

Procedimento R.G.E. n° 125/2011

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

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



Consulenza Tecnica d'Ufficio

**Relazione: LOTTO 4**



**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, senza gli allegati, 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 alla perizia per uso pubblicazione e alle planimetrie dello stato attuale degli immobili pignorati.



**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 126/2011**

**Descrizione sintetica del bene ai fini della formazione del bando d'asta: LOTTO 4**

Quota di diritto: 1/1 Piena Proprietà

Ubicazione: Comuni di SPINETOLI, MONSAMPOLO DEL TRONTO [REDACTED]

Natura e consistenza del bene:

I terreni agricoli della superficie complessiva di Ha 8.33.48 con sovrastanti fabbricati ad uso strumentale (in parte da demolire) da adibire ad azienda agricola, attualmente utilizzati per mq 35.707 a vigneto, mq 29.756 a seminativo, mq 13.208 a pascolo, mq 2.180 a uliveto, mq 1.658 a seminativo arborato, mq 500 a bosco, oltre all'area di sedime dei fabbricati, sono così distribuiti:

1. terreno agricolo di Ha 5.86.88, con sovrastanti fabbricati strumentali, nel comune di Spinetoli, contrade Ferretti e Pallino;

3. terreno agricolo di Ha 0.41.90 nel comune di Monsampolo del Tronto.

I fabbricati ad uso strumentale sono attualmente costituiti da:

- a. un capannone ad uso stalla per bovini, composto di un solo piano fuori terra, della superficie commerciale di mq 261,00;
- b. un manufatto ad uso porcaia, composto da un solo piano parzialmente interrato con annessi pollaio e ripostiglio, della superficie commerciale complessiva di mq 135,00; il manufatto risulta costruito in elevazione di una concimaia interrata della superficie commerciale di mq 78,00;
- c. una tettoia ad uso rimessa attrezzi e mezzi agricoli, della superficie commerciale di mq 214,00;
- d. un box ad uso stalla, realizzato tra il capannone ad uso stalla e la tettoia ad uso rimessa, della superficie commerciale di mq 110,00;
- e. una tettoia staccata ad uso stalla, della superficie commerciale di mq 123,00.

N.B.: Nella stima del presente lotto è compreso il solo capannone ad uso stalla per bovini, a cui è annessa la concimaia, considerando più opportuno ed economico eseguire la demolizione degli altri fabbricati, abusivi, piuttosto che intervenire sulle opere già in essere.

Dati catastali: Gli immobili sono attualmente distinti nel:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Spinetoli, foglio 1 particella 261/1 Via Ferretti PT categoria C/6 mq 150;

Nuovo Catasto Terreni del comune di Spinetoli, foglio 1 particelle 44/AA, 44/AB, 45, 49, 62, 63, 64/AA, 64/AB, 65/AA, 65/AB, 65/AC, 81/AA, 81/AB, 127/AA, 127/AB, 128/AA, 128/AB, 129, 136;

Nuovo Catasto Terreni del comune di Monsampolo del Tronto, foglio 4 particelle 76, 79/AA, 79/AB.

Regolarità catastale: L'unità distinta al N.C.E.U. è stata censita a seguito di accertamento effettuato dall'Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno dell'Agenzia delle Entrate esclusivamente per l'attribuzione della rendita presunta ai fabbricati mai dichiarati (fabbricati fantasma), senza la presentazione di alcuna planimetria. Detta situazione è regolarizzabile mediante presentazione della relativa procedura DOCFA, previa presentazione del Tipo Mappale.

E' inoltre necessario aggiornare al N.C.T. di Spinetoli la situazione mappale di un fabbricato rurale inesistente, mediante la presentazione di relativa procedura DOCTE.

Destinazione urbanistica: Tutti gli immobili sono posti in zona agricola, come da Certificati di Destinazione Urbanistica.

Regolarità urbanistica: Il capannone ad uso stalla, con annessa concimaia, è stato costruito nel 1986, ultimato e collaudato nel 1987.

Gli immobili, allo stato attuale, sono difformi dal progetto approvato e dalle concessioni urbanistiche rilasciate, relativamente ai seguenti interventi:

diversa ubicazione ed aumento di volume del capannone ad uso stalla;

realizzazione del manufatto ad uso porcaia, con annessi pollaio e ripostiglio, in elevazione alla concimaia autorizzata;

realizzazione del box ad uso stalla;

realizzazione della tettoia ad uso rimessa attrezzi agricoli e mezzi;

realizzazione della tettoia staccata ad uso stalla.

Gli abusi relativi al capannone ad uso stalla sono sanabili mediante presentazione della relativa S.C.I.A. a sanatoria.

Tutti gli altri abusi, essendo riferiti a edifici in pessime condizioni di manutenzione e precaria stabilità strutturale, si ritiene più opportuno ed economico eseguire la demolizione piuttosto che intervenire sulle opere esistenti.

Stato di possesso: Tutti gli immobili fanno parte dell'azienda agricola condotta dagli esecutati e dal coniuge di uno di essi. Non risulta in essere alcun **contratto di comodato e/o locazione**.

Valore a base d'asta: € 288.500,00 (Euto duecentottantottomilacinquecento/00)



**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: <b>Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre         informazioni per l'acquirente.....</b>	Pag. 7
- Descrizione stato attuale LOTTO 4	
- Descrizione fabbricati	
- Descrizione terreni	
- Ubicazione	
- Esposizione	
- Consistenza e pertinenze	
- Elementi di fabbrica	
- Impianti	
- Infissi interni	
- Servizi	
- Pavimenti	
- Rivestimenti	
- Accessori	
- Stato di manutenzione	
- 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: <b>Situazione edilizia - urbanistica e sanitaria dell'immobile.....</b>	Pag. 25
- Concessioni edilizie	
- Agibilità	
- Regolarità urbanistica	
- Regolarità degli impianti	
3) risposta quesito n° 3: <b>Stato di possesso.....</b>	Pag. 26
4) risposta quesito n° 4: <b>Vincoli ed oneri giuridici.....</b>	Pag. 26
- 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: <b>Stima dell'immobile.....</b>	Pag. 31
- Separabilità della quota e formazione dei lotti	
- Criteri di valutazione	
- Prezzo unitario	
- Superficie commerciale	
- Criteri di misurazione	
- Calcoli estimativi	



### ALLEGATI

- 1) **ALLEGATO A)** COMUNICAZIONI: Comunicazioni sopralluoghi, Verbali sopralluoghi.
- 2) **ALLEGATO B)** DOCUMENTAZIONE CATASTALE: Visure, Estratti di mappa.
- 3) **ALLEGATO C)** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: Licenze di costruzione, relazione tecnica, elaborati grafici.
- 4) **ALLEGATO D)** ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE: Planimetrie stato attuale.
- 5) **ALLEGATO E)** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- 6) **ALLEGATO F)** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.
- 7) **ALLEGATO H)** ATTESTAZIONI SPEDIZIONE COPIE RELAZIONE.  
CD ROM: a) Relazione per il G.E. (perizia lotto 4.doc); b) Relazione per uso pubblicazione (perizia pubblicazione.doc); c) 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 [REDACTED]

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.

**P r e m e s s a**

Il sottoscritto, previa convocazione delle parti, in data 26/06/2012, 28/08/2012 e 20/11/2012, si è recato presso l'immobile costituente il presente lotto sito nel comune di Spinetoli, Via Pallino n° 30/A, effettuando rilievi metrici e fotografici e acquisendo informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

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

In data 14/11/2012 il sottoscritto inoltrava al G.E. la richiesta di proroga dei termini, approvata dal Giudice stesso.

In data 22/01/2013 il sottoscritto inoltrava al G.E. la seconda richiesta di proroga dei termini, approvata dal Giudice stesso.



