privato relativamente all'area identificata con il codice di comparto 32.14.a è subordinata alla preventiva realizzazione, previa stipula di apposita convenzione, da parte dello stesso delle opere di seguito elencate:

- cessione gratuita e realizzazione dell' area a parcheggio pubblico già individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 22.09 ed ora identificata con il codice di comparto 11.89;
- cessione gratuita e realizzazione delle aree destinate a viabilità, come indicato negli elaborati grafici a congiungere la traversa di collegamento di cui sopra con via Scopa;
- cessione gratuita dell' area a verde pubblico già individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 21.6 ed ora identificata con il codice di comparto 02.68;
- cessione gratuita dell'area a verde pubblico già individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 21.5 ed ora identificata con il codice di comparto 02.67 e realizzazione di una piscina coperta pubblica avente le seguenti caratteristiche:

Superficie Utile Lorda non inferiore a mq. 2 500 e dotata di:

una vasca per attività agonistica ad otto corsie e di dimensioni non inferiori a ml. 25,00 x ml. 16,60;

una vasca per attività formative di dimensioni non inferiori a ml. 16,60 x ml. 8,00;

servizi e locali accessori da normative vigenti con ulteriori due spogliatoi distinti per sesso da destinare a bambini accompagnati e predisposizione di una zona pubblico dimensionata per una capienza minima di 200 spettatori.

Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 32.14 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Nella convenzione relativa al piano attuativo dovranno essere riportate le opere a carico del privato per l'attuazione dell'intervento sopra elencate;



- Non è consentito, ai sensi dell'art. 13 comma 4) della variante al P.T.C., l'insediamento di grandi strutture di vendita, né la concentrazione di un numero superiore a due medie strutture di vendita all'interno del comparto;
- Vengano previsti tutti gli accorgimenti necessari per garantire la permeabilità dei suoli sulle aree non coperte da edifici;
- Dovranno adottarsi per i singoli interventi edificatori le procedure di cui all'art. 12 delle NTA del PAI Tronto, in particolare le trasformazioni previste dovranno essere supportate da specifici studi idraulici di dettaglio da sottoporre al parere del Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile, ex Genio Civile della provincia di Ascoli Piceno;
- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni.

Sono a carico dei soggetti privati che danno attuazione agli interventi le seguenti obbligazioni che dovranno essere riportate nella convenzione relativa al piano attuativo:

comparti edificatori identificati dai codd. **32.5.b.1 e 32.5.b.2:**

cessione delle aree ed esecuzione delle opere della viabilità pubblica identificate negli elaborati grafici dai codd. M 18 e M 19 per le quote in proprietà;

comparti edificatori identificati dai codd. **32.7.a e 32.7.b:**

cessione delle aree ed esecuzione delle opere della viabilità pubblica iidentificata negli elaborati grafici dal cod. M 19 per la quota in proprietà;

comparto edificatorio identificato dal cod. **32.15:**

cessione delle aree ed esecuzione delle opere della viabilità pubblica iidentificata negli elaborati grafici dal cod. M 17

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

Quanto ai diritti e quote, l'immobile risulta per l'intera proprietà dell'*****

Con atto di compravendita rogato dal Notaio ***** del 21/11/2002 rep. 68645 trascritto il 09/12/2002 al n. 2640 la ***** acquista dai signori ***** e *****

appezzamento di terreno sito nel comune di Montepreandone e riportato al catasto terreni al foglio 27 con le seguenti particelle:

- particella 112, Seminativo Arborato, are 01 ca.00, - Reddito dominicale €0,77 – Reddito Agrario € 0,59;
- particella 114, Seminativo Arborato, are 02 ca.90, - Reddito dominicale €2,85 – Reddito Agrario € 2,10;
- particella 147, Seminativo Arborato, are 68 ca.60, - Reddito dominicale €67,31 – Reddito Agrario € 49,60;
- particella 434, Seminativo Arborato, are 01 ca.80, - Reddito dominicale €1,77 – Reddito Agrario € 1,30;
- particella 34, Seminativo Arborato, are 11 ca.80, - Reddito dominicale €11,58 – Reddito Agrario € 8,53;

Con atto di compravendita rogato dal Notaio ***** del 28/01/2010 rep. 39979, la *****



acquista dai signori *****

appezzamento di terreno sito nel comune di Monteprandone e riportato al catasto terreni al foglio 27 particella 516, Seminativo Arborato, are 15 ca.18, - Reddito dominicale €8,23 – Reddito Agrario € 8,23;

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30, comma 2 del d.p.r. del 6 giugno 2001 n. 380 (*allegato n. 12*). Il terreno in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

ART. 75 - Aree per attrezzature tecnico distributive

ART. 43 - Viabilità

ART. 54 - Agricola

ART. 42 - Verde di rispetto

(vedi risposta al quesito 1e)

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Dal sopralluogo effettuato in data 19-11-2021 e dai colloqui con il signor ***** , la proprietà è risultata libera.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

TERRENI nel comune di MONTEPRANDONE (AP), località Molino Nicolai, distinti nel **Catasto Terreni foglio 27 particelle: 112 – 114 – 147 – 434 – 34 – 516**
Superficie catastale complessiva Ha: 1.01.28

Precisazioni catastali:

*L'attuale particella **147** deriva dal frazionamento della stessa particella 147 (di mq 7.160), mediante la Denuncia di Variazione n° 8185 del 15/06/1981.*

*L'attuale particella **434** deriva dal frazionamento della particella 353, mediante la Denuncia di Variazione n° 2709 del 04/11/2002; la particella 353 derivava dal frazionamento della particella 30, mediante la Denuncia di Variazione n° 38 del 19/02/2002.*

*L'attuale particella **516** deriva dal frazionamento della particella 83, mediante la Denuncia di Variazione n° 167006 del 10/07/2009.*

Dall'ispezione effettuata presso il servizio di pubblicità immobiliare ed il servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, entrambi gli immobili risultano attualmente intestati a:



Per l'intera piena proprietà

STORIA VENTENNALE:

Quanto alle particelle 112 – 114 – 147 - 434

DAL 31/05/1968:

*****, per l'intera piena proprietà;

in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. ***** 31/05/1968, registrato a Ascoli Piceno il 07/06/1968 al n° 1597 vol. 45, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 07/06/1968 al N. di r.p. 2060, mediante il quale ***** acquista da ***** E ***** l'intera piena proprietà del fondo rustico in Monteprandone, distinto al Catasto Terreni foglio 27 particelle 147 – 148 – 151, della superficie complessiva di mq 12.890. Prezzo dichiarato £ 1.300.000.

Con lo stesso atto di compravendita a rogito Not. ***** 31/05/1968, registrato a Ascoli Piceno il 07/06/1968 al n° 1597 vol. 45, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 07/06/1968 al N. di r.p. 2061, ***** acquista da ***** e ***** l'intera piena proprietà del fondo rustico in Monteprandone, distinto al Catasto Terreni foglio 27 particelle 29 – 30 – 112 – 114, della superficie complessiva di mq 21.270. Prezzo dichiarato £ 11.200.000.

DAL 21/11/2002 A tutto il 24/01/2022:

***** per l'intera piena proprietà;

in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. ***** 21/11/2002 Repertorio n. 68645/18999, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/11/2002 al N. di r.p. 6372, mediante il quale la ***** acquista da ***** l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Monteprandone, contrada Molino Nicolai, distinto al Catasto Terreni foglio 27 particelle 112 – 114 – 147 – 434, della superficie complessiva di mq 7.430. Prezzo dichiarato € 134.000,00, pagato e quietanzato.

