

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Promosso da: **UNICREDIT S.P.A.**

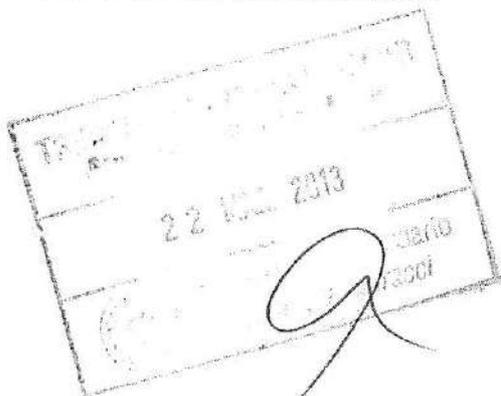
Nei confronti di: 

Consulenza Tecnica d'Ufficio

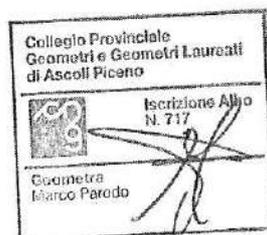
RELAZIONE generale:

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Raffaele Agostini

DATA: 28 Febbraio 2013



**IL TECNICO
GEOM. MARCO PARODO**



La presente relazione redatta su modello cartaceo, completa di tutti gli allegati, è depositata in Cancelleria in originale ed in duplice copia.

Copia della stessa è stata inviata ai debitori pignorati, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.

La stessa relazione è disponibile su modello informatico (CD ROM) prodotto in allegato, insieme alle planimetrie dello stato attuale degli immobili urbani facenti parte di tutto il compendio degli immobili pignorati.

INDICE

Indice.....	Pag. 2
Allegati	Pag. 2
Premessa	Pag. 3
Soggetti debitori... ..	Pag. 3
Identificazione e descrizione dell'intero compendio immobiliare ignorato.....	Pag. 4
Separabilità della quota e formazione dei lotti	Pag. 5
- LOTTO 1	
- LOTTO 3	

ALLEGATI

- 1) **ALLEGATO A)** DOCUMENTAZIONE CATASTALE: Visure, Planimetrie,
Estratti di mappa.

CD ROM: a) Relazione per il G.E. (perizia generale.doc); b) Planimetria stato attuale (planim.doc).

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G.E. n° 125/2011** promosso da **UNICREDIT S.P.A.** nei confronti di 

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Raffaele Agostini**

C.T.U. : Geom. Marco Parodo

Il sottoscritto Geom. Marco Parodo, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in Via delle Begonie n° 133, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno al n° 717, nominato consulente tecnico d'ufficio per il procedimento di cui all'oggetto in data 30 Marzo 2012, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

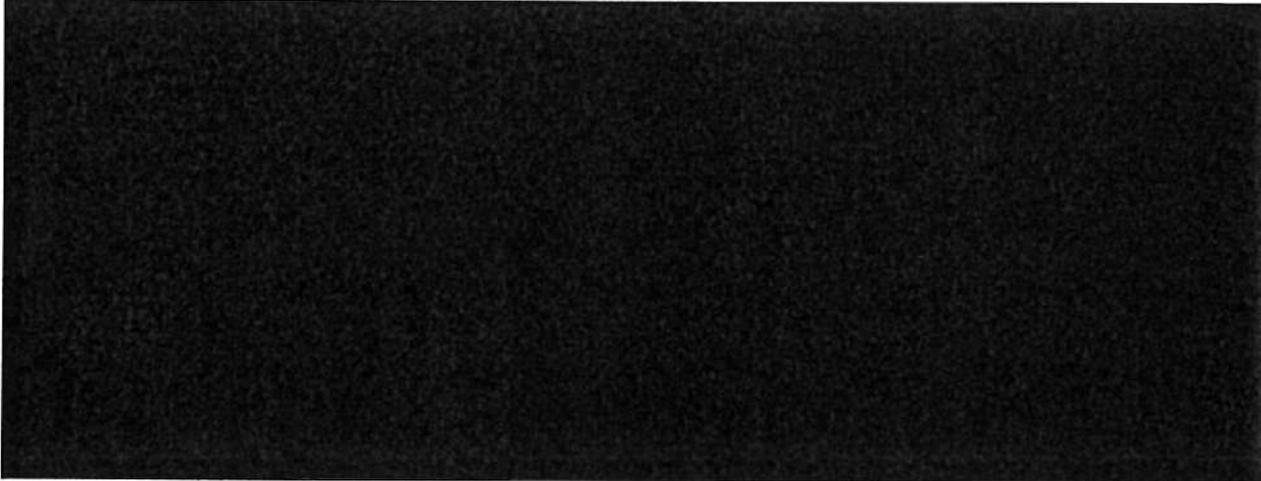
allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

Premessa

Il sottoscritto, previa convocazione delle parti, in data 26/06/2012, 28/08/2012, 20/11/2012 e 28/12/2012, si è recato presso gli immobili oggetto della presente esecuzione siti nei comuni di **Spinetoli**, **Monsampolo del Tronto** e **Castorano**, effettuando rilievi metrici e fotografici e acquisendo informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Ulteriori accertamenti stati effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Conservatoria dei RR.II., Catasto e Registro), gli Uffici Tecnici e gli Uffici dell'Anagrafe dei Comuni di competenza, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.

In data 14/11/2012 ed in data 22/01/2013 il sottoscritto inoltrava al G.E. la richiesta di proroga dei termini, autorizzate dal Giudice stesso.



