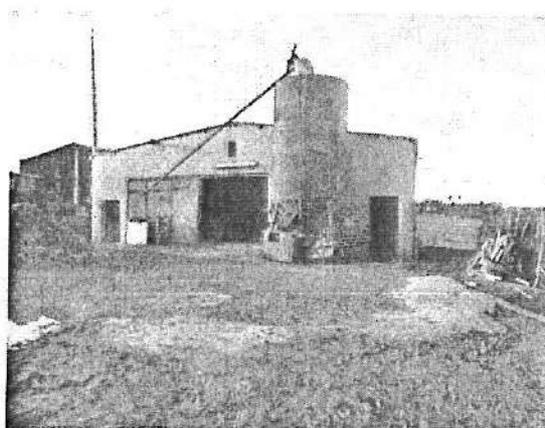


Procedimento R.G.E. n° 125/2011

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

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

Relazione: LOTTO 4
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 4

- Quota spettante alla procedura: 1/1 **Piena Proprietà** (immobili in **Spinetoli** e **Monsampolo del Tronto**)
- Ubicazione: Comuni di: **SPINETOLI, MONSAMPOLO DEL TRONTO**
- 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 30.257 a vigneto, mq 35.206 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 (mq 339), sono così distribuiti:
1. terreno agricolo di Ha 5.86.88 nel comune di **Spinetoli**, contrade Ferretti e Pallino, con sovrastanti fabbricati strumentali, 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 porcilaia, 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.

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

➤ Dati catastali: Gli immobili sono attualmente distinti nel:

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

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

Catasto Terreni del comune di Monsampolo del Tronto, foglio 4 particelle 76 (AA + AB), 79 (AA + AB).

- Regolarità catastale: L'unità distinta al Catasto Fabbricati 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.
- 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 porcilaia, 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 dall'esecutato e dal proprio coniuge. Sulla quasi totalità degli immobili risulta in essere un **contratto di locazione** della durata di quindici anni sino al 31/12/2027.

Valore a base d'asta per l'intera Piena Proprietà: € 281.500,00 (Euro duecentottantunomilacinquecento/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: Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente	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	
- 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. 30
- Concessioni edilizie	
- Agibilità	
- Regolarità urbanistica	
- Regolarità degli impianti	
3) risposta quesito n° 3: Stato di possesso	Pag. 32
4) risposta quesito n° 4: Vincoli ed oneri giuridici	Pag. 33
- 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. 42
- Separabilità della quota e formazione dei lotti	
- Criteri di valutazione	
- Prezzo unitario	
- Superficie commerciale	
- Criteri di misurazione	
- Calcoli estimativi	
- Limiti ed assunzioni	



ALLEGATI LOTTO 4

- 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: Concessione edilizia, con relazione tecnica, certificato di collaudo statico ed elaborati grafici; Autorizzazione di agibilità; Certificati di Destinazione Urbanistica.
 - 4) **ALLEGATO D)** ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE: Planimetrie stato attuale.
 - 5) **ALLEGATO E)** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: Rilievi fotografici.
 - 6) **ALLEGATO F)** MAPPE SATELLITARI: Mappa satellitare lotti 1, 3, 4; Mappa satellitare lotto 4; Mappa comparabili lotto 4.
 - 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 precedente; Spedizione ai creditori intervenuti.
- **CD ROM:** a) Relazione per il G.E. (perizia lotto 4.docx); b) Relazione per uso pubblicazione (perizia pubblicazione lotto 4.docx); c) Planimetria stato attuale (planim.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.)**

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. 5 lotti, comprendente il presente Lotto 4.

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 e 4, 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 e 4.

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 dell'Anagrafe del Comune di Spinetoli, presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Spinetoli, [REDACTED] e Monsampolo del Tronto, 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 4 siti nei comuni di Spinetoli, Castorano e Monsampolo del Tronto, 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 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 477/1985, 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);
- Differmità 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 e 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 4, sono attualmente **per l'intera piena proprietà** del Sig.:



Gli immobili costituenti il presente Lotto 4 sono stati suddivisi, come di seguito riportato, in base ai diritti spettanti ai debitori **prima della riunione dell'usufrutto in morte di Calvaresi Rosina:**

Porzione A:

- I. **Terreno agricolo, con sovrastanti fabbricati ad uso azienda agricola, in comune di Spinetoli, contrada Ferretti, della superficie catastale di mq 39.690 (Foglio 1 particelle 65 porzioni AA – AB – AC, 129);**



Porzione B:

- I. **Terreno agricolo in comune di Spinetoli**, contrada Pallino, della superficie catastale di mq 3.300 (Foglio 1 particella 49).