Quanto alla particella 34

DAL 09/04/1992:

*****, per 1/2 della piena proprietà;

*****, per 1/2 della piena proprietà;

in forza dell'atto di trasferimento di area contro costituzione di servitù a rogito Not. ***** 09/04/1992 Repertorio n. 28037/5271, registrato a San Benedetto del Tronto il 29/04/1992 al n° 642 serie 1, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 27/04/1992 al N. di r.p. 2746, mediante il quale ***** acquista (in regime di comunione legale con *****), a titolo di permuta, da ***** e *****

l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo in Monteprandone, località Molino Nicolai, distinto al Catasto Terreni foglio 27 particella 34, della superficie di mq 1.180. Valore dichiarato £ 2.000.000.



DAL 21/11/2002 A tutto il 24/01/2022:

***** , per l'intera piena proprietà

in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. ***** 21/11/2002 Repertorio n. 68645/18999, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/11/2002 al N. di r.p. 6373, mediante il quale la ***** acquista da ***** e ***** l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Monteprandone, contrada Molino Nicolai, distinto al Catasto Terreni foglio 27 particella **34**, della superficie di mq 1.180. Prezzo dichiarato € 21.000,00, pagato e quietanzato.

Quanto alla particella 516

DAL 08/12/1980:

***** , per 1/8 della piena proprietà;
***** , per 3/8 della piena proprietà;
***** , per 1/8 della piena proprietà;
***** , per 1/8 della piena proprietà;
***** , per 2/8 della piena proprietà;

in virtù della dichiarazione di successione testamentaria in morte di *****
***** deceduto in data ***** , denuncia n. 9 vol. 59 presentata in San Benedetto del Tronto, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 16/07/1981 al N. di r.p. 3102, mediante la quale l'eredità è stata così devoluta: la quota disponibile a favore di ***** (figlia), la quota legittima a favore di ***** (coniuge superstite), ***** , ***** , ***** e ***** (figli). L'asse ereditario comprendeva l'intera piena proprietà del fondo rustico in Monteprandone, località Centobuchi, contrada Molino, distinto al Catasto Terreni foglio 27 particelle 22 – 36 – 52 – 83 – 144 – 166, di Ha 1.72.20.

N.B.: Il Testamento Pubblico, ricevuto dal Not. ***** in data 07/07/1976 Repertorio n. 220, pubblicato con verbale dello stesso Notaio del 04/06/1981 Repertorio n. 20292/4478, risulta trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 19/06/1981 al N. di r.p. 2689.

DAL 10/01/2001:

***** , per 3/16 della piena proprietà;
***** , per 7/16 della piena proprietà;
***** , per 3/16 della piena proprietà;
***** , per 3/16 della piena proprietà;

in virtù della dichiarazione di successione legittima in morte di ***** , deceduta in data 10/01/2001, denuncia n. 87 vol. 164 presentata in San Benedetto del Tronto il 18/06/2001, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 08/11/2001 al N. di r.p. 5342, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore dei figli: ***** , ***** , ***** e ***** . L'asse ereditario comprendeva i diritti di 2/8 della piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Monteprandone, distinto al Catasto Terreni foglio 27 particella 83, di mq 1.728.

DAL 21/12/2007:



***** , per 3/16 della piena proprietà;
***** , per 10/16 della piena proprietà;
***** , per 3/16 della piena proprietà;

in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Ascoli Piceno 21/12/2007 Repertorio n. 1621 Cronologico n. 3017, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 10/01/2008 al N. di r.p. 123, mediante il quale ***** acquista da ***** tra l'altro, i diritti di 3/16 della piena proprietà dell'appezzamento di terreno con fabbricato rurale in Montepandone, contrada Molino, distinto al Catasto Terreni foglio 27 particelle 22 – 52 – 83 – 144 – 166 – 315, della superficie complessiva di mq 14.654. Prezzo complessivo dichiarato € 55.650,00.

DAL 28/01/2010 A tutto il 24/01/2022:

***** , per l'intera piena proprietà;

in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. ***** 28/01/2010 Repertorio n. 39979/11708, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 03/02/2010 al N. di r.p. 448, mediante il quale la ***** acquista da ***** , ***** e ***** , l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Montepandone, Via Molino, distinto al Catasto Terreni foglio 27 particella 516, della superficie di mq 1.518. Prezzo dichiarato € 52.000,00, pagato e quietanzato.

LIBERTA' DEL LOTTO 2 a tutto il 24/01/2022:

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. ***** 20/11/2013 Repertorio n. 24524/8781, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/11/2013 al N. 1128 di registro particolare (Generale n. 7993; presentazione n. 10).

L'iscrizione di € 3.487.000,00 a garanzia del mutuo di € 1.585.000,00, della durata di anni 15, a favore della Banca ***** , contro ***** (debitore ipotecario), ***** , ***** e ***** (terzi datori d'ipoteca), grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà (dell'*****) degli immobili in Montepandone, Località Molino Nicolai, distinti nel Catasto Terreni foglio 27 particelle 112 – 114 – 147 – 434 – 34 – 516.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Tribunale di Ascoli Piceno 08/11/2019 Repertorio n. 2611, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 29/11/2019 al N. 7250 di registro particolare (Generale n. 9716; presentazione n. 19).

A favore della ***** , contro ***** ***** , ***** e ***** grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà (dell'*****) degli immobili in Montepandone, Località Molino Nicolai, distinti nel Catasto Terreni foglio 27 particelle 112 – 114 – 147 – 434 – 34 – 516.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.



SERVITU'

Con atto di trasferimento di area contro costituzione di servitù a rogito Not. *****
***** 09/04/1992 Repertorio n. 28037/5271, registrato a San Benedetto del Tronto il 29/04/1992
al n° 642 serie I, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 27/04/1992 al N. di
r.p. 2747, ***** costituisce una servitù di passaggio, pedonale e carrabile con qualsiasi
mezzo, da esercitarsi sulle intere particelle **112** e **114** del foglio 27 del comune di Montepandone,
nonché su tutto il confine Ovest della particella **30** del medesimo foglio 27, a favore del fabbricato
con corte insistente sulla particella 29 del foglio 27, di proprietà di *****, *****
e *****, ***** per accedere al predetto fabbricato, precisandosi che la larghezza del tracciato
della servitù sulla particella 30 dovrà essere di ml. 4.

Con ordinanza di asservimento definitivo del Comune di Montepandone n° 8620 del
09/07/1996, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/10/1996 al N. di r.p.
4293, viene costituita a favore del Consorzio Idrico Intercomunale del Piceno, la servitù di
passaggio per una fascia di m.l. 3,00 di larghezza gravante lungo il tracciato delle condotte fognanti
realizzate nelle aree interessate dalle opere per la depurazione del basso Tronto, comprendente
l'area in Montepandone distinta al foglio 27 particella **83**, per una superficie asservita di mq 42, di
proprietà di *****, *****, *****, ***** e
***** ,

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 09/02/2022

LOTTO N.3

Il bene interessata dal pignoramento riguarda l'intero edificio sito nel comune di Montepandone
nella provincia di Ascoli Piceno in Via Bitossi n.30.

La zona nella quale è collocato l'immobile è caratterizzata dalla presenza di edifici isolati di diverse
epoche di costruzione.