## 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 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. 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),
- 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 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 insolte (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**

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

Gli immobili oggetto di pignoramento, costituenti l'attuale LOTTO 4, sono attualmente per l'intera piena proprietà degli esecutati.

Le porzioni di seguito riportate, sono state divise in base ai diritti spettanti ai debitori:

Porzione A:



- I. **Terreno agricolo con sovrastanti fabbricati ad uso azienda agricola in Spinetoli, contrada Ferretti, della superficie catastale di mq 39.690;**



- I. **Terreno agricolo in Spinetoli, contrada Pallino, della superficie catastale di mq 3.300.**

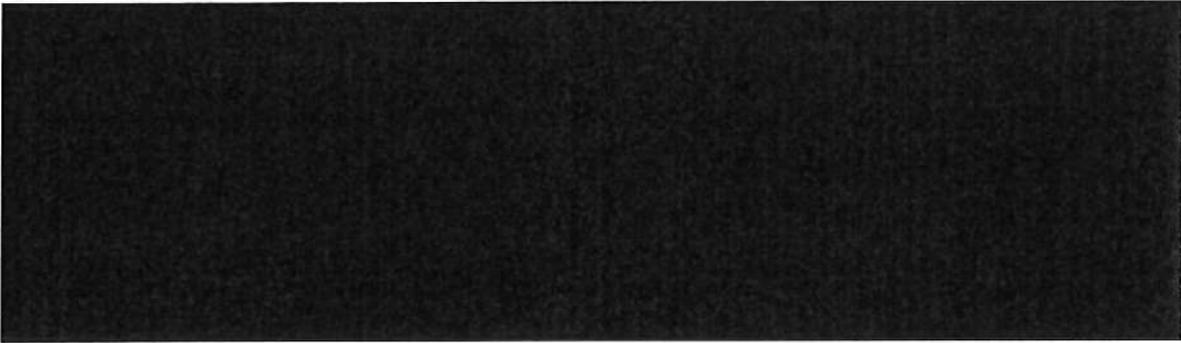
Porzione C:



- I. **Terreno agricolo in Spinetoli, contrada Pallino, della superficie catastale di mq 1.680;**  
II. **Terreno agricolo in Spinetoli, contrada Ferretti, della superficie catastale di mq 3.390.**



Porzione D:

- 
- I. **Terreno agricolo con fabbricato completamente diruto in Spinetoli**, contrada Pallino, della superficie catastale di mq 10.628;
  - II. **Terreno agricolo in Monsampolo del Tronto**, contrada Collelungo, della superficie catastale di mq 2.350.

- 
- I. **Terreno agricolo in Monsampolo del Tronto**, contrada Collelungo, della superficie catastale di mq 1.840.

Sia  risultano residenti nel comune di Spinetoli, in Via Pallino, anagraficamente al n° 2, ma l'effettivo numero civico della residenza è 30/A.

Descrizione stato attuale LOTTO 4:

Il presente lotto è costituito dai terreni, della superficie catastale complessiva di Ha: 8.33.48, con sovrastanti fabbricati ad uso strumentale, che si sviluppano prevalentemente nel comune di Spinetoli, in parte nel comune di Castorano ed in parte nel comune di Monsampolo del Tronto, così distribuiti:

- 1) Appezamento di terreno ad uso agricolo, della superficie catastale complessiva di Ha: 5.86.88, con sovrastante complesso di fabbricati ad uso azienda agricola, nel comune di **Spinetoli**, contrada Ferretti e contrada Pallino;

- 
- 3) Appezamento di terreno agricolo nel comune di **Monsampolo del Tronto**, della superficie complessiva di Ha 0.41.90.



Descrizione fabbricati:

I fabbricati ad uso strumentale dell'azienda agricola, tutti situati nel comune di Spinetoli, contrada Ferretti, allo stato attuale sono i seguenti:

**EDIFICIO 1:**

**Capannone ad uso stalla per bovini**, composto di un solo piano fuori terra;

**EDIFICIO 2:**

**Manufatto ad uso porcilaia**, posto ad est della stalla, composto da un solo piano parzialmente interrato, con annessi pollaio e ripostiglio;

detta porcilaia, compresi gli annessi, è stata realizzata abusivamente **sopra la concimaia** autorizzata con Concessione Edilizia 713/86 e, per i motivi meglio specificati in seguito, non verrà presa in considerazione ai fini della stima;

**EDIFICIO 3:**

**Tettoia ad uso rimessa attrezzi e mezzi agricoli**, posta ad ovest della stalla;

detta tettoia è abusiva e, per i motivi meglio specificati in seguito, non verrà presa in considerazione ai fini della stima;

**EDIFICIO 4:**

**Box ad uso stalla**, realizzato nello spazio tra il lato ovest del capannone uso stalla ed il lato est della tettoia uso rimessa;

detto box è abusivo e, per i motivi meglio specificati in seguito, non verrà preso in considerazione ai fini della stima;

**EDIFICIO 5:**

**Tettoia staccata ad uso stalla**, posta a nord-ovest del capannone uso stalla.

detta tettoia è abusiva e, per i motivi meglio specificati in seguito, non verrà presa in considerazione ai fini della stima.

Il contesto urbanistico della zona di insediamento ha una destinazione prevalentemente agricola.

L'epoca di costruzione del capannone ad uso stalla, con annessa concimaia, risale al 1986, ultimato e collaudato nel 1987.

Tutti gli altri fabbricati sono stati realizzati successivamente e a tutt'oggi ancora abusivi.

Descrizione terreni:

Gli appezzamenti di terreno, tutti a destinazione agricola, pur essendo dislocati in comuni differenti ma confinanti tra loro, si sviluppano in un comprensorio ristretto ad un raggio massimo di 1 Km. Tutte le aree sono di forma regolare prevalentemente con pendenza lieve e costante. L'utilizzazione effettiva predominante è a vigneto e a seminativo; le restanti aree sono adibite a pascolo con la presenza di piante di olivo e piante da frutto, oltre ad una piccola macchia boschiva.

Ubicazione:

La zona dove sono ubicati i terreni con i fabbricati strumentali siti nel comune di **Spinetoli**, situata nella periferia del capoluogo comunale da cui dista circa da 1,5 a 2 Km., è completamente urbanizzata. Le infrastrutture ed i servizi pubblici sono situati nel



capoluogo. E' ben collegata mediante la rete viaria comunale e provinciale, e dista circa 3 Km. dalla Strada Provinciale 4 (Salaria).

La zona dove sono ubicati i terreni siti nel comune di **Monsampolo del Tronto**, situata nella periferia del capoluogo comunale da cui dista circa 2 Km., è completamente urbanizzata. Le infrastrutture ed i servizi pubblici sono situati nel capoluogo. E' ben collegata mediante la rete viaria comunale e provinciale, e dista circa 3,5 Km. dalla Strada Provinciale 4 (Salaria).

Il contesto urbanistico della zona di insediamento di tutti i terreni ha una destinazione prevalentemente agricola.

Esposizione:

Sia i fabbricati che i terreni hanno un'ottima esposizione e una prolungata illuminazione giornaliera.