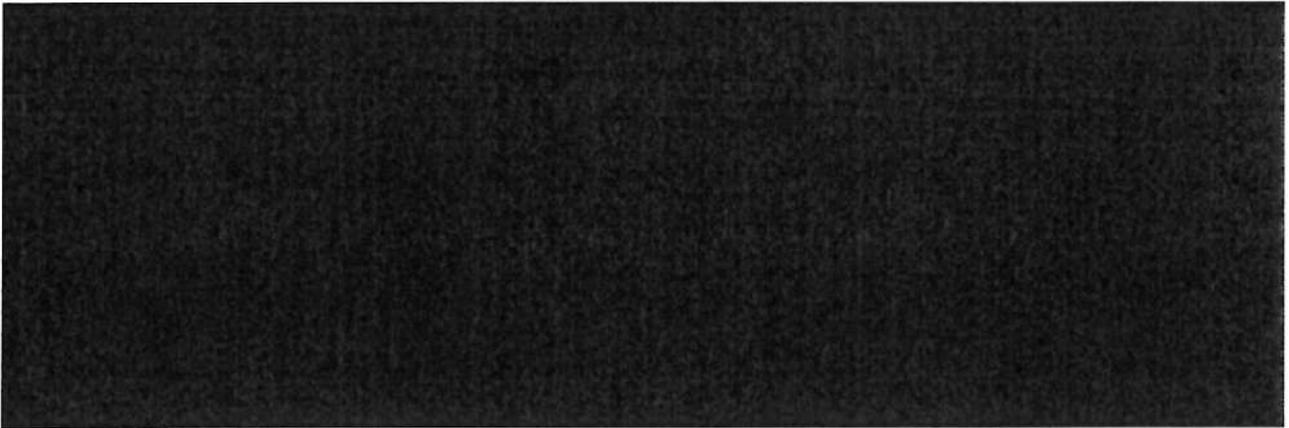
Porzione C:

- I. **Terreno agricolo in comune di Spinetoli**, contrada Pallino, della superficie catastale di mq 1.680 (Foglio 1 particelle 44, 45);
- II. **Terreno agricolo in comune di Spinetoli**, contrada Ferretti, della superficie catastale di mq 3.390 (Foglio 1 particelle 81, 136).

Porzione D:

- I. **Terreno agricolo con fabbricato completamente diruto in Spinetoli**, contrada Pallino, della superficie catastale di mq 10.608 (Foglio 1 particelle 62, 63, 64, 64/AB, 127, 129/AA (esatta 128/AA), 128/AB);
- II. **Terreno agricolo in comune di Monsampolo del Tronto**, contrada Collelungo, della superficie catastale di mq 2.350 (Foglio 4 particella 79).