L'edificio in questione comprende un'unica unità immobiliare ed un edificio monopiano adibito a
garage in adiacenza all'immobile principale e localizzati entrambi all'interno di un'area
debitamente perimetrata.

L'edificio allo stato attuale, come riportato negli elaborati grafici allegati (*allegato n. 5*), non risulta
pienamente conforme agli elaborati catastali ed urbanistici recuperati a seguito delle ricerche
effettuate.

Per tale struttura è stato presentato una Denuncia di Esecuzione di Lavori presso il "Servizio Genio
Civile e Protezione Civile" della Provincia di Ascoli Piceno in data 03 maggio 1985 prot.
4204/5526 (*allegato n. 17*).

Presso l'ufficio del Genio Civile il sottoscritto C.T.U. rintracciava copia della Relazione a Struttura
Ultimata presentata in data 23 luglio 1987 prot. 5363/10555 e del Collaudo Statico depositato in
data 23 luglio 1986 prot. 5364/10555. (*allegato n. 17*).

Abitazione sub. 2

La struttura si sviluppa su due piani fuori terra, uno seminterrato ed un porticato posto al piano terra
dal quale si giunge, mediante due scale in c.a. rivestite in travertino, all'ingresso principale
dell'immobile, mentre un ingresso secondario è posizionato nel lato sud del piano seminterrato.



Tutti i piani sono collegati da una scala interna in c.a. semicircolare rivestita in granito jupparanà. Dalla lettura della relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia ed alla denuncia dei lavori, si evince che la struttura portante del suddetto fabbricato è costituita da uno scheletro in cemento armato di travi e pilastri e plinti di fondazione ed una tamponatura esterna realizzata con blocchi di laterizio a doppia parete con intercapedine nella quali sono posti pannelli di isolamento, intonacato e verniciato nella parte interna mentre all'esterno è rivestito con mattoncini marroni.

I tramezzi di divisione interna sono stati realizzati in laterizio intonacato e tinteggiato.

I solai di interpiano e della copertura sono del tipo misto in latero-cemento armati a nervature parallele

I parapetti del balcone posto a piano terra e del porticato sono realizzati con balaustre in ferro battuto.

Tale composizione della struttura e dei solai, seppur verosimile, non è stata verificata in quanto le pareti sono oggi intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente.

Il piano seminterrato è servito da due rampe di accesso di cui una posizionata a sud dalla quale si può accedere al locale adibito a rustico, avente un'altezza interna paria a circa ml. 2,75.

Oltre al locale suddetto, al piano seminterrato sono presenti un retrocucina ed un wc a servizio del rustico, mentre accessibili dal garage vi sono due ulteriori locali adibiti a cantina e lavatoio rispettivamente di altezza pari a ml. 2,00 e ml. 2,10.

I pavimenti interni, riferiti a questo piano, sono realizzati interamente in ceramica posati su sottofondo in massetto di calcestruzzo.

Il bagno presenta sanitari di buona qualità dotati di accessori e rubinetteria.

Tutte le pareti interne sono tinteggiate di colore bianco mentre il bagno presenta un adeguato rivestimento in ceramica fino ad un'altezza di circa ml. 1.10 e superiormente tinteggiato di color sabbia.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, i battiscopa sono in ceramica

Il piano terra, con accesso diretto dal porticato esterno, è composto da ingresso-sala da pranzo, soggiorno, cucina, due bagni (di cui uno ad uso esclusivo di una camera) e due camere.

L'intero piano presenta un'altezza interna pari a circa ml. 2,70 ad esclusione del soggiorno posizionato ad un piano di calpestio più basso di circa cm. 40 rispetto alla totalità del piano e con altezza di circa ml. 3,00.

I pavimenti ed i battiscopa della sala da pranzo, soggiorno e cucina sono realizzati interamente in granito jupparanà, una camera ed i bagni presentano battiscopa e pavimentazione in ceramica mentre nella restante camera vi è la presenza di parquet color marrone scuro posato a spina di pesce.

I bagni presentano sanitari dotati di accessori e rubinetteria con finiture di ottima qualità.

Tutte le pareti interne sono tinteggiate di colore sabbia mentre il bagno a servizio esclusivo di una camera presenta un rivestimento in ceramica fino ad un'altezza di circa ml. 2.10 e la parte restante tinteggiata.

Il secondo bagno, avente doppia altezza, ha un rivestimento in ceramica fino a circa ml.2,50

Le porte interne sono realizzate in legno massello.

Il piano primo, accessibile dalla scala interna è composto da tre stanze adibite a camere e tre bagni e da un terrazzo coperto.

L'altezza interna varia da un massimo di circa ml. 3,55 ad un minimo di ml. 1,55.

Il pavimento del disimpegno, in continuità con la scala, è stato realizzato con granito jupparanà, i bagni presentano piastrelle in ceramica di varie misure e colori, mentre nelle camere è stato installato un pavimento in parquet marrone scuro posato a spina di pesce ed un battiscopa il legno.

Nel terrazzo sia la pavimentazione che i battiscopa sono stati realizzati in gress di colore chiaro.

Tutte le pareti interne dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica a tutt'altezza e presentano sanitari dotati di accessori e rubinetteria con finiture di buona qualità.



Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco e le porte interne sono realizzate in legno massello.

Per la totalità dell'edificio le aperture esterne delle finestre sono realizzate con infissi in legno di colore bianco dotati di doppi vetri e persiane ad ante bianche con lamelle orientabili in alluminio. L'impianto di riscaldamento è del tipo ad elementi radianti applicati alle pareti e caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria posizionata all'esterno in combinazione con una stufa a pellet situata all'interno dell'immobile. Oltre alla caldaia vi è anche una pompa di calore per il raffrescamento estivo ed ulteriore riscaldamento invernale.

In generale le finiture interne sono di buona qualità e in buono stato di manutenzione, considerata anche la loro non recente realizzazione.

Garage sub.3

Il garage, posto al piano seminterrato, è accessibile dalla rampa scoperta collocata ad ovest dell'edificio

L'altezza interna è di circa ml. 2,34 e la pavimentazione è in gress posata su massetto in cemento.

Le pareti divisorie sono realizzate con blocchi di laterizio intonacate.

Il garage è dotato di un ingresso con porta carrabile basculante in legno ed un'apertura per l'areazione naturale con finestra in alluminio.

Garage sub.4

Il garage è posizionato nelle vicinanze dell'abitazione all'interno della stessa area perimetrata da una recinzione.

L'altezza interna è variabile da un massimo di circa ml. 3,10 ad un minimo di circa ml. 2,70 e la pavimentazione è stata realizzata mediante una soletta in c.a..

La struttura verticale è stata realizzata con pannelli prefabbricati e pilastri in c.a. ed una copertura con capriate in acciaio e onduline in eternit in buono stato di conservazione.

Il garage è dotato di un ingresso con serranda avvolgibile ed un'apertura per l'areazione naturale garantita da n.2 finestre in ferro con vetro singolo .

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alle planimetrie (*allegato n. 5*) e alla documentazione fotografica (*allegato n. 9*) allegati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

La superficie lorda dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Edificio ad uso abitazione con garage:

piano seminterrato superficie circa mq. 177,00;

piano terra superficie circa mq. 148,00;

piano primo superficie circa mq. 117,00;

corte esterna superficie circa mq. 1770,00.