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'INTERO COMPENDIO

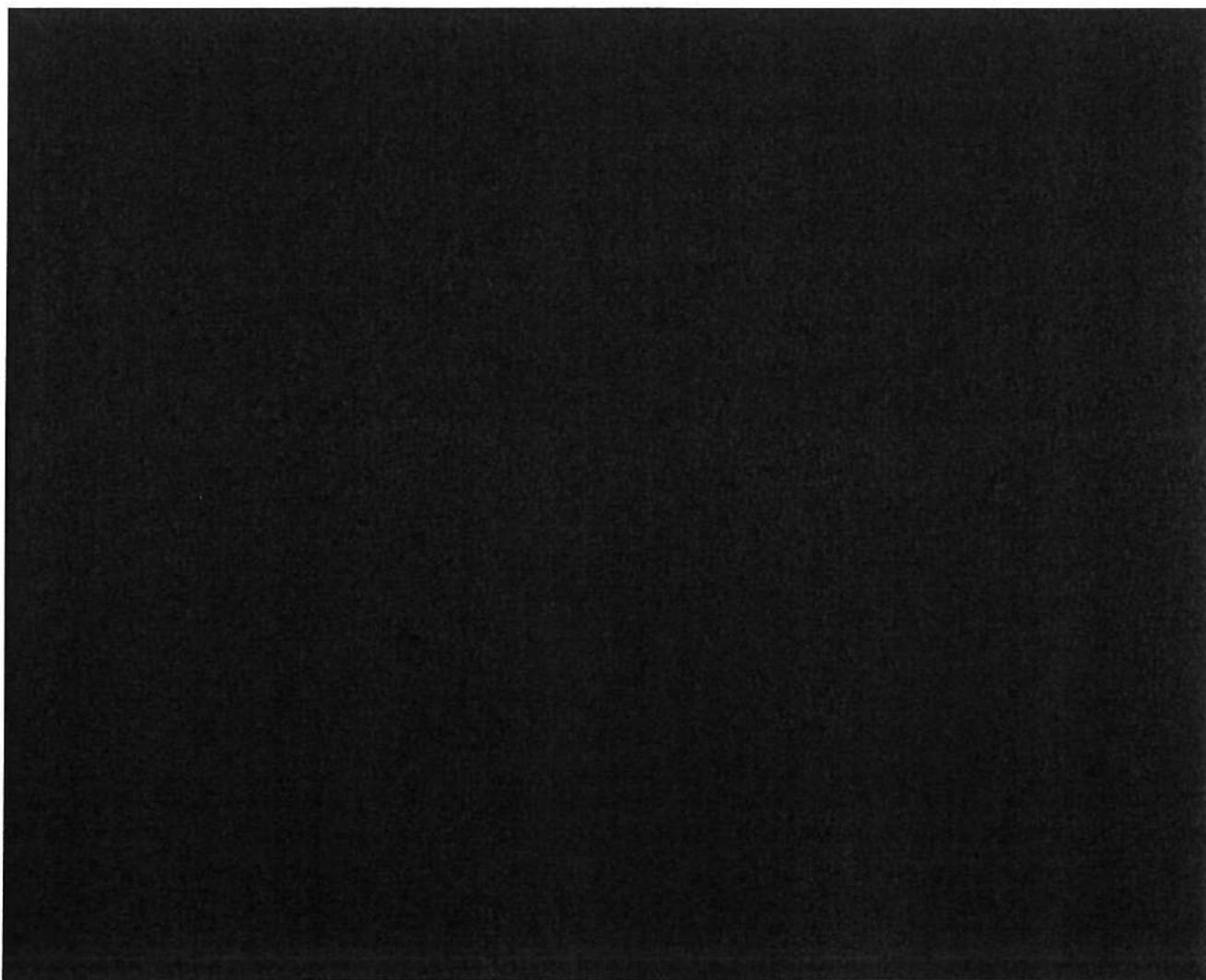
IMMOBILIARE PIGNORATO

Comune di SPINETOLI

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadenti nel comune di Spinetoli sono costituiti da vari appezzamenti di terreno ad uso agricolo, della superficie catastale complessiva di Ha 7.25.18, con sovrastanti:



- un fabbricato rurale inagibile in Via Pallino.



SEPARABILITA' DELLA QUOTA E FORMAZIONE DEI LOTTI:

le peculiari caratteristiche degli immobili ed in considerazione della agevole divisibilità
intero compendio immobiliare pignorato, ai fini della migliore commerciabilità degli
si il sottoscritto ritiene più opportuno operare per la vendita la formazione di **cinque**
come meglio di seguito specificato:

LOTTO 1

esente lotto è costituito dalle seguenti unità oggetto di esecuzione, site in Via Pallino
omune di **Spinetoli**:

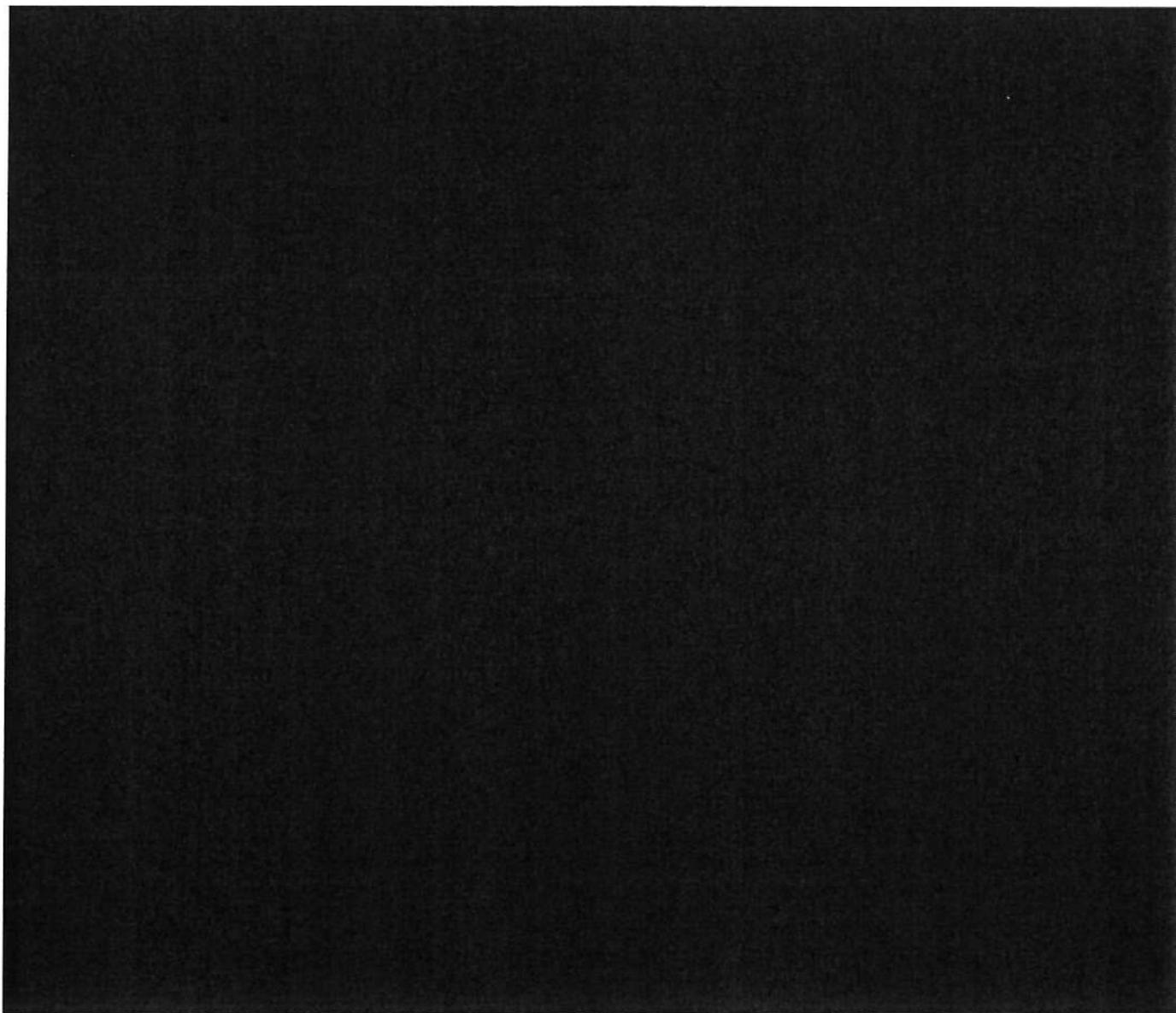
-) Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, parzialmente allo stato grezzo, con
annessa corte di pertinenza esclusiva e manufatto esterno ad uso rimessa attrezzi,
distinto nel **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** di Spinetoli al **foglio 1** particelle 235/3
S1 in corso di costruzione, 235/4 PT in corso di costruzione, 235/5 P1 categoria A/2
classe 3 vani 6 rendita € 204,52, 235/6 PT in corso di costruzione.
-) Appezamento di terreno ad uso agricolo, adiacente al fabbricato sopra descritto,
della superficie catastale complessiva di Ha 0.48.00, adiacente il fabbricato, distinto
nel **Nuovo Catasto Terreni** di Spinetoli al **foglio 1** particella 234/AA seminativo
Ha 0.40.00, 234/AB seminativo arborato Ha 0.08.00.