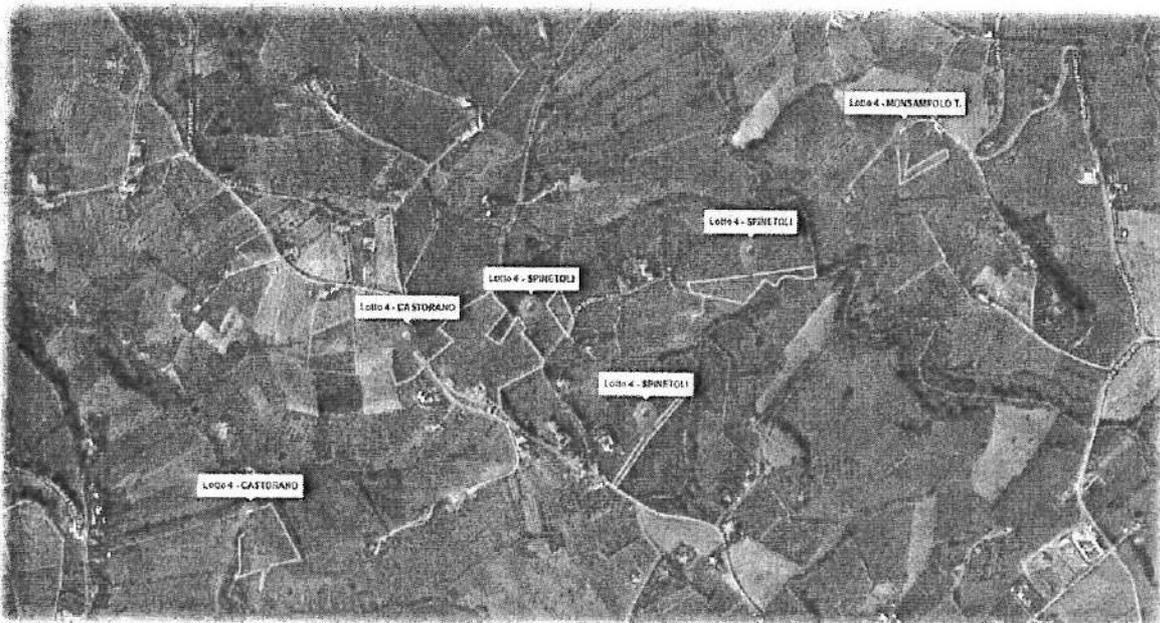


Porzione E:

- I. **Terreno agricolo in comune di Monsampolo del Tronto**, contrada Collelungo, della superficie catastale di mq 1.840 (Foglio 4 particella 76, oggi divisa nelle porzioni AA e AB).



Anche [redacted] risultava residente 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**, [REDACTED] ed in parte nel comune di **Monsampolo del Tronto**, così distribuiti:

- 1) Appezamenti 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) Appezamenti 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;

N.B.: 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;

N.B.: 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;

N.B.: 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.

N.B.: 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).



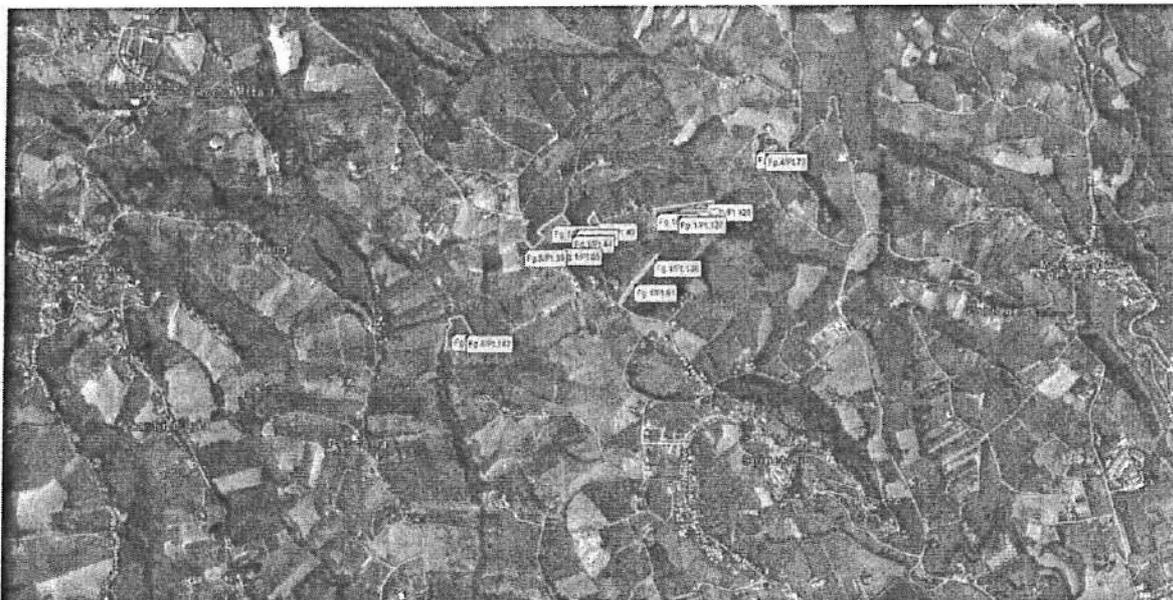
La zona dove sono ubicati i terreni siti nel comune di **Monsampolo del Tronto**, situata nella periferia del capoluogo comunale da cui dista circa 2 Km., è completamente urbanizzata. Le infrastrutture ed i servizi pubblici sono situati nel capoluogo. E' ben collegata mediante la rete viaria comunale 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:

Gli immobili costituenti il presente lotto 4, hanno allo stato attuale la seguente consistenza:

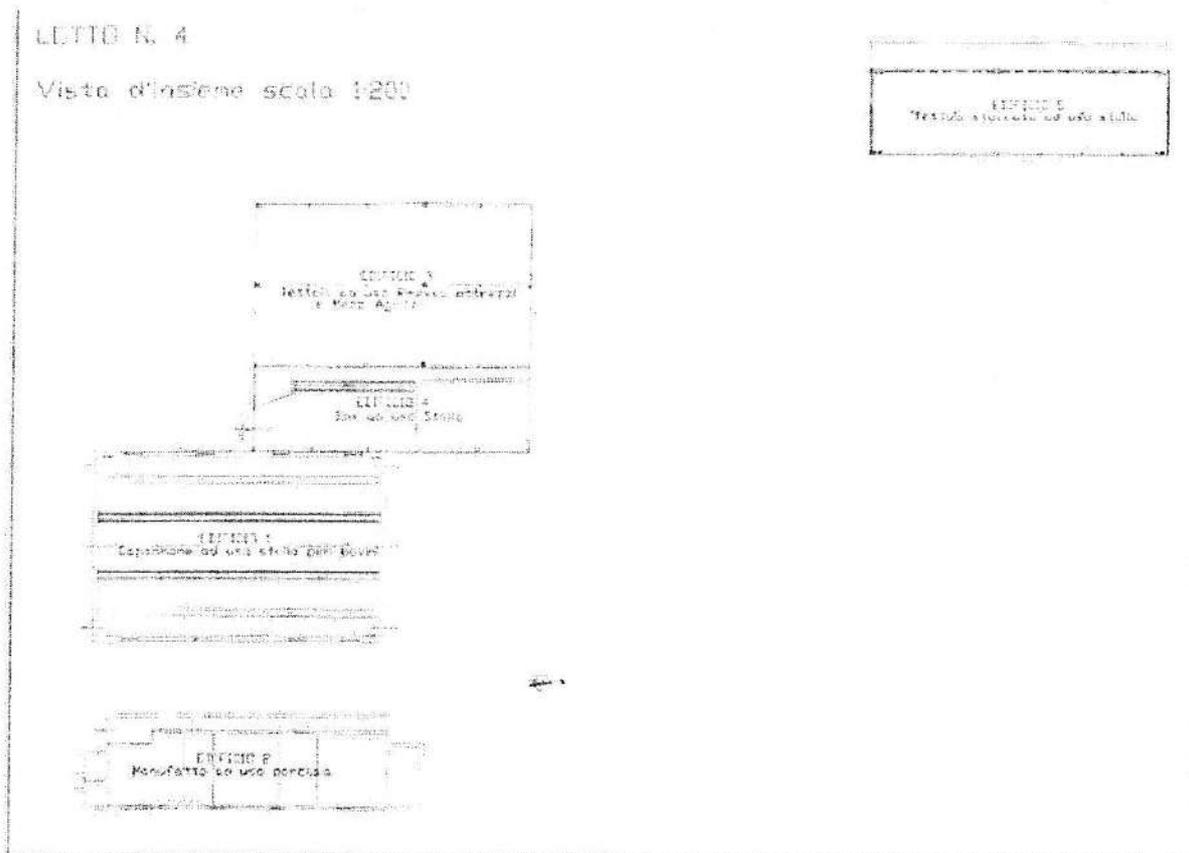
A. FABBRICATI STRUMENTALI, siti in comune di **Spinetoli**, contrada Ferretti, attualmente composti da:

- **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**;



B. TERRENI AGRICOLI, della superficie catastale complessiva di mq 83.348, tra coperto e scoperto, siti nei comuni di Spinetoli, [REDACTED] e di Monsampolo del Tronto, attualmente utilizzati a:

- ✓ **Vigneto** per una superficie catastale complessiva di **mq 30.257**;
- ✓ **Seminativo** per una superficie catastale complessiva di **mq 35.206**;
- ✓ **Pascolo** per una superficie catastale complessiva di **mq 13.208**;
- ✓ **Uliveto** per una superficie catastale complessiva di **mq 2.180**;
- ✓ **Seminativo arborato** per una superficie catastale complessiva di **mq 1.658**;
- ✓ **Bosco** per una superficie catastale complessiva di **mq 500**.

L'area di sedime dei fabbricati strumentali, regolari ai fini urbanistici (capannone ad uso stalla e concimaia), ha una superficie catastale complessiva di mq 339.