Garage:

piano terra superficie circa mq 57,00

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non vengono indicate le superfici dei beni immobili oggetto di esecuzione.



I dati catastali sono i seguenti (allegato n. 2):

Catasto Fabbricati

Comune di Monteprandone

- Foglio 16, particella 387, sub. 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 943,82 Via Bitossi n. 30 – piano S1-T-1;
- Foglio 16, particella 387, sub. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 50,00 mq, rendita € 64,56 Via Bitossi n. 30 – piano S1;
- Foglio 16, particella 387, sub. 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 55,00 mq, rendita € 71,01 Via Bitossi n. 30 – piano T;

INTESTAZIONE CATASTALE

- *****. proprietà per 500/1000;
- *****. proprietà per 500/1000,

Confini Lotto n.3:

L'unità immobiliare confina su tutti i punti cardinali con proprietà ***** e ***** (non oggetto di pignoramento) oltre che ad ovest con Via Bitossi.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un ingresso carrabile diretto su Via Bitossi

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

Non esistono parti comuni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Non esistono parti comuni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. del comune di Monteprandone l'immobile ricade nella seguente zona:

ART. 55 - Aree agricole in contesti di rilevanza paesistica, ambientale e testimoniale.

Per aree agricole in contesti di rilevanza paesistica, ambientale e testimoniale si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al floro-vivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, nelle quali detti usi agricoli sono intesi non



soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo.

Gli interventi in tali zone devono essere finalizzati alla salvaguardia dei caratteri paesistici ed ambientali, al mantenimento delle condizioni di equilibrio tra i fattori antropici e l'ambiente naturale, al mantenimento delle tracce dei modi tradizionali di coltivazione e della vegetazione spontanea.

In tali zone, qualificate ai sensi della D.G.R. 13/2010 "Individuazione delle aree non idonee per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra" di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico-culturale, in aggiunta alle disposizioni del precedente articolo 52, al fine di disciplinare la tutela paesistico-ambientale, si applicano le seguenti Prescrizioni particolari:

- la costruzione di serre con copertura solo stagionale di cui alla lett. a) del settimo capoverso del precedente art. 52 è subordinata al rilascio di permesso di costruire;

In tali zone sono vietati:

- i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti, resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 6/2005;
- l'apertura di nuove cave;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- impianti FV (fotovoltaici) a terra con potenza superiore a 20 kWp;
- la costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colore tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- gli impianti tecnologici fuori terra, le opere di mobilità ed ogni altro intervento ammissibile suscettibile di modificare le caratteristiche dei luoghi se non accuratamente progettato limitando al minimo l'impatto ambientale dello stesso;

Inoltre, per le nuove costruzioni e per gli interventi sull'esistente esclusi i silos, i serbatoi idrici, le serre con copertura stagionale e le serre con copertura stabile:

è fatto divieto di:

- realizzare balconi in aggetto rispetto alla sagoma del fabbricato, è consentita la realizzazione di logge per una superficie massima di mq. 40 e di terrazzi contenuti all'interno della sagoma del fabbricato con arretramento di almeno ml. 1,00 dal filo delle pareti esterne del fabbricato;
- realizzare coperture piane se non al fine di ricavare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato, gli eventuali terrazzi in copertura debbono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima con arretramento di almeno ml. 1,00 dal filo delle pareti esterne del fabbricato;
- impiegare materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie e la realizzazione di balconi;

è fatto obbligo di:

- utilizzare quali paramenti esterni e/o finiture dei paramenti esterni laterizio a vista nei colori e nei formati tradizionali o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali;



- contenere le pendenze delle coperture fra il 25% e il 40%, detta prescrizione si applica anche in caso di sostituzione integrale della copertura di fabbricati esistenti, la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50;
- impiegare, per i manti di copertura, coppi o tegole portoghesi in laterizio, privi di colorazioni artificiali;
- impiegare grondaie e discendenti pluviali in rame;
- utilizzare serramenti esterni in legno naturale o verniciati nei colori grigio chiaro, rosso amaranto, verde smeraldo, marrone o serramenti esterni in lega di alluminio verniciati colore legno o nei colori grigio chiaro, rosso amaranto, verde smeraldo, marrone;
- utilizzare essenze vegetali comprese tra le specie elencate dall'art. 20 della L.R. 6/2005 e/o essenze autoctone nelle piantumazioni di spazi esterni quali corti e giardini;

Relativamente alla bruciatura delle stoppie, si dovrà osservare e fare riferimento al T.U.L.P.S. art. 59 R.D. n. 773 del 18-6-1931 e s.m.i., alla L. 353/2000 e s.m.i. ed alla D.G.R. 1462/2002 relative alle norme per la difesa dei boschi dagli incendi.

Debbono essere rispettate, relativamente all'abbattimento delle piante di olivo, le disposizioni del D.Lgs. 27-07-1945 n. 475 modificato e integrato con L.14/2/51 n.144 e dal DPR 10/6/55 n. 987

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

Quanto ai diritti e quote, l'immobile risulta in comunione di beni tra *****
 ***** , proprietà per 500/1000 e ***** proprietà per 500/1000.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteprandone (AP) sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile in oggetto (*allegato n. 13*):

- Concessione per attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 11/85 prot. n.1194 rilasciata in data 28-06-1985 dal comune di Monteprandone ai signori ***** e ***** , per realizzare un *Fabbricato colonico* in via Bitossi n.30.
- Concessione per attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 164/88 prot. n.10890 rilasciata in data 20-01-1989 dal comune di Monteprandone ai signori *****
 ***** , per la variante in corso d'opera per chiusura parziale di veranda e modifiche interne di un *Fabbricato colonico* in via Bitossi n.30.
- Concessione in sanatoria di opere edilizie abusive n. 87/94 prot. n.16864 rilasciata in data 18-12-1996 dal comune di Monteprandone ai signori ***** e ***** di un *Fabbricato colonico* in via Bitossi n.30.
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità prat. n.164/88 e 736/94 rilasciata in data 28-06-1994 dal comune di Monteprandone ai signori ***** e ***** di un *Fabbricato colonico* in via Bitossi n.30.



Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti principali difformità rispetto a quanto autorizzato:

- Presenza al piano seminterrato di un locale adibito a lavatoio accessibile dal garage non riportato negli elaborati catastali e comunali.
- La planimetria catastale del piano terra risulta essere difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione in sanatoria di opere edilizie abusive n. 87/94 prot. n.16864 rilasciata dal comune di Monteprandone
- Presenza al piano primo di tramezzi e locali non rappresentati negli elaborati catastali e difformità riguardante la destinazione delle singole stanze rispetto a quanto indicato ed autorizzato negli elaborati comunali.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate al piano seminterrato e primo, si ritiene possibile sanarle effettuando una richiesta in sanatoria mentre per le incongruenze tra catastali ed elaborati urbanistici è sufficiente un aggiornamento dei documenti.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare pignorata risultata occupata dai coniugi *****
***** e *****.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

FABBRICATO URBANO CON CORTE ESCLUSIVA nel comune di MONTEPRANDONE (AP),
Via Bitossi n° 30, distinto nel **Catasto Fabbricati foglio 16 particelle:**

387/2 S1-T-1 categoria A/7 vani 8,5 rendita € 943,82

387/3 S1 categoria C/6 mq 50 rendita € 64,56

387/4 PT categoria C/6 mq 55 rendita € 71,01

Precisazioni catastali:

*Fa parte del fabbricato il Bene Comune Non Censibile (comune a tutti i subalterni) distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 16 con la particella **387/1** PT.*

*L'attuale particella **387/2** deriva dalla variazione della stessa particella **387/2** S1-T categoria A/7 vani 8,5 mediante la Denuncia di Variazione n° E00574 del 14/03/1997 (Ampliamento); l'originaria particella **387/2** è stata costituita nel Catasto Fabbricati mediante la Denuncia di nuova costruzione n° B00773 del 22/10/1993 (Costituzione).*

*L'attuale particella **387/3** è stata costituita nel Catasto Fabbricati mediante la Denuncia di nuova costruzione n° B00773 del 22/10/1993 (Costituzione).*

*L'attuale particella **387/4** è stata costituita nel Catasto Fabbricati mediante la Denuncia di Variazione n° E00573 del 14/03/1997 (Collegamento Catasto Terreni).*

L'area su cui insiste il fabbricato, compresa la corte scoperta, è attualmente distinta al Catasto Terreni foglio 16 particella 387 (Ente Urbano) di mq 2.001, derivante dalla fusione delle particelle **387** (Ente Urbano di mq 1.937) e **418** (Ente Urbano di mq 64), giusta Tipo Mappale n° 3097 del 30/11/1996.



La particella 418 derivava dal frazionamento della particella 386, mediante lo stesso Tipo Mappale n° 3097 del 30/11/1996.

Le particelle 386 e 387 derivavano dal frazionamento della particella 24, mediante Variazione d'ufficio n° 30 del 1993.

=====

Dall'ispezione effettuata presso il servizio di pubblicità immobiliare ed il servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, entrambi gli immobili risultano attualmente intestati a:

Per 1/2 ciascuno della piena proprietà

STORIA VENTENNALE:

DAL 10/10/1983 A tutto il 24/01/2022:

***** , per 1/2 della piena proprietà;
***** , per 1/2 della piena proprietà;
in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. ***** 10/10/1983 Repertorio n. 177972/7926, registrato a San Benedetto del Tronto il 28/10/1983 al n° 1900 serie 1°, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 07/11/1983 al N. di r.p. 4185, mediante il quale ***** e ***** acquistano da ***** l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Montepandone, località Montetinello, distinto al Catasto Terreni foglio 16 particelle 222 (ex 222/a) – 24 (ex 24/a), di Ha 1.10.30. Prezzo dichiarato £ 26.500.000, pagato e quietanzato, con rinuncia all'ipoteca legale.

N.B.: Nel presente atto si dichiara che gli acquirenti sono coniugi, ma non si dichiara il regime patrimoniale degli stessi.

LIBERTA' DEL LOTTO 3 a tutto il 24/01/2022:

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. ***** **28/12/2012 Repertorio n. 22903/7962**, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 02/01/2012 al N. 11 di registro particolare (Generale n. 54; presentazione n. 54).

L'iscrizione di € 540.000,00 a garanzia del mutuo di € 270.000,00, della durata di anni 15, a favore della Banca ***** , contro ***** (debitore non datore d'ipoteca), ***** e ***** (terzi datori d'ipoteca), grava sull'intera piena proprietà (di ***** e *****) degli immobili in Montepandone, Via Bitossi n. 30, distinti nel Catasto Fabbricati foglio 16 particelle 387/2 categoria A/7 vani 8,5 – 387/3 S1 categoria C/6 mq 50 – 387/4 T categoria C/6 mq 55.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. ***** **20/11/2013 Repertorio n. 24524/8781**, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/11/2013 al N. 1128 di registro particolare (Generale n. 7993; presentazione n. 10).

L'iscrizione di € 3.487.000,00 a garanzia del mutuo di € 1.585.000,00, della durata di anni 15, a favore della Banca ***** , contro ***** (debitore ipotecario), ***** , ***** , ***** e ***** (terzi datori d'ipoteca), grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà (di ***** e *****) degli immobili in Montepandone, Via Bitossi n. 30, distinti nel Catasto Fabbricati foglio 16 particelle 387/2 S1-T-1 categoria A/7 vani 8,5 – 387/3 S1 categoria C/6 mq 50 – 387/4 T categoria C/6 mq 55.



ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Tribunale di Ascoli Piceno 08/11/2019
Repertorio n. 2611, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **29/11/2019 al N. 7250 di registro particolare** (Generale n. 9716; presentazione n. 19).

A favore della *** , contro ***** .
***** , ***** ***** , ***** ***** e ***** ***** grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà (di ***** e *****) degli immobili in Monteprandone, Via Bitossi n. 30, distinti nel Catasto Fabbricati foglio 16 particelle 387/2 categoria A/7 vani 8,5 – 387/3 categoria C/6 mq 50 – 387/4 categoria C/6 mq 55.**
ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 09/02/2022

LOTTO N.4

Le unità immobiliari che interessano il pignoramento riguardano l'edificio sito a Monteprandone nella provincia di Ascoli Piceno in Via delle Rose n.16

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed è accessibile dal vano scala centrale, non dotato di ascensore, che disimpegna gli appartamenti posti ai vari piani.

L'immobile presenta un accesso diretto su Via delle Rose n.16, raggiungibile direttamente dalla S.S. n.4 "Salaria" passando attraverso Via Ugo Foscolo.

Il piano terra è interessato da quattro autorimesse collegate ai magazzini retrostanti, mentre i piani superiori sono costituiti da otto unità immobiliari ad uso abitazione.

La zona nella quale è collocato l'immobile è caratterizzata dalla presenza di palazzine di diverse epoche di costruzione.

Dalla lettura della relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia e le successive varianti, si evince che la struttura portante del suddetto fabbricato è costituita da uno scheletro in cemento armato di travi e pilastri e una tamponatura esterna realizzata con blocchi di laterizio intonacato e tinteggiato di colore grigio chiaro mentre il piano terra presenta un rivestimento in lastre. I parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere in ferro e i cornicioni sono tinteggiati di colore grigio chiaro.

Il solaio di calpestio e le solette dei balconi sono realizzati in latero-cemento armato h.16+4cm.

Tale composizione della struttura, seppur verosimile, non è stata verificata in quanto le pareti sono oggi intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente.

Per tale struttura è stato presentato una Denuncia di Esecuzione di Lavori presso la "Prefettura" della Provincia di Ascoli Piceno in data 01 luglio 1968 prot. 18332 (*allegato n. 18*).

Presso l'archivio di stato il sottoscritto C.T.U. rintracciava copia della Relazione sulla visita di controllo presentata presso la "Prefettura" di Ascoli Piceno in data 29 Ottobre 1968 prot. 18332 e del Certificato di Collaudo Statico depositato in data 12 Ottobre 1968 prot. 27105. (*allegato n. 18*).

La copertura è realizzata con solaio piano in latero-cemento e presenta discendenti in lamiera preverniciata colore marrone.

Appartamento sub.5



L'appartamento è posto al piano secondo, con accesso diretto dal vano scala condominiale ed è composto da un corridoio-soggiorno-cucina, bagno, due camere, ripostiglio e due balconi.

I pavimenti interni sono realizzati interamente in graniglia di vari colori posati su sottofondo in massetto di calcestruzzo e i battiscopa sono in ceramica.

Il bagno, recentemente ristrutturato, presenta sanitari di buona qualità dotati di accessori e rubinetteria.