Consistenza e pertinenze:

Il presente lotto ha allo stato attuale la seguente consistenza:

A. FABBRICATI STRUMENTALI, siti in comune di Spinetoli, contrada Ferretti, attualmente composti da:

**Capannone ad uso stalla per bovini, (EDIFICIO 1)** composto da un unico ampio locale al piano terra, con altezza variabile da m.l. 3,98 a m.l. 4,43 per una superficie commerciale di **mq 261,00**;

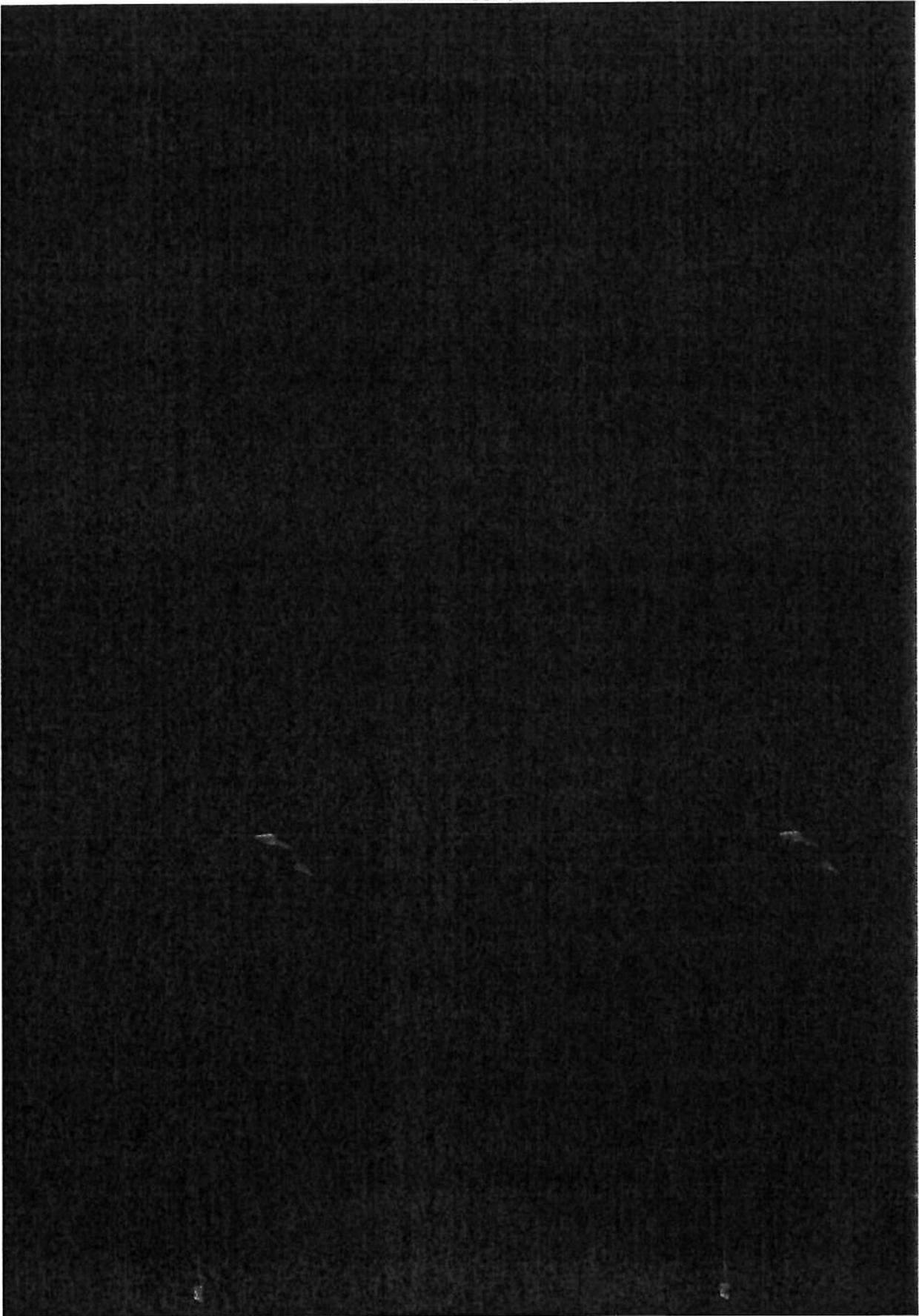
**Manufatto ad uso porcilaia, (EDIFICIO 2)** composto da un unico ampio locale parzialmente interrato suddiviso in box, con altezza variabile da m.l. 1,80 a m.l. 2,90 con annessi pollaio e ripostiglio, per una superficie commerciale complessiva di **mq 135,00**;

**Tettoia ad uso rimessa attrezzi e mezzi agricoli, (EDIFICIO 3)** con altezza laterale di m.l. 3,87 e m.l. 4,40 e centrale di m.l. 4,95, per una superficie commerciale di **mq 214,00**;

**Box ad uso stalla, (EDIFICIO 4)** composto da un unico ampio locale al piano terra, con altezza variabile da m.l. 3,90 a m.l. 4,50, per una superficie commerciale di **mq 110,00**;

**Tettoia staccata ad uso stalla, (EDIFICIO 5)** con altezza variabile da m.l. 1,95 a m.l. 2,25, per una superficie commerciale di **mq 123,00**;





Elementi di fabbrica:

**EDIFICIO 1:** Il **capannone ad uso stalla per bovini** è stato realizzato con pilastri e travi in c.a., su fondazione a plinti debitamente collegati con cordoli in c.a., tetto a due falde, con struttura a capriata in acciaio, manto di copertura in eternit. Le tamponature sono in laterizi.

Le condizioni di stabilità del capannone appaiono buone.

**EDIFICIO 2:** Il **manufatto ad uso porcilaia** è stato realizzato con struttura e tamponatura in parte con blocchi di cemento ed in parte con laterizi forati; tetto a falda unica con struttura in legno, pannelli sandwich isolanti in poliuretano e copertura in lastre di laminato ondulato. Il pollaio a sud è stato realizzato interamente con elementi in laterizio forato; il locale ripostiglio a nord è stato realizzato con mattoni pieni e copertura in lamiera ondulata.

Le condizioni di stabilità del manufatto appaiono pessime.

**EDIFICIO 3:** La **tettoia ad uso rimessa attrezzi e mezzi agricoli** è stata realizzata con struttura promiscua in parte con pali di cemento del tipo per vigna, parte con travi in legno uso fiume, parte con tubi di cemento riempiti in calcestruzzo; tetto a doppia falda con struttura in legno e copertura in lamiera ondulata.

Le condizioni di stabilità della tettoia appaiono pessime.

**EDIFICIO 4:** Il **box ad uso stalla** è stato realizzato con struttura portante in pali di legno, tetto a falda unica con struttura in legno, copertura con pannelli sandwich in poliuretano e manto di lamiera ondulata, le pareti sono in lamiera zincata (ad eccezione della parete est costituita dalla parete ovest del capannone);

Le condizioni di stabilità del box appaiono pessime.

**EDIFICIO 5:** La **tettoia staccata ad uso stalla** è stata realizzata con struttura portante e di copertura in legno, copertura e tamponatura in lamiera ondulata.

Le condizioni di stabilità della tettoia uso stalla appaiono pessime.

Impianti:

Gli impianti esistenti nei fabbricati ad uso strumentale sono:

- a. Idrico;
- b. Elettrico.

Infissi interni:

La porta centrale di accesso al capannone uso stalla è in ferro, scorrevole in senso orizzontale; le finestre sono con serramenti in legno dotate di vetro singolo e apertura a vasistas.



Tutti gli infissi appaiono in mediocre stato di manutenzione.

Servizi:

Non sono presenti servizi.

Pavimenti:

I pavimenti del capannone uso stalla, della porcilaia e della tettoia uso rimessa attrezzi e mezzi sono in battuto di cemento.

Rivestimenti:

Le pareti interne del capannone ad uso stalla sono intonacate e tinteggiate a calce; le pareti esterne sono intonacate ed in parte dotate di tamponatura in laminato metallico.

Le pareti interne ed esterne della porcilaia non presentano finiture.

Accessori:

All'esterno del capannone ad uso stalla è presente un silos presumibilmente per la raccolta di prodotti alimentari destinati al bestiame.

Sono presenti anche alcune cisterne per l'accumulo idrico sempre per uso animale.