Per maggiore chiarezza si riporta di seguito lo schema riepilogativo di tutte le unità immobiliari costituenti il presente Lotto 4, con i dati catastali attuali e con l'effettiva utilizzazione delle stesse:

UBICAZIONE		DATI CATASTALI ATTUALI			UTILIZZAZIONE EFFETTIVA ATTUALE						
Comune	Fg	Particella	Superficie Catastale	Qualità Catastale	Vigneto	Semina tivo	Pascolo	Ulliveto	Seminativo Arborato	Bosc o	Sedi me
SPINETOLI	1	44	1310	ULIVETO				1310			
SPINETOLI	1	45	370	ULIVETO				370			
SPINETOLI	1	49	3300	VIGNETO	2000	1300					
SPINETOLI	1	62	710	SEMIN.		710					
SPINETOLI	1	63	48	AREA RUR.		48					
SPINETOLI	1	64 AA	3000	SEMINATI VO		3000					
SPINETOLI	1	64 AB	250	SEMIN. ARB.		250					
SPINETOLI	1	65 AA	21900	VIGNETO	20955		665	280			
SPINETOLI	1	65 AB	5200	PASCOLO			4861				339
SPINETOLI	1	65 AC	7140	SEMIN. ARB.		5850		40	1250		
SPINETOLI	1	81 AA	408	SEMIN. ARB.					408		
SPINETOLI	1	81 AB	2542	VIGNETO	2542						
SPINETOLI	1	127 AA	4043	SEMINATI VO		4043					
SPINETOLI	1	127 AB	77	ULIVETO				77			
SPINETOLI	1	128 AA	1800	SEMINATI VO		1800					
SPINETOLI	1	128 AB	700	SEMIN. ARB.		200				500	
SPINETOLI	1	129	5450	SEMINATI VO		5450					
SPINETOLI	1	136	440	SEMINATI VO		440					
MONSAMPOLO T	4	76 AA	1838	SEMIN. ARB.		1838					
MONSAMPOLO T	4	76 AB	2	VIGNETO		2					
MONSAMPOLO T	4	79 AA	2302	SEMIN. ARB.		2302					
MONSAMPOLO T	4	79 AB	48	ULIVETO				48			

Si specifica che, per le caratteristiche intrinseche dei terreni siti nel comune di Castorano, utilizzati a Pascolo, è stata effettuata una tara per una superficie



complessiva di mq 2.741 (50% su mq 4.014 della particella 53 AA; 20% su mq 2.130 della particella 53 AB; 20% su mq 1.538 della particella 142). Pertanto, per le aree utilizzate a Pascolo, in fase di stima sarà considerata una **superficie ragguagliata di mq 10.467 (13.208 – 2.741)**.

❖ 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.

❖ Situazione post sisma:

In ossequio a quanto disposto da codesto Tribunale mediante la circolare del 03/10/2016, il sottoscritto specifica che relativamente al fabbricato compreso nel Lotto 4 della presente procedura esecutiva, in occasione del sopralluogo non sono stati rilevati danni causati dai recenti eventi sismici.

Da quanto accertato dal sottoscritto presso il competente ufficio comunale, è emerso che il fabbricato non è stato oggetto di sopralluogo da alcun organo istituzionale addetto ai controlli.

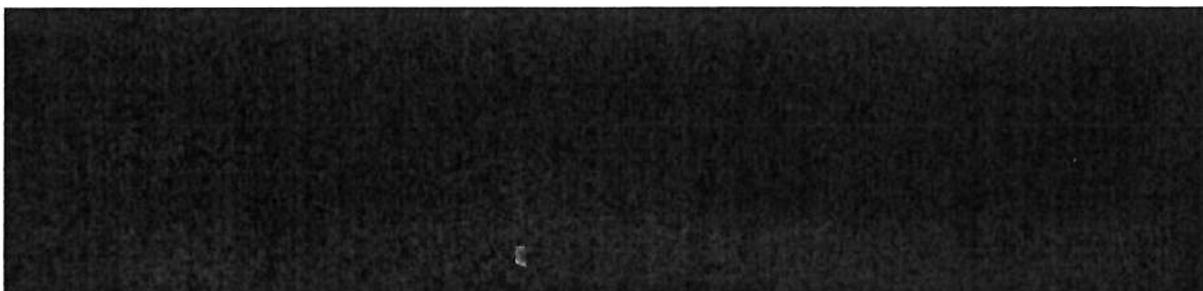
Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter affermare che gli eventi sismici che hanno interessato di recente la zona in cui è ubicato l'edificio in questione, non hanno influito sulla stima dello stesso e sul buon fine dell'esecuzione.

❖ Provenienze:

Gli immobili costituenti il presente lotto 4 sono pervenuti mediante i seguenti titoli di provenienza:

Porzione A (I – II):

→ Dal 09/03/1984:



in forza dell'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:

- a) 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**;

→ Dal 20/12/1987:

[REDACTED]

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

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

→ Dal 19/12/1990:

[REDACTED]

in forza dell'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:

- a) 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.