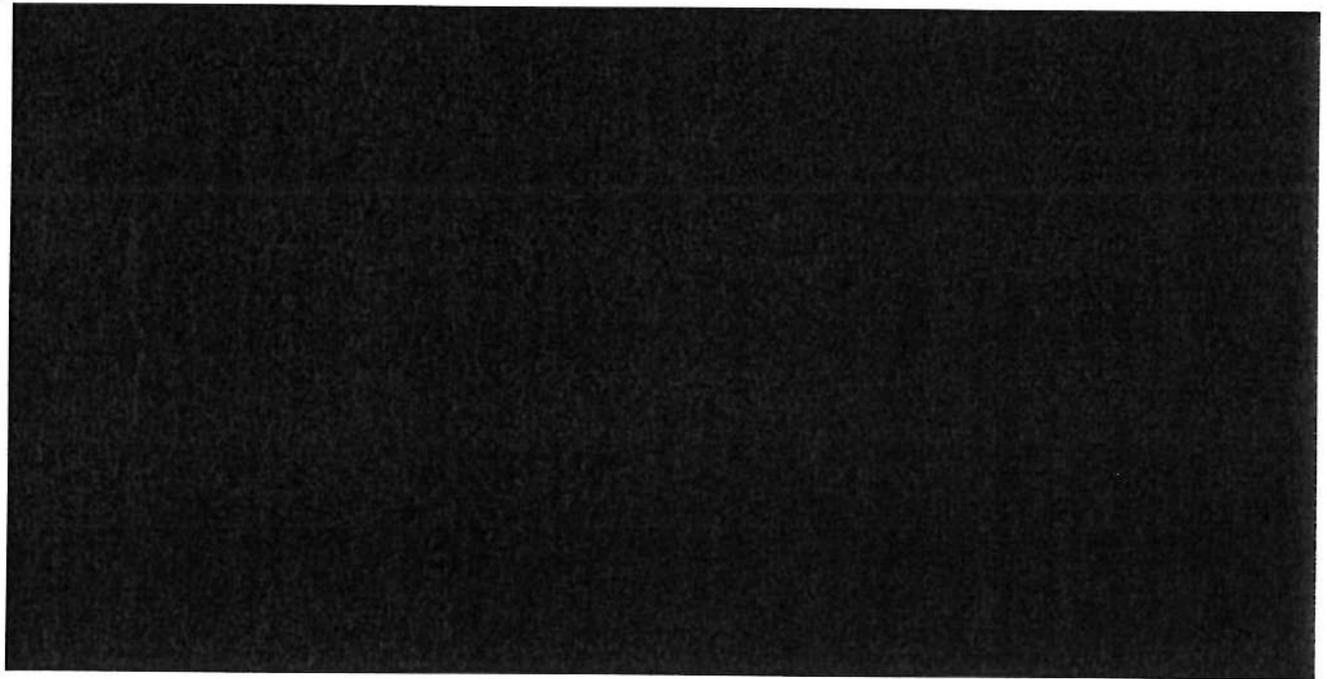
Geom. Marco Parodo – Via delle Begonie 133 – 63100 Ascoli Piceno (AP) – 3494943497
marco.parodo@geopec.it

LOTTO 3

esente lotto è costituito dalle seguenti unità oggetto di esecuzione, site in contrada no del comune di **Spinetoli**:

-) Fabbricato rurale inagibile con annessa corte esclusiva, distinto nel **Nuovo Catasto Terreni** di Spinetoli al **foglio 1** particella **36** fabbricato rurale Ha 0.03.30.
-) Appezamento di terreno ad uso agricolo, adiacente il fabbricato rurale, distinto nel **Nuovo Catasto Terreni** di Spinetoli al **foglio 1** particella **37/AA** seminativo Ha 0.53.03, **37/AB** uliveto Ha 0.06.17.





Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione generale che si compone di n. 7 pagine dattiloscritte, n. 1 allegati e CD ROM, rimandando alle specifiche relazioni per tutti i dettagli relativi ad ciascun singolo lotto, resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

- Ascoli Piceno 28/02/2013

Il C.T.U.
Geom. Marco Parodo

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
	Iscrizione Albo N. 717
Geom. tra Marco Parodo	



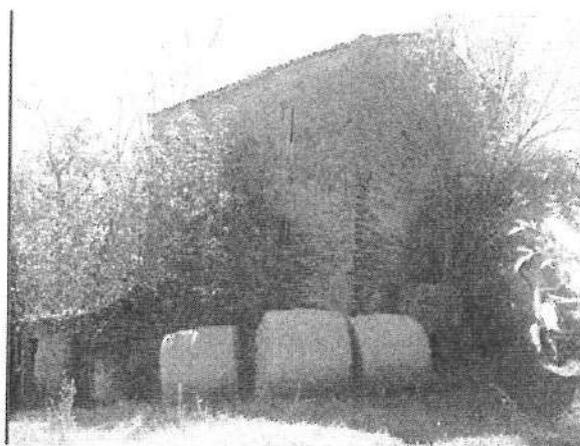
Procedimento R.G.E. n° 125/2011

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Promosso da: **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**
(già UNICREDIT S.P.A.)



Relazione: LOTTO 3
In aggiornamento della relazione del 28/02/2013



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

Prossima udienza: 06 Novembre 2020

IL TECNICO
GEOM. MARCO PARODO

L'originale della presente relazione, completa di tutti gli allegati, sarà depositata telematicamente e prodotta in formato cartaceo presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno. La stessa relazione, insieme alla perizia ad uso pubblicazione e alla planimetria dello stato attuale degli immobili pignorati, è disponibile su modello informatico (CD ROM) allegato alla copia cartacea depositata. Copia della presente, senza gli allegati, è stata inviata ai debitori pignorati e a tutti i creditori.



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 125/2011

Descrizione sintetica del bene ai fini della formazione del bando d'asta: LOTTO 3

- Quota spettante alla procedura: 1/1 Piena Proprietà
- Ubicazione: Comune di SPINETOLI, contrada Pallino.
- Natura del bene: Fabbricato diruto (ex rurale) da cielo a terra, di due piani fuori terra oltre al piano sottostrada, con annessa corte di pertinenza esclusiva e terreno agricolo adiacente.
- Consistenza:
Il fabbricato è composto da:
 - ✓ piano sottostrada, con un locale adibito a magazzino con altezza variabile da m.l. 1,90 a m.l. 2,72, un locale adibito a magazzino-stalla con altezza costante di m.l. 2,45, per una superficie commerciale complessiva di mq 40,00;
 - ✓ piano terra, con due locali adibiti a rustico e stalla con altezza costante di m.l. 2,65 per una superficie commerciale complessiva di mq 44,30, con annessi forno e portico con altezza costante di m.l. 2,24, oltre al sottoscala, per una superficie commerciale complessiva di mq 19,00;
 - ✓ piano primo, a cui si accede mediante scala esterna a rampa unica, con un locale adibito a cucina con altezza variabile da m.l. 2,27 a m.l. 3,23, due locali adibiti a camere da letto con altezza variabile da m.l. 3,09 a m.l. 3,63 per una superficie commerciale complessiva di mq 58,50.Il terreno agricolo, della superficie catastale complessiva di mq 5.920, è utilizzato a seminativo con la presenza di alcune piante di ulivo.
- Dati catastali: Il fabbricato ed il terreno adiacente sono distinti nel Catasto Terreni, al foglio 1, particella 36 fabbricato diruto, are 3.30; particella 37 seminativo, are 59.20.
- Regolarità catastale:
L'identificazione catastale del fabbricato diruto (ex fabbricato rurale), risulta regolarizzata a seguito della Variazione d'ufficio n. 1542 del 11/04/2017.
L'intestazione del fabbricato e del terreno, risulta regolarizzata a seguito delle volture presentate per la riunione dell'usufrutto [REDACTED].
- Destinazione urbanistica: Gli immobili costituenti il presente lotto ricadono in zona agricola, come da allegato C.D.U.
- Regolarità urbanistica: Il fabbricato risulta costruito in epoca antecedente il 01/09/1967.
- Stato di possesso: Il fabbricato è attualmente libero, mentre sul terreno adiacente risulta in essere un contratto di locazione della durata di anni 15 sino al 31/12/2027.