Tutte le pareti interne sono tinteggiate di colore bianco mentre il bagno presenta un adeguato rivestimento in ceramica fino ad un'altezza di circa ml. 2.10

Le aperture esterne delle finestre sono realizzate con infissi in legno di colore marrone dotati di vetri singoli e serrandine avvolgibili con lamelle in pvc orientabili

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato mentre il portone di ingresso è in legno e vetro opaco.

L'impianto di riscaldamento è del tipo ad elementi radianti applicati alle pareti e caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria posizionata all'esterno.

In generale le finiture interne sono di buona qualità e in buono stato di manutenzione, considerata anche la loro non recente realizzazione.

L'appartamento presenta un'altezza interna di circa ml. 3,00.

Autorimessa e magazzino sub.2

L'autorimessa, posto al piano terra, ha un'altezza interna di circa ml. 3,70 e la pavimentazione è in gress di colore marrone scuro.

Le pareti divisorie sono realizzate con blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Il collegamento tra autorimessa e magazzino è garantito da una porta in legno tamburato.

Il magazzino presenta un pavimento in gress di color sabbia ed un riscaldamento del tipo ad elementi radianti applicati alla parete divisoria.

Il garage è dotato di un ingresso con porta carrabile con serranda avvolgibile in metallo ed un'apertura per l'aerazione naturale garantita da due finestre posizionate nella zona magazzino

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alle planimetrie (*allegato n. 6*) e alla documentazione fotografica (*allegato n.10*) allegati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

La superficie lorda dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Appartamento sub.5:

piano secondo superficie circa mq. 95,00;

Autorimessa e Magazzino sub.2:

piano terra superficie circa mq 43,00

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non vengono indicate le superfici dei beni immobili oggetto di esecuzione.

I dati catastali sono i seguenti (*allegato n. 2*):

Catasto Fabbricati

Comune di Monteprandone



- Foglio 20, particella 264, sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,0 vani, rendita € 204,52 Via delle Rose n. 16 – piano T-2;
- Foglio 20, particella 264, sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 38,00 mq, rendita € 35,33 Via delle Rose n. 16 – piano T;

INTESTAZIONE CATASTALE

- ***** *, **proprietà** per 1/3;

Confini Lotto n.4:

Appartamento sub.5:

Appartamento sub. 6 altra ditta, vano scala condominiale sub. 10, salvo altri e più esatti

Autorimessa e Magazzino sub.2:

Autorimessa e magazzino sub. 1 altra ditta, locale tecnico e vano scala condominiale sub 10, salvo altri e più esatti.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

Appartamento sub.5:

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scala condominiale raggiungibile direttamente da Via delle Rose.

Autorimessa e Magazzino sub.2:

L'accesso carrabile al garage avviene direttamente da Via delle Rose.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

Secondo quando riportato negli elaborati catastali vi è la presenza di una zona comune che è stato contraddistinta con il sub.10 (bene comune non censibile a tutti i sub) riguardante corte, vano scala e locale tecnico

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Non creandosi le condizioni per istituire un condominio non vi sono spese condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. del comune di Monteprandone l'immobile ricade nella seguente zona:

ART. 59 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità

Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.



Tipo di intervento

- Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

Modo d'intervento

- Intervento edilizio diretto

Parametri urbanistici ed edilizi

- IF = 2.50 mc/mq
- H max = 14.00 ml

Destinazioni d'uso previste

D3 Terziarie

f) Pubblici esercizi per ricezione

D3 Terziarie nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio:

- a) Commercio al dettaglio
- b) Commercio complementare
- e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
- g) Studi professionali e d'artisti
- h) Attività direzionali e di servizio
- l) Artigianato di servizio

Prescrizioni particolari

Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.

Per gli edifici ricadenti in Zona PEEP situati tra la Salaria e la Ferrovia con tipologia a pilotis è ammessa la destinazione del piano terra a garage, fondaco o cantina, senza che ciò comporti aumento di volumetria.

Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Venga garantita la destinazione a verde di rispetto dell'area posta in adiacenza di viale De Gasperi;, come nelle zone di completamento limitrofe, fermo restando il volume edificabile previsto (mc. 3 900);
- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;
- La fase esecutiva dovrà essere scrupolosamente portata avanti sotto l'attenta sorveglianza del geologo incaricato, cui spetterà il compito e la vigilanza dagli eventuali rischi di pericolosità geologica che si dovessero verificare durante il corso dei lavori.

L'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 E.R.P. è destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata, agevolata, convenzionata;

Per l'area medesima valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno; questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari e, se necessario, sostenuti con muretti di contenimento per alzare il piede delle scarpate;
- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;
- Per ogni intervento edificatorio, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere acquisito il nulla-osta del Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile, ex Genio Civile della provincia di Ascoli Piceno ai sensi del R.D. 3267/23 (zona sottoposta a vincolo idrogeologico).



Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.72 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- E' a carico del soggetto attuatore dell'intervento la cessione gratuita delle aree destinate a viabilità identificate negli elaborati grafici dalla sigla M 25;

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

Quanto ai diritti e quote, l'immobile risulta di proprietà per 1/3 di *****

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteprandone (AP) sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile in oggetto (*allegato n. 14*):

- Licenza di costruire n.2099 rilasciata in data 12 Giugno 1967 dal comune di Monteprandone ai signori ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****
***** per realizzare una casa di civile abitazione in via delle Rose n.16.
- Denuncia di inizio attività edilizia n.69 prot. n.16572 presentata presso il comune di Monteprandone in data 23 Settembre 2002 dai signori ***** *****
***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****
***** per opere di manutenzione straordinaria da realizzare nell'edificio sito in via delle Rose n.16.
- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n.37/2004 prot. n. 17610 rilasciato in data 09 Agosto 2010 dal comune di Monteprandone al signor *****
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità rilasciata in data 25 Agosto 1969 dal comune di Monteprandone ai signori ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****
***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****
***** per l'immobile sito in via delle Rose n.16.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti principali difformità rispetto a quanto autorizzato:

- La planimetria catastale e gli elaborati comunali del piano secondo risultano essere difformi per la presenza di tramezzi non presenti allo stato attuale rilevato.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate al piano secondo, si ritiene possibile sanarle effettuando una richiesta in sanatoria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare pignorata risultata occupata dalla Sig.ra *****



RISPOSTA AL QUESITO N. 4

PORZIONI DI FABBRICATO URBANO nel comune di MONTEPRANDONE (AP), Via delle Rose n° 16, distinte nel **Catasto Fabbricati foglio 20 particelle:**

264/5 T-2 categoria A/3 vani 6 rendita € 204,52

264/2 PT categoria C/2 mq 38 rendita € 35,33

Precisazioni catastali:

*Fa parte del fabbricato il Bene Comune Non Censibile (comune a tutti i subalterni) distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 20 con la particella **264/10** PT-1-2-3 (corte, vano scala e locale tecnico).*

*Le attuali particelle **264/2** e **264/5** sono state costituite nel Catasto Fabbricati mediante le schede "Serie O – n. 1739421 e n. 1739418" del 30/06/1969; successivamente fatte oggetto delle Denunce di Variazione n° 25926 del 16/12/2016 (Variazione toponomastica d'ufficio) e n° 31541 del 29/11/2019 (Variazione toponomastica d'ufficio).*

L'area su cui insiste il fabbricato, compresa la corte scoperta, è attualmente distinta al Catasto Terreni foglio 20 particella 264 (Ente Urbano) di mq 387, derivante dal frazionamento della stessa particella 264 (Sem.Irr.Arb., di mq 1.177), giusta Tipo Mappale n° 254738 del 05/11/2009. La particella 264 era provvisoriamente distinta con la particella 64/m della stessa superficie.