Stato di manutenzione:

Il capannone ad uso stalla (*EDIFICIO 1*) è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, per cui non si rileva la necessità nell'immediato di interventi di manutenzione straordinaria.

Tutti gli altri fabbricati (*EDIFICIO 2, 3, 4 E 5*) risultando in pessime condizioni di manutenzione e precaria stabilità strutturale. Il sottoscritto ritiene che, pur intervenendo con sostanziali lavori volti al consolidamento statico di tutte le strutture attuali, sia impossibile ottenere il rilascio del dovuto certificato di idoneità statica. Inoltre, poiché tali fabbricati risultano a tutt'oggi abusivi e che gli interventi da eseguire sarebbero particolarmente onerosi, in considerazione della notevole potenzialità edificatoria dell'azienda agraria (L.R. n° 13/90 art. 3 comma d) finora sfruttata solo in minima parte, **si ritiene più opportuno ed economico eseguire la demolizione delle opere abusive piuttosto che intervenire sulle opere già in essere, ripristinando la concimaia così come autorizzata.**

Per quanto sopra esposto, nella stima degli immobili costituenti il presente lotto non saranno valutati i fabbricati strumentali denominati: *EDIFICIO 2, EDIFICIO 3, EDIFICIO 4 e EDIFICIO 5*, le cui aree di risulta saranno valutate come aree a destinazione agricola, fatta eccezione per la superficie da ripristinare come concimaia.



Provenienze:

Gli immobili costituenti il presente lotto sono pervenute agli attuali proprietari mediante i seguenti titoli di provenienza:

Porzione A (I – II):

Dal 09/03/1984:

[REDACTED]

giusta atto di compravendita a rogito del notaio Faenza, in data 09 marzo 1984, Rep. n. 46844/6913, trascritto in Ascoli Piceno il 22 marzo 1984 al n. 1437 di formalità, con il quale

[REDACTED] acquistano, in regime di comunione legale di beni, da [REDACTED]

[REDACTED] l'intera piena proprietà, tra l'altro, dei seguenti immobili:

terreno agricolo con fabbricato rurale in Spinetoli, contrada Ferretti, di Ha 4.06.10, descritto al N.C.T. al foglio 1 con le particelle **65 e 129**;

[REDACTED]

Dal 20/12/1987:

[REDACTED]

in forza della successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] denuncia registrata a Ascoli Piceno al n. 76 vol. 603, trascritta in Ascoli Piceno il 22 giugno 1988 al n. 2650 di formalità, con la quale venivano devoluti al [REDACTED]

[REDACTED] i diritti di 3/6 della piena proprietà sui seguenti immobili:

terreno in Spinetoli, descritto al N.C.T. foglio 1 con le particelle **65 e 129**;

[REDACTED]

[REDACTED]



Dal 19/12/1990:

[REDACTED]

giusta atto di donazione accettata e cessione diritti a rogito del notaio Faenza, in data 19 dicembre 1990, Rep. n. 70232/13439, trascritto in Ascoli Piceno il 16 gennaio 1991 al n. 558 (donazione) e n. 559 (cessione) di formalità, con il quale [REDACTED] dona, riservandosi l'usufrutto, a [REDACTED], che accettano, i diritti di 12/18 della nuda proprietà, tra l'altro, sui seguenti immobili: terreno con fabbricato rurale sito in Spinetoli, località Pallino, descritto al N.C.T. foglio 1 con le particelle **65** e **129**, di Ha 4.06.10;

[REDACTED]

Con lo stesso atto [REDACTED] acquista, in regime di separazione di beni, da [REDACTED], i diritti di 3/18 della piena proprietà e 4/18 della nuda proprietà su tutti gli immobili sopra descritti.

Porzione B:

Dal 20/12/1987:

[REDACTED]

in forza della successione legittima in morte di [REDACTED] denuncia registrata a Ascoli Piceno al n. 76 vol. 603, trascritta in Ascoli Piceno il 22 giugno 1988 al n. 2650 di formalità, con la quale venivano devoluti al [REDACTED] l'intera piena proprietà del terreno in Spinetoli, descritto al N.C.T. foglio 1 con la particella **49**.

Dal 19/12/1990:

[REDACTED]

giusta atto di donazione accettata e cessione diritti a rogito del notaio Faenza, in data 19 dicembre 1990, Rep. n. 70232/13439, trascritto in Ascoli Piceno il 16 gennaio 1991 al n. 558 (donazione) e n. 559 (cessione) di formalità, con il quale [REDACTED] dona, riservandosi l'usufrutto, a [REDACTED], che



accettano, i diritti di 1/3 della nuda proprietà, tra l'altro, sul terreno in Spinetoli, località Pallino, descritto al N.C.T. foglio 1 con la particella 49.

Con lo stesso atto [REDACTED] acquista, in regime di separazione di beni, da [REDACTED] i diritti di 3/9 della piena proprietà e 1/9 della nuda proprietà sul terreno sopra descritto.

Porzione C-I:

Dal 06/10/1970:

[REDACTED]

giusta atto di compravendita a rogito del notaio Leone, in data 06 ottobre 1970, Repertorio n. 54142, registrato a Ascoli Piceno il 22 ottobre 1970 n. 2908 volume n. 154, trascritto in Ascoli Piceno il 13 ottobre 1970 al n. 3832 di formalità, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistano, in parti uguali, da [REDACTED] [REDACTED], l'intera piena proprietà del terreno con fabbricato rurale in Spinetoli, descritto al N.C.T. foglio 1 con le particelle 12, 13, 44, 45, 98, 99, di Ha 2.43.10.

Dal 28/10/1992:

[REDACTED]

giusta atto di compravendita a rogito del notaio Cappelli, in data 28 ottobre 1992, Repertorio n. 35242/7265, registrato a Ascoli Piceno il 17 novembre 1992 n. 1920, trascritto in Ascoli Piceno il 29 ottobre 1992 al n. 5217 di formalità, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistano, in parti uguali, da [REDACTED] i diritti di 2/6 della piena proprietà sul terreno con fabbricato rurale in Spinetoli, descritto al N.C.T. foglio 1 con le particelle 12, 13, 44, 45, 98, 99, di Ha 2.43.10.

Dal 25/05/1995:

[REDACTED]

giusta decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno, in data 25 maggio 1995, Repertorio n. 561, registrato a Ascoli Piceno il 01 giugno 1995 n. 683,

[REDACTED]



trascritto in Ascoli Piceno il 24 giugno 1995 al n. 2788 di formalità, con il quale [REDACTED] [REDACTED] acquista, in regime di separazione di beni, da [REDACTED] i diritti di 1/3 della piena proprietà sul terreno con fabbricato rurale in Spinetoli, descritto al N.C.T. foglio 1 con le particelle 12, 13, 44, 45, 98, 99, di Ha 2.43.10.

Dal 20/12/1995:

[REDACTED]  
giusta atto di compravendita a rogito del notaio Cappelli, in data 20 dicembre 1995, Repertorio n. 47507/10319, trascritto in Ascoli Piceno il 02 gennaio 1996 al n. 18 di formalità, con il quale [REDACTED] acquista, in regime di separazione dei beni, da [REDACTED] l'intera piena proprietà del terreno agricolo in Spinetoli, descritto al N.C.T. foglio 1 con le particelle 44 e 45, di mq. 1.680.

Porzione C-II:

Dal 16/02/1978:

[REDACTED]  
in forza della successione legittima in morte [REDACTED] [REDACTED] denuncia registrata a Ascoli Piceno al n. 21 vol. 567, trascritta in Ascoli Piceno il 28 maggio 1983 al n. 2144 di formalità, con la quale veniva devoluta a [REDACTED] l'intera piena proprietà del terreno sito in Spinetoli di are 33.90, descritto al N.C.T. alla partita 392.