→ Dal 15/11/2017:

Porzione B:

→ Dal 20/12/1987:

[REDACTED]
in virtù 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 al coniuge [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]
in forza dell'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]
[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.

→ Dal 15/11/2017:

[REDACTED]

Porzione C-I:

→ Dal 20/12/1995:

[REDACTED]

in forza dell'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]
[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 07/02/1996:

[REDACTED]

in forza dell'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.

[REDACTED]



Porzione D (I – II):

→ Dal 12/01/1944:



in virtù 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 ai figli



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

- a) terreno sito in Monsampolo del Tronto, descritto al N.C.T. foglio 4 con la particella **79**, di are 23.50;
- b) 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:



in forza dell'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] cede a

[REDACTED] "tutti i diritti ad essa pervenuti dalla successione del [REDACTED]

[REDACTED] diritti equivalenti ad un terzo della proprietà ...".

Fanno parte dell'asse ereditario i seguenti immobili:

- a) terreno in Monsampolo del Tronto, di mq. 2.350, descritto al N.C.T. al foglio 4 con la



particella **79**;

b) 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:

[REDACTED]

in forza dell'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] cede a [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:

- a) terreno in Monsampolo del Tronto, di mq. 2.350, descritto al N.C.T. al foglio 4 con la particella **79**;
- b) 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 20/12/1987:

[REDACTED]

in virtù 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 coniuge [REDACTED]

[REDACTED]



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

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

in forza dell'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] per [REDACTED]

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

[REDACTED]

→ Dal 20/08/1995:

[REDACTED]

in virtù della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, in morte di Maurizi Francesca deceduta il 28/08/1995.

[REDACTED]



→ Dal 15/11/2017:



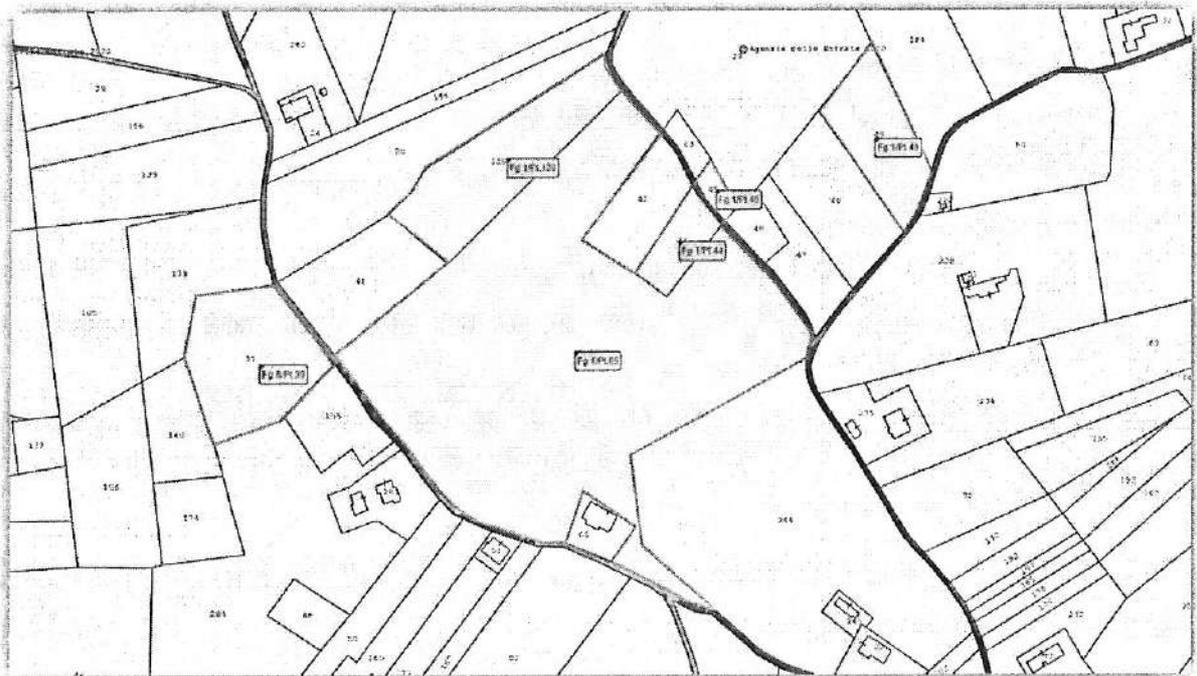
Porzione E:

→ Dal 19/12/1990:



in forza dell'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 nipote [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:

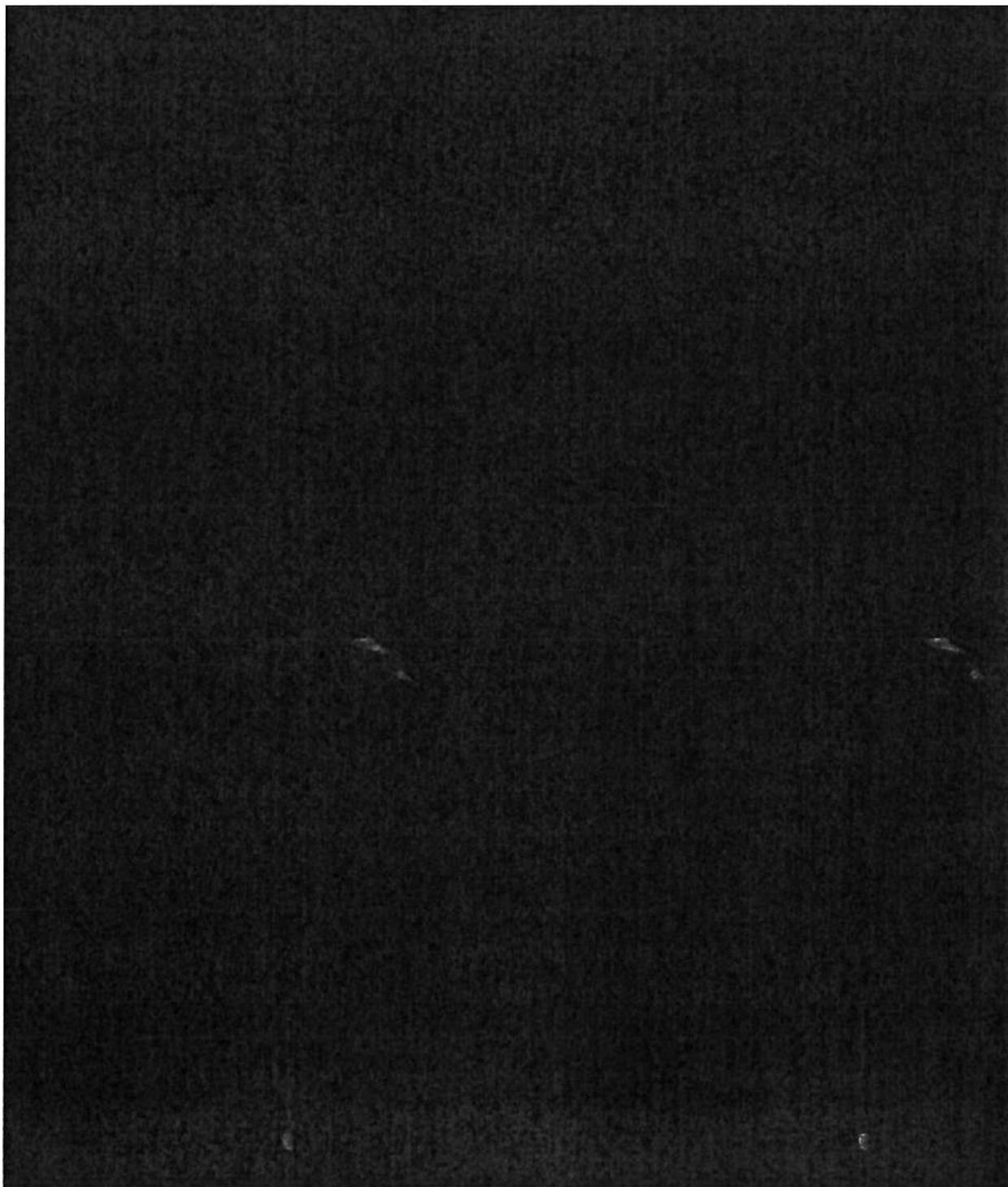
Dagli accertamenti eseguiti presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, gli immobili costituenti il presente LOTTO 4 sono attualmente così distinti:



⇒ nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Spinetoli**, con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	261	1		C/6	4	150 mq		€ 271,14	VIA FERRETTI piano T

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



⇒ nel **Catasto Terreni** del comune di **Monsampolo del Tronto**, con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie Catastale (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4	76		AA	Semin Arbor	3	1.838	€ 7,12	€ 9,02
			AB	Vigneto	2	2	€ 0,01	€ 0,01
4	79		AA	Semin Arbor	3	2.302	€ 8,92	€ 11,29
			AB	Uliveto		48	€ 0,21	€ 0,21
TOTALI:						mq 4.190	€ 16,26	€ 20,53

❖ Precisazioni catastali

L'immobile attualmente distinto al Catasto Fabbricati di Spinetoli foglio 1 con la particella 261/1 insiste sull'area attualmente distinta al Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 1 particella 65.