Valore a base d'asta: € 67.400,00 (Euro settantasettemilaquattrocento/00)

[REDACTED]



INDICE

Descrizione del bene per bando d'asta.....	Pag. 2
Indice.....	Pag. 3
Allegati.....	Pag. 4
Premessa.....	Pag. 5
Quesiti.....	Pag. 6
Risposte ai quesiti.....	Pag. 7
1) risposta quesito n° 1: Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente	Pag. 7
- Descrizione stato attuale LOTTO 3	
- Descrizione fabbricato	
- Descrizione terreno	
- Ubicazione	
- Esposizione	
- Consistenza e pertinenze	
- Elementi di fabbrica	
- Impianti	
- Infissi interni	
- Servizi	
- Pavimenti	
- Rivestimenti	
- Accessori	
- Stato di manutenzione	
- Situazione post-sisma	
- Provenienze	
- Dati catastali	
- Precisazioni catastali	
- Confini	
- Corrispondenza catastale	
- Difformità planimetriche	
- Accessi	
- Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	
- Spese fisse di gestione e manutenzione	
- Utilizzazione Urbanistica	
- Stato civile debitore	
2) risposta quesito n° 2: Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile	Pag. 17
- Regolarità urbanistica	
- Regolarità degli impianti	
3) risposta quesito n° 3: Stato di possesso	Pag. 17
4) risposta quesito n° 4: Vincoli ed oneri giuridici	Pag. 18
- Vincoli ed oneri di natura condominiale	
- Domande giudiziali ed altre trascrizioni	
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità	
- Diritti demaniali o usi civici	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione	
- Iscrizioni	
- Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli	
5) risposta quesito n° 5: Stima dell'immobile	Pag. 21
- Separabilità della quota e formazione dei lotti	
- Criteri di valutazione	
- Prezzo unitario	
- Superficie commerciale	
- Criteri di misurazione	
- Calcoli estimativi	
- Limiti ed assunzioni	



ALLEGATI LOTTO 3

- 1) **ALLEGATO A)** COMUNICAZIONI E VERBALI: Convocazioni sopralluogo, Verbale sopralluogo.
 - 2) **ALLEGATO B)** DOCUMENTAZIONE CATASTALE: Visura attuale, Estratti di mappa.
 - 3) **ALLEGATO C)** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: Certificato di Destinazione Urbanistica.
 - 4) **ALLEGATO D)** ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE: Planimetria stato attuale.
 - 5) **ALLEGATO E)** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: Rilievi fotografici.
 - 6) **ALLEGATO F)** MAPPE SATELLITARI: Mappa satellitare lotti 1, 3, 4; Mappa satellitare lotto 3; Mappa comparabili lotto 3;
 - 7) **ALLEGATO G)** ALTRA DOCUMENTAZIONE: Contratto d'affitto; Certificati anagrafici.
 - 8) **ALLEGATO H)** STAMPE NOTE GRAVAMI: Ipoteca n. 1798/2010; Ipoteca n. 123/2018; Pignoramento n. 900/2010; Pignoramento n. 3572/2011; Pignoramento n. 4593/2015; Pignoramento n. 543/2018.
 - 9) **ALLEGATO I)** ATTESTAZIONI SPEDIZIONE COPIE RELAZIONE: Spedizione ai debitori; Spedizione al creditore procedente; Spedizione ai creditori intervenuti.
- **CD ROM:** a) Relazione per il G.E. (perizia lotto 3.docx); b) Relazione per uso pubblicazione (perizia pubblicazione lotto 3.docx); c) Planimetria stato attuale (planim lotto 3.pdf).



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

**Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 125/2011
promosso da: Fino 1 Securitisation S.r.l. (già Unicredit S.p.A.)
nei confronti di: [REDACTED]**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi

Esperto : Geom. Marco Parodo

Il sottoscritto Geom. Marco Parodo, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in Via delle Begonie n° 133, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno al n° 717, nominato esperto per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto in data 30 Marzo 2012 dal G.E. Dott. Raffaele Agostini, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redigeva e depositava in data 28 Febbraio 2013 le proprie Relazioni Tecniche riguardanti l'intero compendio immobiliare pignorato, suddiviso in n. ■ lotti, comprendente il presente Lotto 3.

In data 29/05/2020, mediante provvedimento dell'attuale Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi, "ritenuta l'opportunità di un aggiornamento della relazione di stima per i lotti 1, 3 ■, anche al fine di verificare la persistenza e l'entità delle problematiche già evidenziate dallo stimatore, prima di assumere determinazioni in ordine alla sussistenza o meno delle condizioni per procedere alla vendita di tali lotti", veniva incaricato, sotto il vincolo del prestato giuramento, per provvedere ad un aggiornamento della stima dei lotti 1 – 3 ■.

A seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente

RELAZIONE TECNICA

in aggiornamento a quella già depositata il 28/02/2013, allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

Premessa

Il sottoscritto ha effettuato nuovamente le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Servizi di pubblicità immobiliare, Servizi catastali, ex Ufficio del Registro), presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Spinetoli, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni necessarie per aggiornare la propria relazione,



compreso quanto disposto in relazione ai recenti eventi sismici.

In data 03/07/2020, previa convocazione delle parti, si è recato presso gli immobili costituenti il presente LOTTO 3 siti nel comune di Spinetoli, contrada Pallino, effettuando rilievi metrici e fotografici e acquisendo le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Quesiti

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito i quesiti posti allo scrivente dal Sig. Giudice istruttore:

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) delle utilizzazioni previste 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 art. 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. 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la 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.

Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27/3/2008.

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 di 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),
- Difficoltà 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 d'informazione 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 forfetario 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 catastali 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.



Risposte ai quesiti

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito le risposte ai quesiti posti allo scrivente dal Giudice dell'Esecuzione, **aggiornate ed integrate a seguito delle recenti informazioni acquisite**:

1) Risposta quesito n° 1: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di pignoramento, costituenti l'attuale LOTTO 3, sono attualmente **per l'intera piena proprietà** del Sig.:

➤ [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera piena proprietà (di cui 16/27 quale bene personale e 11/27 in regime di separazione dei beni), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N.B.: La piena proprietà, oggi spettante per l'intero a [REDACTED] era gravata dall'usufrutto di 10/27 della coesecutata: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



❖ **Descrizione stato attuale LOTTO 3:**

Il presente lotto è costituito dal fabbricato ex rurale da cielo a terra con corte di pertinenza esclusiva, e dal terreno adiacente ad uso agricolo, della superficie catastale complessiva di Ha 0.62.50, siti nel comune di **Spinetoli**, contrada Pallino.

[REDACTED]



❖ Descrizione fabbricato:

Il fabbricato (ex rurale), elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano sottostrada, con annessa corte di pertinenza esclusiva, è composto da:

- **Rimessa e stalla**, costituenti l'intero piano sottostrada;
- **Rustico e magazzino**, costituenti l'intero piano terra, con annesso forno, portico e sottoscala;
- **Cucina e due camere**, costituente l'intero piano primo, a cui si accede mediante scala esterna a rampa unica.