Dal 01/09/1978:

[REDACTED]  
in forza della successione legittima in morte [REDACTED] [REDACTED] denuncia registrata a Ascoli Piceno al n. 22 vol. 567, trascritta in Ascoli Piceno il 28 maggio 1983 al n. 2145 di formalità, con la quale venivano devoluti a [REDACTED] [REDACTED] i diritti di 1/2 della piena proprietà sul terreno sito in Spinetoli di are 33.90, descritto al N.C.T. alla partita 392.



Dal 07/02/1996:

[REDACTED]

giusta atto di compravendita a rogito del notaio Cappelli, in data 07 febbraio 1996, Repertorio n. 47983/10452, trascritto in Ascoli Piceno il 26 febbraio 1996 al n. 893 di formalità, con il quale [REDACTED] acquista, in regime di separazione dei beni, da [REDACTED] l'intera piena proprietà del terreno agricolo in Spinetoli, descritto al N.C.T. foglio 1 con le particelle 81 e 136, di mq. 3.390.

Porzione D (I – II):

Dal 12/01/1944:

[REDACTED]

in forza della successione legittima in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] denuncia registrata al n. 94 vol. 345, trascritta in Ascoli Piceno il 04 agosto 1944 al n. 522 di formalità, con la quale veniva devoluta [REDACTED]  
[REDACTED] con l'usufrutto legale al [REDACTED]  
[REDACTED] l'intera piena proprietà dei seguenti immobili:  
terreno sito in Monsampolo del Tronto, descritto al N.C.T. foglio 4 con la particella 79, di are 23.50;  
terreno con casa colonica sito in Spinetoli, descritto al N.C.T. foglio 1 con la particelle 36, 37, 62, 63, 64, 127, 128, di Ha 1.68.78.

Dal 05/11/1950:

[REDACTED]

[REDACTED]



giusta atto di cessione diritti ereditari a rogito del notaio Monti, in data 05 novembre 1950, registrato il 22 novembre 1950 n. 909 volume n. 214, trascritto in Ascoli Piceno il 02 dicembre 1950 al n. 2314 di formalità, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] "tutti i diritti ad essa pervenuti dalla successione del padre [REDACTED] .... diritti equivalenti ad un terzo della proprietà ...".

Fanno parte dell'asse ereditario i seguenti immobili:

terreno in Monsampolo del Tronto, di mq. 2.350, descritto al N.C.T. al foglio 4 con la particella **79**;

terreno in Spinetoli, descritto al N.C.T. foglio 1 con la particelle 36, 37, **62, 63, 64, 127, 128**, di Ha 1.68.78.

Dal 30/10/1953:



giusta atto di cessione diritti ereditari a rogito del notaio Monti, in data 30 ottobre 1953, Repertorio n. 5989, registrato a Ascoli Piceno il 09 novembre 1953 n. 979 volume n. 223, trascritto in Ascoli Piceno il 18 novembre 1953 al n. 2380 di formalità, con il quale

[REDACTED] "i diritti tutti e le ragioni ad essa pervenuti dalla successione [REDACTED] .... equivalenti ad un terzo del totale ereditario, usufrutto legale materno escluso ...".

Fanno parte dell'asse ereditario i seguenti immobili:

terreno in Monsampolo del Tronto, di mq. 2.350, descritto al N.C.T. al foglio 4 con la particella **79**;

terreno in Spinetoli, descritto al N.C.T. foglio 1 con la particelle 36, 37, **62, 63, 64, 127, 128**, di Ha 1.68.78.



Dal 20/12/1987:



[REDACTED]  
in forza della successione legittima in morte [REDACTED]

[REDACTED] denuncia registrata a Ascoli Piceno al n. 76 vol. 603, trascritta in Ascoli Piceno il 22 giugno 1988 al n. 2650 di formalità, con la quale venivano devoluti [REDACTED]

[REDACTED] i diritti di 6/9 della piena proprietà sui seguenti immobili:

terreno in Monsampolo del Tronto, di mq. 2.350, descritto al N.C.T. al foglio 4 con la particella **79**;

terreno in Spinetoli, descritto al N.C.T. foglio 1 con la particelle **36, 37, 62, 63, 64, 127, 128**, di Ha 1.68.78.

[REDACTED]  
Dal 19/12/1990:

[REDACTED]  
giusta atto di donazione accettata e cessione diritti a rogito del notaio Faenza, in data 19 dicembre 1990, Rep. n. 70232/13439, trascritto in Ascoli Piceno il 16 gennaio 1991 al n. 558 (donazione) e n. 559 (cessione) di formalità, con il quale [REDACTED] dona, riservandosi l'usufrutto, a [REDACTED] che

accettano, i diritti di 15/27 della nuda proprietà sui seguenti immobili:

terreno in Monsampolo del Tronto, Contrada Collelungo, di mq. 2.350, descritto al N.C.T. al foglio 4 con la particella **79**;

terreno con fabbricati rurali in Spinetoli, Via Pallino, descritto al N.C.T. foglio 1 con la particelle **36, 37, 62, 63, 64, 127, 128**, di Ha 1.68.70.

Valore complessivo dichiarato £ 28.350.000.

Con lo stesso atto [REDACTED] acquista, in regime di separazione di beni, da [REDACTED] i diritti di 4/27 della piena proprietà e 7/27 della nuda proprietà sugli immobili sopra descritti.



Dal 20/08/1995:

[REDACTED]

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

Porzione E:

Dal 19/12/1990:

[REDACTED]

giusta atto di donazione accettata a rogito del notaio Faenza, in data 20 dicembre 1990, Rep. n. 70249/13448, trascritto in Ascoli Piceno il 16 gennaio 1991 al n. 566 di formalità, con il quale [REDACTED] dona al [REDACTED] che accetta, l'intera piena proprietà del terreno in Monsampolo del Tronto, contrada Collelungo, di mq 1.840, descritto al N.C.T. foglio 4 con la particella 76.

➤ **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:

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) di Ascoli Piceno, gli immobili costituenti il presente lotto sono attualmente distinti:

nel **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del comune di **Spinetoli**, al **foglio 1 particella: 261/1** Via Ferretti, PT categoria C/6 classe 4 mq 150 rendita catastale € 271,14.

(a seguito di accertamento effettuato dall'Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno dell'Agenzia del Territorio n° 6190 del 22/11/2011)

nel **Nuovo Catasto Terreni** dei seguenti comuni:

**Spinetoli** al **foglio 1 particelle:**

- 44 (porzione AA) Uliveto, classe 3, superficie catastale Ha 0.12.26 r.d. € 2,53 r.a. € 3,80;
- 44 (porzione AB) Vigneto, classe 2, superficie catastale Ha 0.00.84 r.d. € 0,59 r.a. € 0,48;
- 45 Uliveto, classe 3, superficie catastale Ha 0.03.70 r.d. € 0,76 r.a. € 1,15;
- 49 Vigneto, classe 2, superficie catastale Ha 0.33.00 r.d. € 23,01 r.a. € 18,75;
- 62 Seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.07.10 r.d. € 2,75 r.a. € 3,67;
- 63 Fabbricato rurale, superficie catastale Ha 0.00.48 senza redditi;
- 64 (porzione AA) Seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.30.00 r.d. € 11,62 r.a. € 15,49;