=====

Dall'ispezione effettuata presso il servizio di pubblicità immobiliare ed il servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, entrambi gli immobili risultano attualmente intestati a:

Per 1/3 della piena proprietà
(bene personale)

COMPROPRIETARI PRESUNTI:

***** , per 1/3 della piena proprietà;
***** , per 1/3 della piena proprietà.

STORIA VENTENNALE:

DAL 11/03/1966:

***** , per 1/4 della piena proprietà
***** , per 1/4 della piena proprietà
***** , per 1/4 della piena proprietà
***** , per 1/4 della piena proprietà

in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. ***** 11/03/1966 Repertorio n. 1949/1718, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 16/03/1966 al N. di r.p. 909, mediante il quale *****
***** acquistano, in parti uguali e pro indiviso tra loro, da *****
l'intera piena proprietà del frustolo di terreno senza casa colonica in Montepandone, località Centobuchi, distinto al Catasto Terreni foglio 20 particella 64/m, di are 11.77.
Prezzo dichiarato £ 450.000, pagato e quietanzato, con rinuncia all'ipoteca legale.



DAL 21/07/1969:

*****7, per l'intera piena proprietà;
in forza dell'atto di divisione a rogito Not. *****21/07/1969 Repertorio n. 3195/2865, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 06/08/1969 al N. di r.p. 3013, mediante il quale ***** si attribuisce la piena ed esclusiva proprietà della porzione di casa di civile abitazione in Montepandone, località Centobuchi, Via Fonte Radduce, composta da un magazzino e una autorimessa al piano terra, una abitazione al piano secondo, che nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano si distinguono al foglio 20 con le particelle 264/2 e 264/5. Valore dichiarato £ 2.000.000, senza conguagli, con rinuncia all'ipoteca legale.

DAL 11/04/2009 A tutto il 24/01/2022:

*****, per 1/3 della piena proprietà;
*****, per 1/3 della piena proprietà;
*****, per 1/3 della piena proprietà;
in virtù della dichiarazione di successione legittima in morte di *****,
deceduto in data 11/04/2009, denuncia n. 110 vol. 9990/9 presentata in San Benedetto del Tronto il 30/12/2009, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/02/2010 al N. di r.p. 859, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: ***** (coniuge superstite),
***** e ***** (figli). L'asse ereditario comprende l'intera piena proprietà degli immobili in Montepandone, distinto al Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 264/5 categoria A/3 vani 6 – 264/2 categoria C/2 mq 38.

N.B.: L'accettazione tacita di eredità da parte di ***** è avvenuta mediante atto Not. ***** 20/11/2013 Repertorio n. 24524/8781, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/11/2013 al N. di r.p. 5657.

LIBERTA' DEL LOTTO 4 a tutto il 24/01/2022:

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. ***** 20/11/2013 Repertorio n. 24524/8781, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/11/2013 al N. 1128 di registro particolare (Generale n. 7993; presentazione n. 10).

L'iscrizione di € 3.487.000,00 a garanzia del mutuo di € 1.585.000,00, della durata di anni 15, a favore della Banca ***** , contro ***** (debitore ipotecario), ***** , ***** e ***** (terzi datori d'ipoteca), grava, tra l'altro, sui diritti di 1/3 della piena proprietà (di *****) degli immobili in Montepandone, Via delle Rose n. 16, distinti nel Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 264/5 T-2 categoria A/3 vani 6 – 264/2 T categoria C/2 mq 38.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Tribunale di Ascoli Piceno 08/11/2019 Repertorio n. 2611, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 29/11/2019 al N. 7250 di registro particolare (Generale n. 9716; presentazione n. 19).

A favore della ***** , contro ***** , ***** , ***** e ***** , grava, tra l'altro, sui diritti di 1/3 della piena proprietà (di *****) degli immobili in Montepandone, Via delle Rose n. 16, distinti nel Catasto Fabbricati foglio 20 particelle 264/5 categoria A/3 vani 6 – 264/2 categoria C/2 mq 38.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.



RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di calcolare il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita, recente, di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

Nello stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, si è tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentate nei paragrafi riguardanti la descrizione dei beni e della attuale situazione economica che sta attraversando il mercato degli immobili.

Il risultato della stima, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore di stima tiene conto inoltre, se del caso, delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

Il tutto è alla base del giudizio di stima di seguito riportato:

Lotto "1" (Edificio ad uso Scolastico foglio n.19, part. n.78, sub 1 Monteprandone)			
destinazione	mq.	€/mq.	valore
Piano terra - aule scuola	426,00	€ 600,00	€ 255.600,00
Piano primo - aule scuola	426,00	€ 600,00	€ 255.600,00
totale			€ 511.200,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti:

per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolute	decurtazione	10,00%	€ 51.120,00
per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (già considerata nel valore di stima)	decurtazione	0,00%	€ 0,00
per lo stato di possesso			



	decurtazione	0,00%	€ 0,00
considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti in base a conteggi eseguiti a parte			
	decurtazione	0,00%	€ 1.500,00
per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi			
	decurtazione	0,00%	€ 0,00
per altri oneri e pesi			
	decurtazione	0,00%	€ 0,00
totale			€ 52.620,00

Valore del bene oggetto di stima

€ 511.200,00 - € 52.620,00 = € 458.580,00

A CIFRA TONDA € 458.000,00 (Euro quattrocentocinquantottomila/00)

Lotto "2" (Terreni foglio n.19, part. n.34 - 112 - 114 - 147 - 434 - 516 Montepreandone)

destinazione	mq.	€/mq.	valore
terreni - seminativo irriguo arborato	10.128,00	€ 2,50	€ 25.320,00
totale			€ 25.320,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti:

per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolute	decurtazione	10,00%	€ 2.532,00
per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (già considerata nel valore di stima)	decurtazione	0,00%	€ 0,00
per lo stato di possesso	decurtazione	0,00%	€ 0,00
considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti in base a conteggi eseguiti a parte	decurtazione	0,00%	€ 1.000,00
per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi	decurtazione	0,00%	€ 0,00
per altri oneri e pesi	decurtazione	0,00%	€ 0,00



totale	€ 3.532,00
--------	------------

Valore del bene oggetto di stima

€ 25.320,00 - € 3.532,00 = € 21.788,00

A CIFRA TONDA € 21.000,00 (Euro ventunomila/00)

**Lotto "3" (Edificio ad uso Abitazione con garage foglio n.16, part. n.387, sub 2 - 3
Garage foglio n.16, part. n.387, sub 4 Monteprandone)**

destinazione	mq.	€/mq.	valore
Piano semintarrato - abitazione	125,00	€ 1.050,00	€ 131.250,00
Piano semintarrato - garage sub.3	52,00	€ 500,00	€ 26.000,00
Piano terra - abitazione	148,00	€ 1.050,00	€ 155.400,00
Piano primo - abitazione	117,00	€ 1.050,00	€ 122.850,00
Piano terra - garage sub.4	57,00	€ 350,00	€ 19.950,00

totale	€ 455.450,00
--------	--------------

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti:

per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolute	decurtazione	10,00%	€ 45.545,00
per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (già considerata nel valore di stima)	decurtazione	0,00%	€ 0,00
per lo stato di possesso	decurtazione	5,00%	€ 22.772,50
considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti in base a conteggi eseguiti a parte	decurtazione	0,00%	€ 1.500,00
per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi	decurtazione	0,00%	€ 5.000,00
per altri oneri e pesi	decurtazione	0,00%	€ 4.000,00

totale	€ 78.817,50
--------	-------------

Valore del bene oggetto di stima

€ 455.450,00 - € 78.817,50 = € 376.632,50



A CIFRA TONDA € 376.000,00 (Euro trecentosettantaseimila/00)