Fa parte del fabbricato la **corte esterna** circostante.

❖ Descrizione terreno:

L'appezzamento di terreno, avente forma geometrica regolare, è posto in adiacenza al fabbricato sopra descritto dal quale si sviluppa prevalentemente verso nord con pendenza lieve e costante. Ha destinazione agricola, con effettiva utilizzazione prevalentemente a seminativo e con la presenza lungo il confine ovest di alcune piante di ulivo.

❖ Ubicazione:

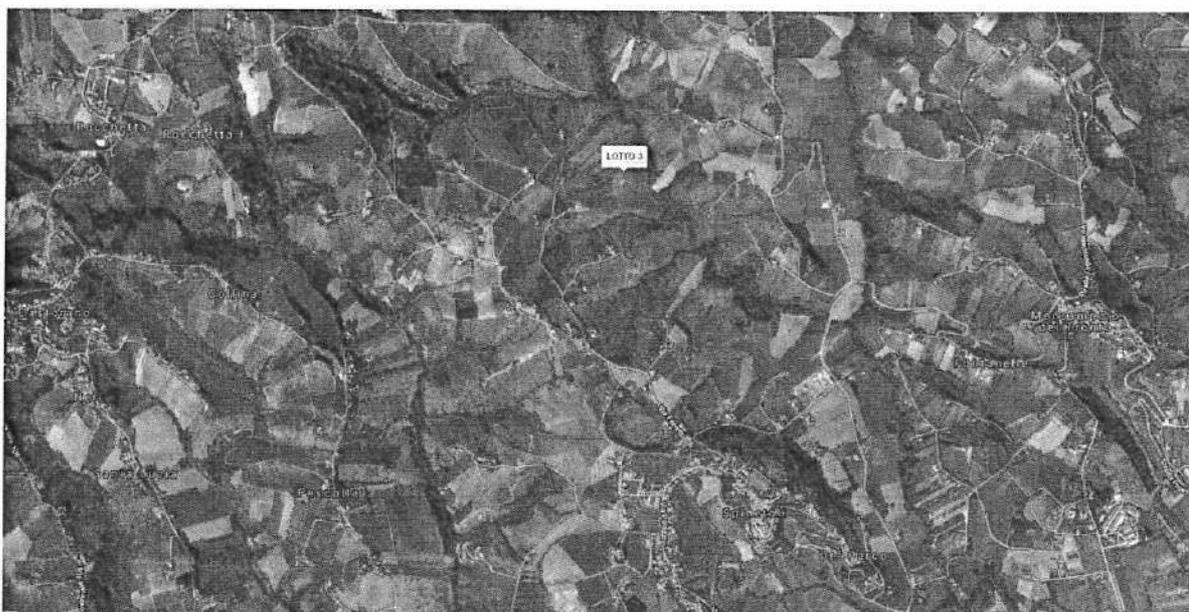
La zona dove sono ubicati sia il fabbricato che il terreno, situata nella periferia del capoluogo comunale da cui dista circa 2 Km., è in piena zona agricola. Le infrastrutture ed i servizi pubblici sono situati nel capoluogo. E' discretamente collegata mediante la rete viaria comunale e provinciale, e dista circa 3,5 Km. dalla Strada Statale 4 (Salaria) in prossimità della frazione di Pagliare del Tronto.

Il contesto urbanistico della zona di insediamento ha una destinazione prevalentemente agricola. L'epoca di costruzione del fabbricato (ex rurale) è antecedente il 1967.

❖ Esposizione:

Sia il fabbricato che il terreno essendo scoperti su tutti e quattro i lati, hanno un'ottima esposizione e una prolungata illuminazione giornaliera.





❖ Consistenza e pertinenze:

Il presente lotto 3, presenta allo stato attuale la seguente consistenza:

a) FABBRICATO (ex RURALE), composto da:

- **intero piano sottostrada**, composto da due locali comunicanti adibiti a rimessa e stalla, attualmente inagibili; il locale rimessa ha un'altezza variabile da m.l. 1,90 a m.l. 2,72 per una superficie commerciale di **mq 17,00**, il locale stalla ha un'altezza costante di m.l. 2,45 per una superficie commerciale di **mq 23,00**;
 - **intero piano terra**, composto da due locali con ingresso indipendente adibiti a rustico e magazzino, attualmente inagibili, hanno altezza costante di m.l. 2,65 per una superficie commerciale complessiva di **mq 44,30**; agli stessi sono annessi forno e portico con altezza di m.l. 2,24 oltre al sottoscala per una superficie commerciale complessiva di **mq. 19,00**;
 - **intero piano primo**, a cui si accede mediante scala esterna a rampa unica, composto da: cucina con ingresso indipendente, avente altezza variabile da m.l. 2,27 a m.l. 3,23, due camere tra loro comunicanti aventi altezza variabile da m.l. 3,09 a m.l. 3,63, per una superficie commerciale complessiva di **mq 58,50**;
 - **corte scoperta** circostante il fabbricato, della superficie commerciale di **mq 245,50**.
- b) TERRENO AGRICOLO della superficie catastale complessiva di **mq 5.920**, esclusivamente **coltivato a seminativo** con la presenza di alcune piante di ulivo.



❖ Elementi di fabbrica:

Il fabbricato (ex rurale) è stato realizzato con fondazioni e struttura portante in muratura piena; solai realizzati con struttura portante con travi in legno e sovrastante tavolato, ad eccezione del solaio del locale stalla realizzato con il sistema a volterine con mattoni pieni e putrelle in ferro. La scala costituita da soletta in calcestruzzo cementizio; il tetto a due falde con struttura in legno e pianchetta in laterizio, manto di copertura di coppi; la copertura del locale magazzino sottostrada è in lamiera ondulata.

I divisori interni sono realizzati con mattoni pieni ad una testa.

Le condizioni di stabilità dell'intero fabbricato, già pessime, appaiono ulteriormente peggiorate a causa dei danni provocati dai recenti eventi sismici.

❖ Impianti:

L'intero fabbricato, ad eccezione di un provvisorio impianto idrico, risulta privo di impianti.

❖ Infissi interni:

Tutte le porte e le finestre sono in legno, ad eccezione della porta di accesso al piano sottostrada che è in lamiera.

Tutti gli infissi appaiono in pessimo stato di manutenzione.

❖ Servizi:

All'interno del fabbricato non sono presenti servizi.

❖ Pavimenti:

I pavimenti dell'intero piano primo sono realizzati con piastrelle in cotto; tutti gli altri pavimenti sono in battuto di cemento.

❖ Rivestimenti:

Le pareti interne dell'intero piano primo sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti interne dei due piani sottostanti, come pure le pareti esterne dell'intero fabbricato, sono in mattoni faccia vista.

❖ Accessori:

Al piano terra, in aderenza al forno, è presente una vasca di raccolta dell'acqua.

Sia nel locale rustico al piano terra che nel locale cucina al piano primo è presente un camino a legna.



della nuda proprietà;

[REDACTED] per i diritti di 6/27 della piena proprietà + 3/27 della nuda proprietà;

[REDACTED] per i diritti di 6/27 della piena proprietà + 3/27 della nuda proprietà;

[REDACTED] per i diritti di 9/27 dell'usufrutto;

in virtù della denuncia di successione legittima n° 94 vol. 345 in morte di [REDACTED] [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno in data 04/08/1944 al N° 522 di registro particolare, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore delle figlie: [REDACTED]

[REDACTED], con l'usufrutto legale al coniuge superstite: [REDACTED]

L'asse ereditario comprendeva l'intera piena proprietà del terreno con casa colonica in Spinetoli, di Ha 1.68.78, comprendente al N.C.T. le particelle 36 e 37 del foglio 1.