- 64 (porzione AB) Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 0.02.50 r.d. € 0,90 r.a. € 1,23;
- 65 (porzione AA) Vigneto, classe 2, superficie catastale Ha 2.19.00 r.d. € 152,69 r.a. € 124,41;
- 65 (porzione AB) Pascolo, superficie catastale Ha 0.52.00 r.d. € 1,88 r.a. € 1,07;
- 65 (porzione AC) Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 0.71.40 r.d. € 25,81 r.a. € 35,03;
- 81 (porzione AA) Seminativo arborato, classe 4, superficie catastale Ha 0.04.08 r.d. € 1,16 r.a. € 1,26;
- 81 (porzione AB) Vigneto, classe 2, superficie catastale Ha 0.25.42 r.d. € 17,72 r.a. € 14,44;
- 127 (porzione AA) Seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.40.43 r.d. € 15,66 r.a. € 20,88;
- 127 (porzione AB) Uliveto, classe 3, superficie catastale Ha 0.00.77 r.d. € 0,16 r.a. € 0,24;
- 128 (porzione AA) Seminativo, classe 3, superficie catastale Ha 0.18.00 r.d. € 6,97 r.a. € 9,30;
- 128 (porzione AB) Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 0.07.00 r.d. € 2,53 r.a. € 3,43;
- 129 Vigneto, classe 2, superficie catastale Ha 0.54.50 r.d. € 38,00 r.a. € 30,96;
- 136 Seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 0.04.40 r.d. € 1,48 r.a. € 2,16;



**Monsampolo del Tronto al foglio 4 particelle:**

- 76 Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 0.18.40 r.d. € 7,13 r.a. € 9,03;
- 79 (porzione AA) Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 0.23.02 r.d. € 8,92 r.a. € 11,29;
- 79 (porzione AB) Uliveto, superficie catastale Ha 0.00.48 r.d. € 0,21 r.a. € 0,21.

**Precisazioni catastali**

L'immobile attualmente distinto al N.C.E.U. di Spinetoli foglio 1 con la particella 261/1 insiste sull'area attualmente distinta al N.C.T. dello stesso comune al foglio 1 particella 65.



L'immobile attualmente distinto al N.C.T. di Spinetoli foglio 1 con la particella 63 **Fabbricato Rurale**, dal sopralluogo eseguito sul posto **risulta inesistente**, pertanto la situazione mappale della particella dovrà essere aggiornata mediante procedura DOCTE.

Confini:

La superficie maggiore, su cui insistono i fabbricati ad uso azienda agricola, sita nel comune di Spinetoli, confina con: Via Montecoccio (a Ovest), proprietà [REDACTED] (a Nord), strada comunale Ferretti (a Est), proprietà [REDACTED] (a Sud).

Corrispondenza catastale:

**I dati catastali attuali degli immobili corrispondono a quelli riportati nel verbale di pignoramento del 17/06/2011 Repertorio 1240, fatta eccezione per:**

- l'erronea indicazione della particella 129/AA del foglio 1 al N.C.T. di Spinetoli al posto dell'esatta particella 128/AA.

N.B.: La mancata indicazione dell'immobile attualmente distinto al N.C.E.U. di Spinetoli al foglio 1 particella 261/1 è dovuta al fatto che lo stesso è stato costituito in data successiva al pignoramento (22/11/2011).





separazione dei beni; parte dei diritti di proprietà dello stesso sono comunque suoi beni personali;

[REDACTED]

Gli immobili pignorati non fanno parte di alcun fondo patrimoniale.

## 2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinetoli, in riferimento ai fabbricati ad uso strumentale, sono risultati i seguenti dati edilizi:

### Concessioni edilizie

**Concessione Edilizia N. 713/86 (Prot. n. 3496) rilasciata il 17/02/1986** intestata a Pallottini Umberto, per la costruzione di stalla per n. 24 bovini da carne, della superficie di mq 260,00 con un volume di mc 780,00, oltre alla costruzione di una concimaia della superficie di mq 60,00 dichiarati nella relazione tecnica e di mq 78,00 risultanti dagli elaborati grafici.

N.B.: Oltre ai progetti del 27/01/1999 Prot. 564 e del 19/04/2001 Prot. 2961, entrambi respinti dall'Ufficio Tecnico Comunale, risulta agli atti anche la domanda di sanatoria del 03/12/1997 Prot. 8148 riguardante quasi tutte le opere abusive (esclusa la tettoia staccata ad uso stalla), che, nonostante il parere favorevole della commissione edilizia del 10/12/1997, non risulta rilasciata per la mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta il 21/12/2001 e il 24/05/2002, ed è pertanto decaduta per decorrenza dei termini.

### Agibilità:

Autorizzazione di agibilità del 31/10/1987 relativa al fabbricato ad uso stalla per n. 24 bovini da carne, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 713/86.

### Regolarità Urbanistica:

Gli immobili, allo stato attuale, **sono conformi al progetto approvato** e alle concessioni urbanistiche rilasciate dal Comune di Spinetoli, **fatta eccezione** per i seguenti interventi:

- diversa ubicazione del capannone ad uso stalla, con la traslazione di 90° di tutto il fabbricato rispetto all'indicazione di progetto;
- aumento di mc 312,00 (1.092 – 780) del volume realizzato nel capannone ad uso stalla a seguito dell'incremento dell'altezza;
- realizzazione di una porcilaia parzialmente interrata, ad est del capannone stalla, con annessi pollaio e ripostiglio, in elevazione alla concimaia autorizzata;
- realizzazione del box ad uso stalla, in aderenza alla parete ovest del capannone stalla;



- realizzazione di una tettoia ad uso rimessa attrezzi e mezzi, in aderenza alla parete ovest del box stalla;
- realizzazione di una tettoia staccata ad uso stalla, a nord-ovest del capannone.

**La diversa ubicazione e l'aumento di volume del capannone ad uso stalla è sanabile** mediante presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di apposita **S.C.I.A. a sanatoria**, con un costo preventivato di **€ 1.500,00 (+ CAP + IVA) per le competenze**, oltre a circa **€ 600,00 per le SPESE**.

Per tutti gli altri abusi sopra elencati, come già detto, essendo riferiti a edifici completamente abusivi che versano in **pessime condizioni di manutenzione e precaria stabilità strutturale**, il sottoscritto ritiene che, pur intervenendo con sostanziali lavori volti al consolidamento statico di tutte le strutture attuali, sia impossibile ottenere il rilascio del dovuto certificato di idoneità statica. Inoltre, in considerazione della notevole potenzialità edificatoria dell'azienda agraria (L.R. n° 13/90 art. 3 comma d) finora sfruttata solo in minima parte, si ritiene più opportuno ed economico eseguire la **demolizione delle opere abusive**, ripristinando la **concimaia** come da progetto approvato con la Concessione Edilizia n° 173/86.

**Il costo preventivato per la demolizione e lo smaltimento delle opere abusive è di € 3.000,00.**

**Inoltre, per la rimozione e smaltimento della copertura in eternit del capannone ad uso stalla della superficie totale di mq 262,60, compreso il piano di lavoro per l'ASUR e la sostituzione con pannelli sandwich di seconda scelta, si preventiva un costo complessivo di € 10.700,00.**

#### Regolarità degli impianti:

Gli impianti esistenti nel capannone ad uso stalla, considerato il discreto stato di manutenzione non si ritiene necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

### **3. STATO DI POSSESSO**

Tutti gli immobili costituenti il presente lotto fanno parte dell'azienda agraria condotta dagli esecutati [REDACTED] oltre che dal coniuge di quest'ultimo [REDACTED]

Sugli immobili non risulta in essere alcun contratto di locazione e/o comodato.

### **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 20 gennaio 2013**, gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità:

[REDACTED]



Vincoli ed oneri di natura condominiale:

Non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale sull'immobile pignorato.

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

- Nota del **15/06/1995** N° Reg.Part. **2647**

**DOMANDA GIUDIZIALE**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Data 09/06/1995

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A.

[REDACTED]

per la revoca dell'atto di compravendita Not. Cappelli 28/10/1992, riguardante, tra l'altro, gli immobili in Spinetoli distinti al N.C.T. foglio 1 particelle **44** e **45**.

**Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 262,00**

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Non risultano trascritti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità sull'immobile pignorato. Dai Certificati di Destinazione Urbanistica (allegati) alcune aree risultano soggette a vincoli.

Diritti demaniali o usi civici:

Non risultano diritti demaniali o usi civici nei confronti dell'immobile pignorato.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura nei confronti dell'immobile pignorato ad eccezione di:

- Nota del **10/03/1980** N° Reg.Part. **1147**

**SERVITU' DI ELETTRODOTTO**

Pubblico ufficiale: Notaio Bracciolani

Data 10/12/1979 Repertorio n. 47674

A favore: ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA

[REDACTED]

per la servitù di elettrodotto di m.l. 14 sul terreno in Spinetoli distinto al N.C.T. foglio 1 particelle **81** e **136**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni:

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni nei confronti dell'immobile pignorato.



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.

**Unità Negoziale 3:**

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 49 are 33.00;

**Unità Negoziale 6:**

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 65/AA Ha 2.19.00;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 65/AB are 52.00;

Comune di SPINETOLI – Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 65/AC are 71.40;

**Unità Negoziale 7:**

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 129 are 54.50;

**Unità Negoziale 9:**

Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO - Terreni – Foglio 4 Particella 79 are 23.50;

**Unità Negoziale 10:**

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 62 are 7.10;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 63 are 0.48;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 64 are 30.00;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 64/AB are 41.20;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 127 are 41.20;



Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **129/AA** are 18.00;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **128/AB** are 7.00;

**Unità Negoziale 11:** [REDACTED]

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **44** are 13.10;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **45** are 3.70;

**Unità Negoziale 12:** [REDACTED]

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **81** are 29.50;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **136** are 4.40;

**Unità Negoziale 13:** Quota: 1/1 Piena Proprietà

Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO - Terreni – Foglio 4 Particella **76** are 18.40.



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.



**Unità Negoziale 1:** Quota: 1/1 Piena Proprietà

Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO - Terreni – Foglio 4 Particella **76**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **44**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **45**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **81**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **136**;

**Unità Negoziale 2:** Quota: 3/27 Piena Proprietà + 24/27 Nuda Proprietà

Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO - Terreni – Foglio 4 Particella **79**;



[REDACTED]

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

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **62**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **63**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **64**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **127**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **128**;

**Unità Negoziale 7:** Quota: 6/18 Piena Proprietà + 12/18 Nuda Proprietà

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **129**;

- [REDACTED]
- 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.

[REDACTED]

**Unità Negoziale 3:** [REDACTED]

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **49** are 33.00;

**Unità Negoziale 6:** [REDACTED]

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65/AA** Ha 2.19.00;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65/AB** are 52.00;

Comune di SPINETOLI – Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65/AC** are 71.40;

**Unità Negoziale 7:** Quota: 1/1 Piena Proprietà (di Pallottini) + 3/9 Usufrutto (di Calvaresi)

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **129** are 54.50;



**Unità Negoziale 9:** [REDACTED]

Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO - Terreni – Foglio 4 Particella **79** are 23.50;

**Unità Negoziale 10:** [REDACTED]

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **62** are 7.10;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **63** are 0.48;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **64** are 30.00;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **64/AB** are 41.20;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **127** are 41.20;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **129/AA** are 18.00;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **128/AB** are 7.00;

**Unità Negoziale 11:** [REDACTED]

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **44** are 13.10;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **45** are 3.70;

**Unità Negoziale 12:** [REDACTED]

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **81** are 29.50;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **136** are 4.40;

**Unità Negoziale 13:** Quota: 1/1 Piena Proprietà

Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO - Terreni – Foglio 4 Particella **76** are 18.40.

**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 4**.



Criteri di valutazione:

Considerando la natura e le caratteristiche generali degli immobili, constatata la 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 del **confronto di mercato**.

Prezzo Unitario:

Dalle approfondite indagini sul mercato locale (commerciabilità dell'immobile, investimenti, caratteristiche della popolazione, ecc.), dai dati certi reperiti in loco (tipologia, ubicazione, consistenza, condizioni statiche e di manutenzione, servizi, esposizione, ecc.), con l'ausilio dei pareri di colleghi operanti nel comune interessato ed in quelli limitrofi, è emerso che gli **immobili strumentali** nella zona, in posizione limitrofa a quelli oggetto di stima, possono essere contrattati mediamente con prezzi unitari variabili da un minimo di €/mq 400,00 fino ad un massimo di €/mq 700,00.

Relativamente ai terreni agricoli della zona, con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, possono essere contrattati mediamente con un prezzo agricolo medio di €/mq 3,50 / 4,00 per il vigneto; €/mq 2,00 / 3,00 per il seminativo; €/mq 0,50 / 0,80 per il pascolo; 3,00 / 3,50 per l'oliveto; €/mq 2,50 / 3,50 per il seminativo arborato; €/mq 0,20 / 0,50 per il bosco.

Nella fattispecie, gli immobili in questione risultano ubicati in zona periferica rispetto ai capoluoghi, sebbene ben collegati dalla rete viaria, a discreta distanza da infrastrutture e servizi pubblici.

Dai sondaggi congiunturali sul mercato immobiliare, relativamente al terzo trimestre 2012, si rileva un'intensificazione dei segnali di debolezza su tutto il territorio nazionale, con una tendenza al ribasso più intensa al Centro. Nelle valutazioni degli agenti prevalgono nettamente le indicazioni di una flessione delle quotazioni di mercato. La tendenza alla diminuzione del numero delle compravendite e dei prezzi è stata aggravata certamente dai recenti provvedimenti di tassazione della proprietà immobiliare e dalla difficoltà nel reperimento del mutuo da parte dei potenziali acquirenti. Le aspettative degli operatori, sia a breve che a medio termine, sono orientate al pessimismo.

Conseguentemente a quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che il prezzo unitario più appropriato da adottare per la valutazione del presente lotto sia di **€/mq 500,00 (cinquecento euro/metroquadrato) per le unità urbane; di €/mq 3,50 (tre/50 euro/metroquadrato) per il vigneto; di €/mq 2,00 (due euro/metroquadrato) per il seminativo; di €/mq 0,50 (zero/50 euro/metroquadrato) per il pascolo; di €/mq 3,00**



(tre euro/metroquadrato) per l'oliveto; di €/mq 2,50 (due/50 euro/metroquadrato) per il seminativo arborato e di €/mq 0,30 (zero/30 euro/metroquadrato) per il bosco.

Superficie commerciale:

La superficie commerciale, che rappresenta la consistenza degli immobili da valutare, si basa sulla misura reale ed è pari alla somma della superficie principale e delle superfici secondarie. Le superfici secondarie entrano nella superficie commerciale, in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile, in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

In linea di principio la superficie commerciale non riguarda le superfici in proprietà o uso comune, pur essendo queste comprese nella transazione e rilevanti ai fini della formazione del prezzo unitario di stima.