**Lotto "4" (Edificio ad uso Abitazione foglio n.20, part. n.265, sub 5;
Autorimessa e magazzino foglio n.20, part. n.264, sub 2 Monteprandone)**

destinazione	mq.	€/mq.	valore
Piano secondo - abitazione	95,00	€ 900,00	€ 85.500,00
Piano terra - Autorimessa e magazzino	43,00	€ 600,00	€ 25.800,00

totale € 111.300,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti:

per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite	decurtazione	10,00%	€ 11.130,00
per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (già considerata nel valore di stima)	decurtazione	0,00%	€ 0,00
per lo stato di possesso	decurtazione	5,00%	€ 5.565,00
considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti in base a conteggi eseguiti a parte	decurtazione	0,00%	€ 1.500,00
per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi	decurtazione	0,00%	
per altri oneri e pesi	decurtazione	0,00%	

totale € 18.195,00

Valore del bene oggetto di stima

€ 111.300,00 - € 18.195,00 = € 93.105,00

A CIFRA TONDA € 93.000,00 (Euro novantatremila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di **n. 49** pagine dattiloscritte e **n. 21** allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione è depositata per via telematica e in singola copia in Cancelleria, unitamente ai



documenti di esecuzione (certificati ipocatastali) per i quali lo scrivente era stato autorizzato dal Sig. Giudice per il ritiro.

Con osservanza.

CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono acclusi alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

All. 1 Inizio operazioni peritali – verbali - avvisi di ricevimento delle raccomandate;

All. 2 Visure catastali - Visure Conservatoria RR.II.;

*All. 3 Estratto di mappa catastale scala 1:2000 – LOTTO 1;
Planimetrie catastali scala 1:200 – LOTTO 1;
Planimetrie scala 1:200 – LOTTO 1;*

All. 4 Estratto di mappa catastale scala 1:2000 – LOTTO 2;

*All. 5 Estratto di mappa catastale scala 1:1000 – LOTTO 3;
Planimetrie catastali scala 1:200 – LOTTO 3;
Planimetrie scala 1:200 – LOTTO 3;*

*All. 6 Estratto di mappa catastale scala 1:2000 – LOTTO 4;
Planimetrie catastali scala 1:200 – LOTTO 4;
Planimetrie scala 1:200 – LOTTO 4;*

All. 7 Documentazione fotografica – LOTTO 1;

All. 8 Documentazione fotografica – LOTTO 2;

All. 9 Documentazione fotografica – LOTTO 3;

All. 10 Documentazione fotografica – LOTTO 4;

All. 11 Copia Parere preventivo n.2/2017 per la Richiesta fattibilità progetto per la realizzazione di un nuovo fabbricato civile, previa demolizione dell'esistente (ex edificio scolastico) rilasciato in data 25 Maggio 2017 dal comune di Montepandone; – LOTTO 1;

All. 12 Copia Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 23207 del 15 settembre 2021– LOTTO 2;

All. 13 Copia Concessione per attività Edilizia o di trasformazione urbanistica n.11/85



*prot. n.1194 rilasciata in data 28 Giugno 1985 dal comune di Monteprandone;
Copia Concessione per attività Edilizia o di trasformazione urbanistica n.164/88 prot.
n.10890 rilasciata in data 20 Gennaio 1989 dal comune di Monteprandone;
Copia Concessione in sanatoria n.87/94 prot. n.16864 rilasciata in data 18 Dicembre 1996
dal comune di Monteprandone
Copia Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità n.736/94 del 28 Giugno 1994 rilasciata dal
comune di Monteprandone – LOTTO 3;*

*All. 14 Copia Licenza di Costruire n.2099 rilasciata in data 12 Giugno 1967 dal comune di
Monteprandone;
Copia Denuncia di inizio attività edilizia n.69 prot. n.16572 presentata presso il comune di
Monteprandone in data 23 Settembre 2002;
Copia Condo Edilizio n.37/2004 prot. n. 17610 rilasciato
in data 09 Agosto 2010 dal comune di Monteprandone;
Copia Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 25 Agosto 1969 rilasciata dal comune di
Monteprandone – LOTTO 4*

*All. 15 Copia contratto atipico di trasferimento immobiliare verso realizzazione opere
repertorio n.37621 registrato in data 17 Giugno 2008– LOTTO 1;*

*All. 16 Copia atto di compravendita repertorio n.68645 registrato
in data 09 Dicembre 2002
Copia atto di compravendita repertorio n.39979 registrato
in data 28 Gennaio 2010– LOTTO 2;*

*All. 17 Copia Deposito presso Ex Genio Civile di Ascoli Piceno
prot. n. 4204/5526, pratica n.10555 del 03 Maggio 1985;
Copia Autorizzazione ad iniziare i lavori rilasciata da Ex Genio Civile di Ascoli Piceno
prot. n.4204/5526 pratica n.10555 del 17 Giugno 1985;
Copia richiesta di sostituzione della ditta esecutrice delle opere prot. n.10242 del 22
Novembre 1985
Copia Relazione a struttura ultimata presentata presso Ex Genio Civile di Ascoli Piceno
prot. n. 5363/10555 del 23 Luglio 1987
Copia Certificato di collaudo presentato presso Ex Genio Civile di Ascoli Piceno prot. n.
5364/10555 del 23 Luglio 1987 – LOTTO 3;*

*All. 18 Copia Denuncia dei lavori presso la prefettura di Ascoli Piceno
prot. n. 18332 del 01 Luglio 1968;
Copia Lettera di obbligo di ispezione da parte della Prefettura di Ascoli Piceno prot. n.
9072 del 12 Luglio 1968;
Copia Incarico tecnico per ispezione delle strutture in c.a. da parte della Prefettura di
Ascoli prot. n.18332 del 10 Agosto 1968;
Copia Certificato di collaudo presentato presso la Prefettura di Ascoli Piceno prot. n.
27105 del 12 Ottobre 1968;
Copia Relazione sulla visita di controllo presentata presso la Prefettura di Ascoli Piceno
incarico n.18332 del 29 Ottobre 1968*



*Copia Richiesta di integrazione dei calcoli strutturali non corrispondenti a quelli approvati prot. n.13818 rilasciata dall'Ex Genio Civile di Ascoli Piceno in data 28 novembre 1968
Copia Autorizzazione all'uso del fabbricato rilasciata dalla Prefettura di Ascoli Piceno prot. n.27105 del 26 Marzo 1969;– LOTTO 4;*

All. 19 Certificati di Residenza, Certificati di Matrimonio;

All. 20 Gravami

All. 21 Attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti.

Viene inoltre depositato un cd-rom contenente i seguenti file:

- Relazione.doc;*
- Relazione.doc uso pubblicazione;*
- Planimetria.doc;*
- Avvisi.*

Ascoli Piceno li 07/03/2022

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Fabio Gaspari*