→ Dal 05/11/1950:

[REDACTED], per i diritti di 6/27 della piena proprietà + 3/27 della nuda proprietà;

[REDACTED] per i diritti di 6/27 della piena proprietà + 3/27 della nuda proprietà;

[REDACTED] per i diritti di 6/27 della piena proprietà + 3/27 della nuda proprietà;

[REDACTED], per i diritti di 9/27 dell'usufrutto;

in forza dell'atto di cessione diritti ereditari a rogito Notaio Monti 05/11/1950, registrato il 22/11/1950 al n° 909 volume 214, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno in data 02/12/1950 al N° 2314 di registro particolare, mediante la quale [REDACTED] tutti i diritti ad essa pervenuti dalla successione del padre.

→ Dal 30/10/1953:

[REDACTED], per i diritti di 6/27 della piena proprietà + 3/27 della nuda proprietà;

[REDACTED], per i diritti di 12/27 della piena proprietà + 6/27 della nuda proprietà;

[REDACTED], per i diritti di 9/27 dell'usufrutto;

in forza dell'atto di cessione diritti ereditari a rogito Notaio Monti 30/10/1953 Rep. 5989, registrato in Ascoli Piceno il 09/11/1953 al n° 979 volume 223, trascritto presso la [REDACTED]



Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno in data 18/11/1953 al N° 2380 di registro particolare, mediante la quale [REDACTED] tutti i diritti ad essa pervenuti dalla successione del padre.

→ Dal 20/12/1987:

[REDACTED], per i diritti di 10/27 della piena proprietà + 5/27 della nuda proprietà;

[REDACTED] per i diritti di 4/27 della piena proprietà + 2/27 della nuda proprietà;

[REDACTED], per i diritti di 4/27 della piena proprietà + 2/27 della nuda proprietà;

[REDACTED] per i diritti di 9/27 dell'usufrutto;

in virtù della denuncia di successione legittima n° 76 vol. 603, presentata presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno in morte di Pallottini Umberto deceduto il 20/12/1987, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno in data 22/06/1988 al N° 2650 di registro particolare, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: [REDACTED]

[REDACTED]. L'asse ereditario comprendeva i diritti di 6/9 della piena proprietà sul terreno con casa colonica in Spinetoli, di Ha 1.68.78, comprendente al N.C.T. le particelle 36 e 37 del foglio 1.

N.B.: In realtà i diritti esatti spettanti al defunto sono di 4/9 della piena proprietà + 2/9 della nuda proprietà (gravati dall'usufrutto di 2/9 a favore di [REDACTED]).

→ Dal 19/12/1990:

[REDACTED] per i diritti di 10/27 dell'usufrutto;

[REDACTED] per i diritti di 8/27 della piena proprietà + 19/27 della nuda proprietà;

[REDACTED] per i diritti di 9/27 dell'usufrutto;

in forza dell'atto di donazione accettata e cessione di diritti a rogito Notaio Faenza del 19/12/1990 Repertorio 70232 Raccolta 13439, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 16/01/1991 al N° 558 di registro particolare (donazione) e N° 559 di registro particolare (cessione diritti), mediante il quale [REDACTED] donava, riservandosi l'usufrutto, a favore dei figli [REDACTED] [REDACTED], che accettavano, i diritti di 15/27 della nuda proprietà sul terreno con fabbricati rurali in Spinetoli, Via Pallino, di Ha 1.68.70, comprendente al N.C.T. le particelle 36 e 37 del foglio 1.

Con lo stesso atto, [REDACTED] acquistava, in regime di separazione di

[REDACTED]



beni, [redacted] diritti di 4/27 della piena proprietà ed 7/27 della nuda proprietà sugli stessi immobili sopra descritti.

N.B.: In realtà [redacted] poteva riservarsi l'usufrutto esclusivamente sui diritti di 10/27 in quanto gli altri 5/27 erano già di nuda proprietà; i diritti ceduti da [redacted], sono comunque esatti.

→ Dal 28/08/1995:

[redacted], per i diritti di 10/27 dell'usufrutto;

[redacted], per i diritti di 17/27 della piena proprietà + 10/27 della nuda proprietà;

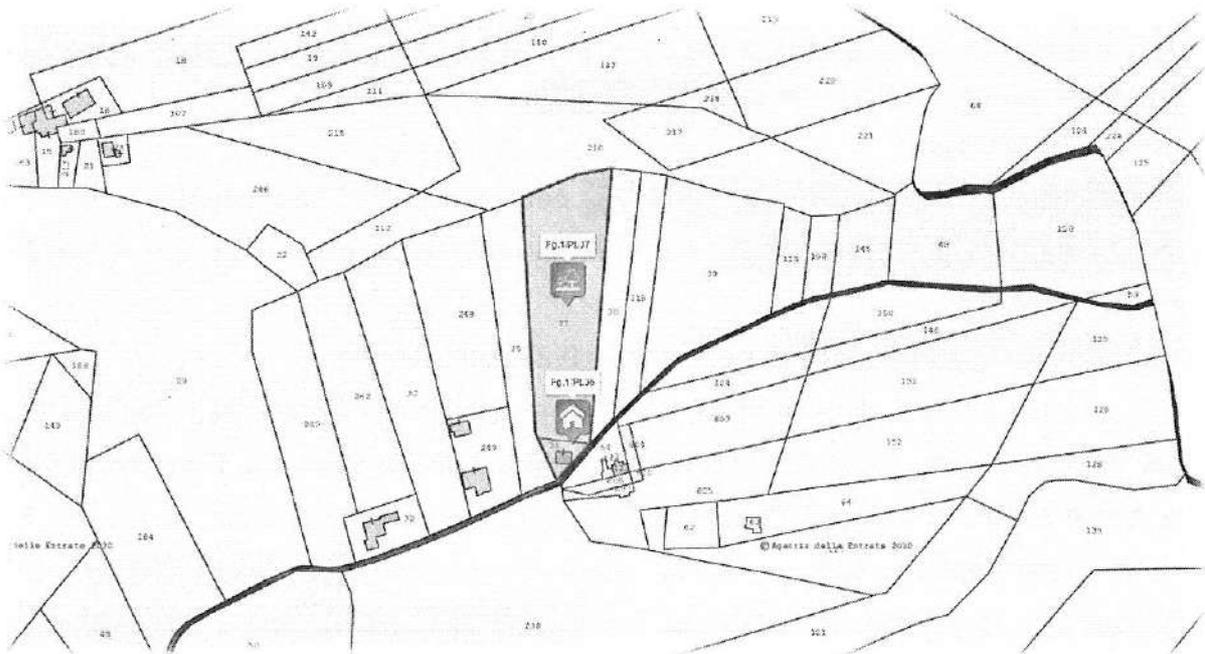
in virtù della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di [redacted]

→ Dal 15/11/2017:

[redacted], per l'intera piena proprietà;

in virtù della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di [redacted] (esecutata), deceduta il 15/11/2017.