Nella fattispecie:

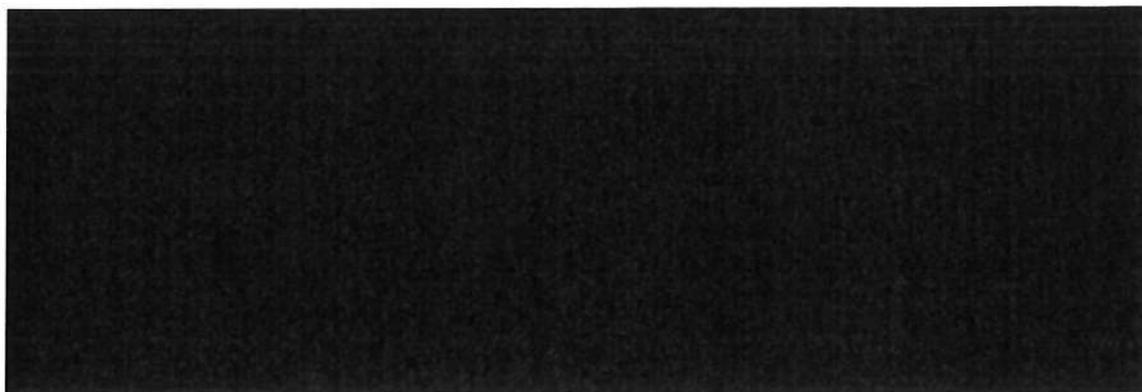
**relativamente al fabbricato**, la superficie principale (rapporto: 100 %) è rappresentata dal capannone ad uso stalla, per una superficie commerciale di **mq 261,00**; le superfici secondarie ordinate in base alla destinazione, secondo il proprio rapporto mercantile, sono rappresentate dagli altri ambienti e accessori, come di seguito specificato:

I. Locali accessori (rapporto 33%)

concimaia, per una superficie commerciale di **mq 78,00**;

Tali superfici sono quelle risultanti dai rilievi metrici eseguiti in loco in occasione del sopralluogo ad eccezione della concimaia che, come già detto, è coperta dalla porcilaia, per la quale è stata presa in considerazione la superficie risultante dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia 713/86.





Criteri di misurazione:

Nella tabella che segue si è adottato quale criterio di misurazione della superficie quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) , cioè dell'area delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, sia fuori che entro terra, alla quota convenzionale di m.l. 1,50 dal piano pavimento.

Nel caso specifico, tale superficie include lo spessore dei muri perimetrali.

Tutto ciò considerato, i valori di stima del più probabile valore commerciale attuale degli immobili pignorati, costituenti il **LOTTO 4**, vengono così determinati:

Calcoli estimativi: FABBRICATO

<u>PIANO</u>	<u>DESCRIZIONE IMMOBILE</u>	<u>S.E.L. (M<sup>2</sup>)</u>	<u>PREZZO UNITARIO (Euro/M<sup>2</sup>)</u>	<u>R. Mer. (%)</u>	<u>TOTALE (Euro)</u>
TERRA (sup. principale)	capannone adibito a stalla:	261,00	500,00	100	130.500,00
TERRA (sup. sec. I: locali accessori)	concimaia:	78,00	500,00	33	12.870,00

**Valore commerciale fabbricati = € 143.370,00**

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....€ 14.337,00  
Stato d'uso e manutenzione (0%: già compreso nel valore di stima)  
Stato di possesso (1%).....€ 1.433,70  
**Totale abbattimenti forfettari = € 15.770,70**

Altri abbattimenti:

Vincoli e oneri (a carico della procedura)  
Cancellazione gravami.....€ 1.080,00  
Spese accessorie (a carico della procedura)  
DOCFA + DOCTE + SCIA.....€ 4.723,96  
Rimozione, smaltimento e sostituzione eternit.....€ 10.700,00  
Rimozione e smaltimento opere abusive.....€ 3.000,00  
**Totale altri abbattimenti = € 19.503,96**

**Totale abbattimenti = € 35.274,66**



VALORE FABBRICATO URBANO, per i diritti dell'intera piena proprietà (143.370,00 – 35.274,66) = € 108.095,34.

In conclusione, si ritiene che il fabbricato facente parte del LOTTO 4, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato con un valore a base d'asta in cifra tonda: € 108.000,00 (Euro centoottomila/00), spettante per l'intera piena proprietà.

\*\*\*\*\*

**Calcoli estimativi: TERRENI nei comuni di Spinetoli e Monsampolo del Tronto**

<u>DESCRIZIONE</u>	<u>Superficie (M<sup>2</sup>)</u>	<u>PREZZO UNITARIO (Euro/M<sup>2</sup>)</u>	<u>R.Mer. (%)</u>	<u>TOTALE (Euro)</u>
vigneto	30947	3,50	100	108.314,50
seminativo	21783	2,00	100	43.566,00
pascolo	5526	0,50	100	2.763,00
oliveto	2125	3,00	100	6.375,00
seminativo arborato	1658	2,50	100	4.145,00
bosco	500	0,30	100	150,00

**Valore commerciale terreno agricolo = € 165.313,50**

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....€ 16.531,40

Totale abbattimenti forfettari = € 16.531,40

Altri abbattimenti:

Vincoli e oneri (a carico della procedura)

Cancellazione gravami (già decurtati per il fabbricato)

Totale altri abbattimenti = € 0,00

**Totale abbattimenti = € 16.531,40**

VALORE TERRENI AGRICOLI nei comuni di Spinetoli e Monsampolo del Tronto, per i diritti dell'intera piena proprietà (165.313,50 – 16.531,40) = € 148.782,10.

Pertanto, i terreni agricoli nei comuni di Spinetoli e Monsampolo del Tronto, facenti parte del LOTTO 4, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, possono essere collocati sul mercato con un valore a base d'asta in cifra tonda: € 148.800,00 (Euro centoquarantottomilaottocento/00), spettante per l'intero alla procedura.

\*\*\*\*\*



**Calcoli estimativi: TERRENI nel comune di Castorano**

<u>DESCRIZIONE</u>	<u>Superficie (M<sup>2</sup>)</u>	<u>PREZZO UNITARIO (Euro/M<sup>2</sup>)</u>	<u>R.Mer. (%)</u>	<u>TOTALE (Euro)</u>
vigneto	4760	3,50	100	16.660,00
seminativo	7973	2,00	100	15.946,00
pascolo	4941	0,50	100	2.470,50
oliveto	55	3,00	100	165,00

**Valore commerciale terreno agricolo = € 35.241,50**

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....€ 3.524,15

Totale abbattimenti forfettari = € 3.524,15

Altri abbattimenti:

Vincoli e oneri (a carico della procedura)

Cancellazione gravami (già decurtati per il fabbricato)

Totale altri abbattimenti = € 0,00

**Totale abbattimenti = € 3.524,15**

VALORE TERRENI AGRICOLI nel comune di Castorano, per i diritti dell'intera piena proprietà (35.241,50 – 3.524,15) = € 31.717,35.

Pertanto, i terreni agricoli nel comune di Castorano, facenti parte del LOTTO 4, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, possono essere collocati sul mercato con un valore a base d'asta in cifra tonda: **€ 31.700,00 (Euro trentunomilasettecento/00).**

Pertanto, dal ricavato della vendita dei terreni in comune di Castorano **spetta alla procedura la quota pari a 11/18 della piena proprietà e 7/18 dell'usufrutto** pari a  $(31.700,00 : 18 \times 11) + (31.700,00 \times 15\% \times 7/18) = 19.372,22 + 1.849,16 =$  **€ 21.221,38 (Euro ventunomiladuecentoventuno/38).**

\*\*\*\*\*

**RIEPILOGO VALORI LOTTO 4:**

Per l'intera piena proprietà sia del fabbricato che dei terreni agricoli (108.000,00 + 148.800,00 + 31.700,00) = € 288.500,00

**In conclusione, si ritiene che gli immobili pignorati costituenti il presente LOTTO 4, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, possono essere collocati sul mercato con un valore a base d'asta in cifra tonda pari a: € 288.500,00 (Euro duecentottantottomilacinquecento/00).**



Dal ricavato della vendita del LOTTO 4 spetta alla proceduta la quota relativa ai diritti pignorati ai debitori eseguiti pari all'intera piena proprietà sul fabbricato e terreni agricoli in Spinetoli, all'intera piena proprietà sui terreni agricoli in Monsampolo del Tronto

che ai valori a base d'asta è pari a (108.000,00 + 148.800,00

---

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 37 pagine dattiloscritte, n. 7 allegati e CD ROM, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno 28/02/2013

Il C.T.U.

Geom. Marco Parodo