➤ a)..... della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;



❖ Dati catastali:

Tutte le unità immobiliari costituenti il presente LOTTO 3 sono attualmente distinte nel **Catasto Terreni** del comune di **Spinetoli**, con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie Catastale (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	36			Fabbr Diruto		330		
1	37			Seminativo	3	5.920	€ 22,93	€ 30,57
TOTALI:						6.250	€ 22,93	€ 30,57

❖ Precisazioni catastali:

Mediante la Tabella di variazione n° 12813 del 14/12/2011, la particella 37 della superficie catastale di Ha 0.59.20 è stata divisa nelle due porzioni distinte con la particella 37 AA (seminativo) di Ha 0.53.03 e 37 AB (uliveto) di Ha 0.06.17; mediante la Variazione n° 3444 del 18/06/2019 (Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03/10/2006 N. 262), le due porzioni della particella **37** sono state riunite nell'attuale superficie di Ha 0.59.20 (seminativo).

Mediante la Variazione d'ufficio n° 1542 del 11/04/2017 (Rettifica qualità, bonifica F.R.), la qualità della particella **36** è stata variata da Fabbricato Rurale all'attuale Fabbricato Diruto.

❖ Confini:

Il presente lotto confina con:

- a sud: Via Pallino;
- a ovest ed est: proprietà [REDACTED] (particelle 35 e 38);
- a nord: fosso, oltre il quale proprietà [REDACTED] (particella 216).

❖ Corrispondenza catastale:

I **dati catastali attuali e l'intestazione catastale attuale degli immobili** costituenti il presente Lotto 3, **corrispondono** a quelli riportati nel verbale di pignoramento del 09/01/2018 Repertorio 22 (presentato in rettifica del verbale originario del 17/06/2011 Repertorio 1240 e del successivo verbale in rettifica del 15/09/2015 Repertorio 2586).

N.B.: La data di nascita di [REDACTED], che nel pignoramento del 17/06/2011 Repertorio 1240 viene erroneamente indicata: 04/01/1946 anziché 14/01/1946, è stata rettificata mediante i successivi verbali di pignoramento sopra riportati.

[REDACTED]



I diritti di usufrutto spettanti a [REDACTED], riportati erroneamente sia nell'intestazione catastale che nel suddetto pignoramento, alla morte della stessa avvenuta il [REDACTED], sono stati riuniti alla proprietà dell'altro debitore esecutato [REDACTED], con relativo inserimento nella voltura catastale.

Nel verbale di pignoramento del 10/02/2010 Repertorio n. 331, gli immobili sono gravati per i diritti di 3/27 della piena proprietà + 24/27 della nuda proprietà.

❖ Difformità planimetriche:

Trattandosi di fabbricato ex rurale, ora fabbricato diruto, e quindi censito nel Catasto Terreni, non esistono planimetrie catastali dell'immobile.

N.B.: Con la presentazione della Variazione d'ufficio n° 1542 del 11/04/2017 (Rettifica qualità, bonifica F.R.), la situazione catastale della particella 36 risulta regolarizzata.

➤ **b)... degli accessi;**

L'accesso a tutte le unità, da Via Pallino, è agevole per persone e mezzi.

➤ **c)... delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

E' comune a tutto il fabbricato, la corte di pertinenza circostante lo stesso.

➤ **d)... dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ...;**

Trattandosi di fabbricato ex rurale, ora fabbricato diruto, non è attualmente possibile quantificare l'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione.

➤ **e)...della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'area su cui insiste il fabbricato, compresa la corte di pertinenza ed il terreno adiacente sono posti in Area Agricola Collinare (Art. 39/C N.T.A.), ricadenti per pozioni in ambiti di tutela dei crinali e ambiti di tutela dei versanti, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

➤ **f)...se il debitore esecutato è coniugato ...;**

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Spinetoli, risulta che:

→ il [REDACTED] è coniugato con [REDACTED]
[REDACTED] e che tra i coniugi vige il regime patrimoniale della separazione dei beni mediante atto Not. Tommaso Faenza del 19/12/1990; parte dei diritti di proprietà dello stesso sono comunque suoi beni personali in quanto pervenuti dall'eredità paterna e da donazione materna;

→ [REDACTED]

[REDACTED]



Gli immobili pignorati non fanno parte di alcun fondo patrimoniale.

2) Risposta quesito n° 2: **SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Relativamente al fabbricato, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinetoli non sono emersi titoli edilizi.

L'epoca di costruzione dello stesso, dalla tipologia edificatoria, dai materiali utilizzati e dalla vetustà degli stessi, appare risalente a data antecedente il 1967.

❖ Regolarità Urbanistica:

Il fabbricato è regolare sotto il profilo urbanistico in quanto la costruzione risale ad epoca antecedente il 01/09/1967.

❖ Regolarità degli impianti:

Essendo il fabbricato sostanzialmente privo di impianti, lo stesso necessita di interventi di manutenzione straordinaria rivolti al rifacimento completo degli stessi.

3) Risposta quesito n° 3: **STATO DI POSSESSO**

A tutto il 29/07/2020, risulta il seguente stato di possesso:

→ il fabbricato è attualmente **libero e** non risulta interessato da **alcun contratto di locazione o comodato**;

→ il terreno agricolo (particella 37), adiacente al fabbricato, risulta compreso nella maggiore consistenza degli immobili oggetto del **contratto di locazione** registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 21/05/2013 al n. 1420 Serie 3, tra [REDACTED]

[REDACTED], della durata di anni 15 dal 01/01/2013 al 31/12/2027, per un corrispettivo pattuito di **€ 50,00 simbolici**.

Considerato che:

- ✓ il presente contratto è stato stipulato in data successiva al presente procedimento esecutivo, presumibilmente senza l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- ✓ il corrispettivo pattuito di "€ 50,00 simbolici" per una superficie locata complessiva di Ha 8.71.58 appare quantomeno inappropriato;

il sottoscritto, esprimendo un dubbio sulla legittimità da parte dei debitori eseguiti (proprietari-locatori) a tale stipula e conseguentemente sulla validità del contratto, in fase estimativa non applicherà alcun coefficiente di correzione sullo stato di possesso del

[REDACTED]



presente lotto relativamente a tale contratto.

4) Risposta quesito n° 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno si rileva che, alla data del 05 Giugno 2020, gli immobili costituenti il presente LOTTO 3 risultano gravati dalle seguenti formalità:

❖ Vincoli ed oneri di natura condominiale:

Non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale sugli immobili pignorati.

❖ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non risultano trascritte domande giudiziali sugli immobili pignorati.

❖ Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Non risultano trascritti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità sugli immobili pignorati.

❖ Diritti demaniali o usi civici:

Non risultano diritti demaniali o usi civici nei confronti degli immobili pignorati.

❖ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura nei confronti degli immobili pignorati.

❖ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni:

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni nei confronti degli immobili pignorati.

❖ Iscrizioni

- Nota del **15/10/2010** N° Reg.Part. **1798** – N° Reg. Gen. **8507**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno

Data: 05/10/2010 Repertorio N. 482

Importo ipoteca: **€ 40.000,00**

Capitale: **€ 29.252,49**

A favore: UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.



Contro: [REDACTED]

Unità Negoziale 10: Quota: 1/1 Piena Proprietà [REDACTED] + 15/27 Usufrutto

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **36** are 3.30;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **37** are 59.20.

N.B.: Dalle ispezioni effettuate risulta che, all'epoca del decreto ingiuntivo, i diritti effettivamente spettanti a [REDACTED] erano di 17/27 della piena proprietà + 10/27 della nuda proprietà, quelli spettanti a [REDACTED] erano di 10/27 dell'usufrutto; oggi [REDACTED] è titolare dell'intera piena proprietà.

Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00

- Nota del **08/02/2018** N° Reg.Part. **123** – N° Reg. Gen. **1188**

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da atto amministrativo

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma

Data: 06/02/2018 Repertorio N. 1061/818

Importo ipoteca: **€ 268.982,88**

Capitale: € 134.491,44

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro: [REDACTED]

Unità Negoziale 2: Quota: 15/27 Nuda Proprietà

2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **36** are 3.30;
3. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **37** are 53.03.

Unità Negoziale 3: Quota: 12/27 Piena Proprietà

2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **36** are 3.30;
3. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **37** are 53.03.

[REDACTED]

Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 0,00

❖ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Nota del **23/02/2010** N° Reg.Part. **900** – N° Reg.Gen. **1481**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno

Data: 10/02/2010 Repertorio N. 331

A favore: CONSORZIO AGRARIO PICENO SOC. COOP. A R.L.

Contro: [REDACTED]

Unità Negoziale 6: Quota: 3/27 Piena Proprietà + 24/27 Nuda Proprietà

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **36**;

[REDACTED]



2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 37.

N.B.: Dalle ispezioni effettuate risulta che, all'epoca del pignoramento i diritti effettivamente spettanti a [REDACTED] erano di 17/27 della piena proprietà + 10/27 della nuda proprietà; oggi [REDACTED] è titolare dell'intera piena proprietà.

Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00

- Nota del **04/07/2011** N° Reg.Part. **3572** – N° Reg.Gen. **5624**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Ascoli Piceno

Data: 17/06/2011 Repertorio N. 1240

A favore: UNICREDIT S.P.A.

Contro: [REDACTED]

Unità Negoziale 10: Quota: 1/1 Piena Proprietà [REDACTED] + 15/27 Usufrutto

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **36** are 3.30;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **37** are 59.20.

N.B.: Dalle ispezioni effettuate risulta che, all'epoca del pignoramento i diritti effettivamente spettanti a [REDACTED] erano di 17/27 della piena proprietà + 10/27 della nuda proprietà, mentre quelli spettanti a [REDACTED] erano di 10/27 dell'usufrutto; oggi [REDACTED] è titolare dell'intera piena proprietà.

Nel presente pignoramento, [REDACTED] è erroneamente indicato con la data di nascita [REDACTED] ma il codice fiscale era esatto.

Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00

- Nota del **28/09/2015** N° Reg.Part. **4593** – N° Reg.Gen. **6417**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Ascoli Piceno

Data: 15/09/2015 Repertorio N. 2586

Formalità di riferimento: N. r.p. 3572 del 04/07/2011

A favore: UNICREDIT S.P.A.

Contro: [REDACTED]

Unità Negoziale 10: Quota: 1/1 Piena Proprietà (di Pallottini Francesco)

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **36** are 3.30;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **37** are 59.20.

N.B.: "Con la presente nota si rettifica l'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 04 Luglio 2011 Reg. Part. 3572 poiché, per errore materiale, veniva indicata la data di nascita del [REDACTED] piuttosto che [REDACTED], rimangono invariate le quote di proprietà degli immobili a carico della [REDACTED] trascritte con la nota su indicata."

Nel presente pignoramento non figura tra i soggetti contro la [REDACTED]

Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00



- Nota del 30/01/2018 N° Reg.Part. 4593 – N° Reg.Gen. 543

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Ascoli Piceno

Data: 09/01/2018 Repertorio N. 22

Formalità di riferimento: N. r.p. 3572 del 04/07/2011

A favore: UNICREDIT S.P.A.

Contro: [REDACTED]

Unità Negoziale 10: Quota: 1/1 Piena Proprietà [REDACTED] + 15/27 Usufrutto

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 36 are 3.30;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 37 are 59.20.

N.B.: "Con la presente nota si rettifica l'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 04 Luglio 2011 Reg. Part. 3572 nonché la successiva nota di trascrizione in rettifica del 28/09/2015 Reg. Part. 4593, poiché, per mero refuso è stato erroneamente indicato come titolare della nuda proprietà in relazione all'unità negoziale 1 (fabbricato in corso di costruzione sito in Monsampolo del Tronto, distinto al NCEU foglio 11 particella 98 sub 5) [REDACTED] ma in realtà, proprietario di quest'ultimo diritto per l'intero, dell'unità negoziale 1 è unicamente il [REDACTED], soggetto estraneo alla procedura esecutiva."

Nel presente pignoramento figura tra i soggetti contro [REDACTED], sebbene deceduta in data [REDACTED]

Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00

Totale oneri di cancellazione gravami: € 1.470,00

La cancellazione verrà effettuata, in occasione della vendita giudiziaria, a cura della procedura (a carico dell'acquirente).

5) Risposta quesito n° 5: STIMA DELL'IMMOBILE:

❖ Separabilità della quota e formazione dei lotti:

Per le peculiari caratteristiche delle unità costituenti l'intero complesso immobiliare pignorato ed in considerazione della agevole divisibilità, ai fini della migliore commerciabilità dello stesso il sottoscritto ha ritenuto più opportuno operare per la vendita la formazione di cinque lotti, di cui quello oggetto della presente relazione è stato denominato **LOTTO 3**.

Per le unità costituenti il presente lotto, si ritiene che l'attuale destinazione sia la più consona e conveniente per le richieste del mercato.

❖ Criteri di valutazione:

Considerando la natura e le caratteristiche generali degli immobili, constatata la

[REDACTED]



presenza nel comune interessato di edifici simili, ne consegue la concreta possibilità di reperire dati attendibili, contemporanei ed omogenei, indispensabili per poter adottare come criterio di stima più appropriato il metodo comparativo, ossia del **confronto di mercato**.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, si è proceduto all'esecuzione di approfondite indagini sul mercato locale (commerciabilità degli immobili, investimenti, caratteristiche della popolazione, ecc.), all'acquisizione di dati certi reperiti in loco (tipologia, ubicazione, consistenza, condizioni statiche e di manutenzione, servizi, esposizione, ecc.), con l'ausilio dei pareri di operatori immobiliari e professionisti operanti nel comune interessato ed in quelli limitrofi. Inoltre, sono state eseguite ricerche sui prezzi dei negozi giuridici avvenuti di recente che possono essere ritenuti di specifico interesse per i necessari confronti estimativi, consultando la banca dati delle compravendite dal sito "ascoliformaps". Infine, solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visionati i valori indicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

La presente relazione di stima è conforme alla norma UNI 11612/2015 (stima del valore di mercato degli immobili), salvo i limiti e le assunzioni espressamente indicati nella presente relazione.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

❖ Prezzo Unitario:

Dai sondaggi congiunturali sul mercato immobiliare, relativamente al secondo semestre 2019, si rileva un'attenuazione degli operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni, mentre è aumentata l'incidenza dei giudizi di stabilità dei prezzi. La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta assai elevata. La causa della difficoltà a vendere pertanto è da ascrivere in buona parte alla difficoltà ad ottenere un mutuo, aggravata certamente dai provvedimenti di tassazione della proprietà immobiliare. Nelle valutazioni degli agenti rimangono comunque positive le aspettative circa l'evoluzione, sia a breve che a medio termine, del mercato immobiliare nazionale e locale.

Dalle indagini sul mercato locale, nel comune interessato ed in quelli limitrofi, è emerso che:

- a. i **casolari già adibiti ad abitazione colonica** nella zona, in posizione limitrofa a quelli oggetto di stima, possono essere contrattati mediamente con prezzi unitari variabili da