L'immobile attualmente distinto al Catasto Terreni di Spinetoli foglio 1 con la particella 44, deriva dalla variazione della stessa particella 44 (AA e AB) mediante la Variazione n° 6671 del 15/05/2013 (Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3/10/2006 n. 262).

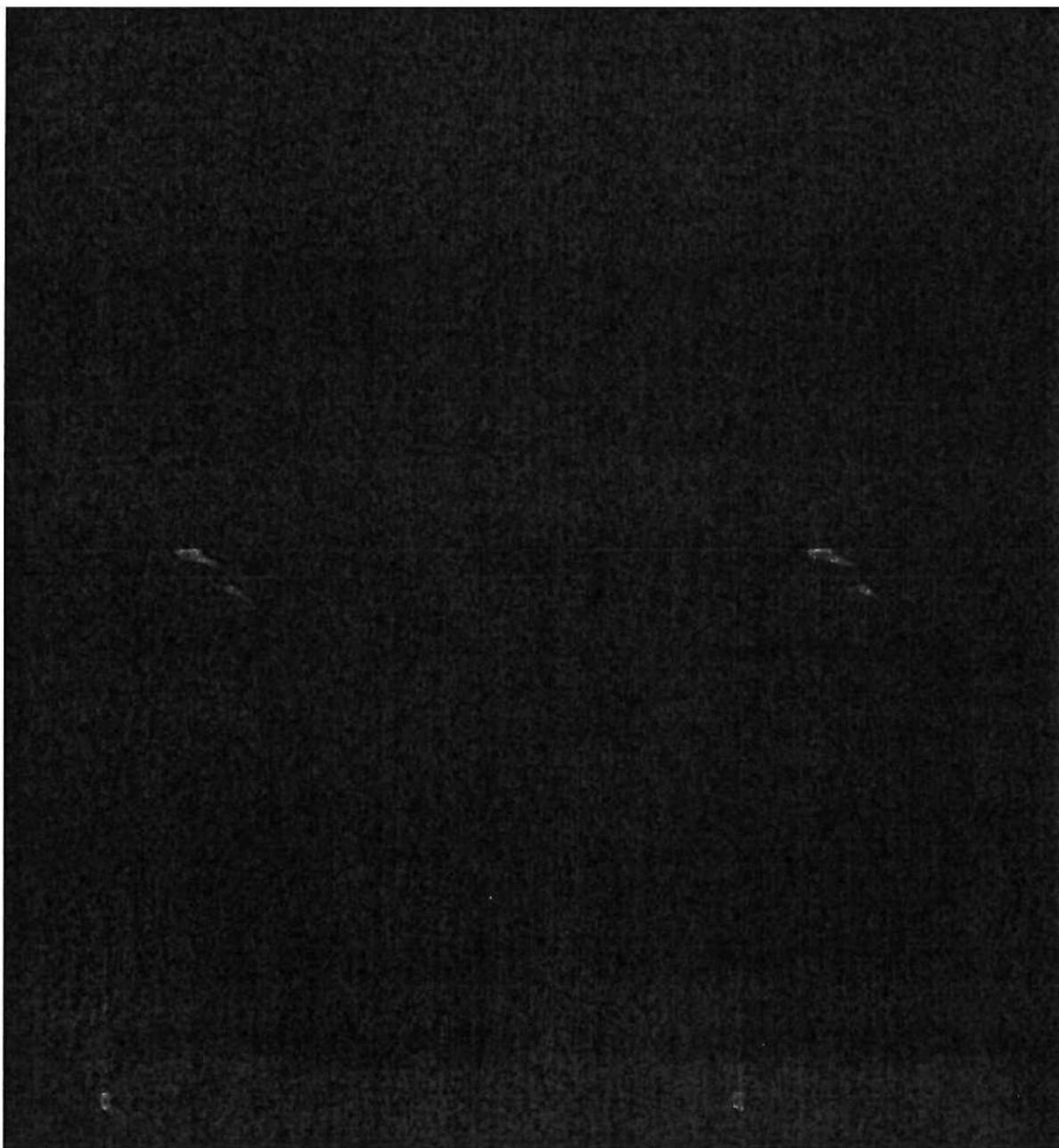
L'immobile attualmente distinto al Catasto Terreni di Spinetoli foglio 1 con la

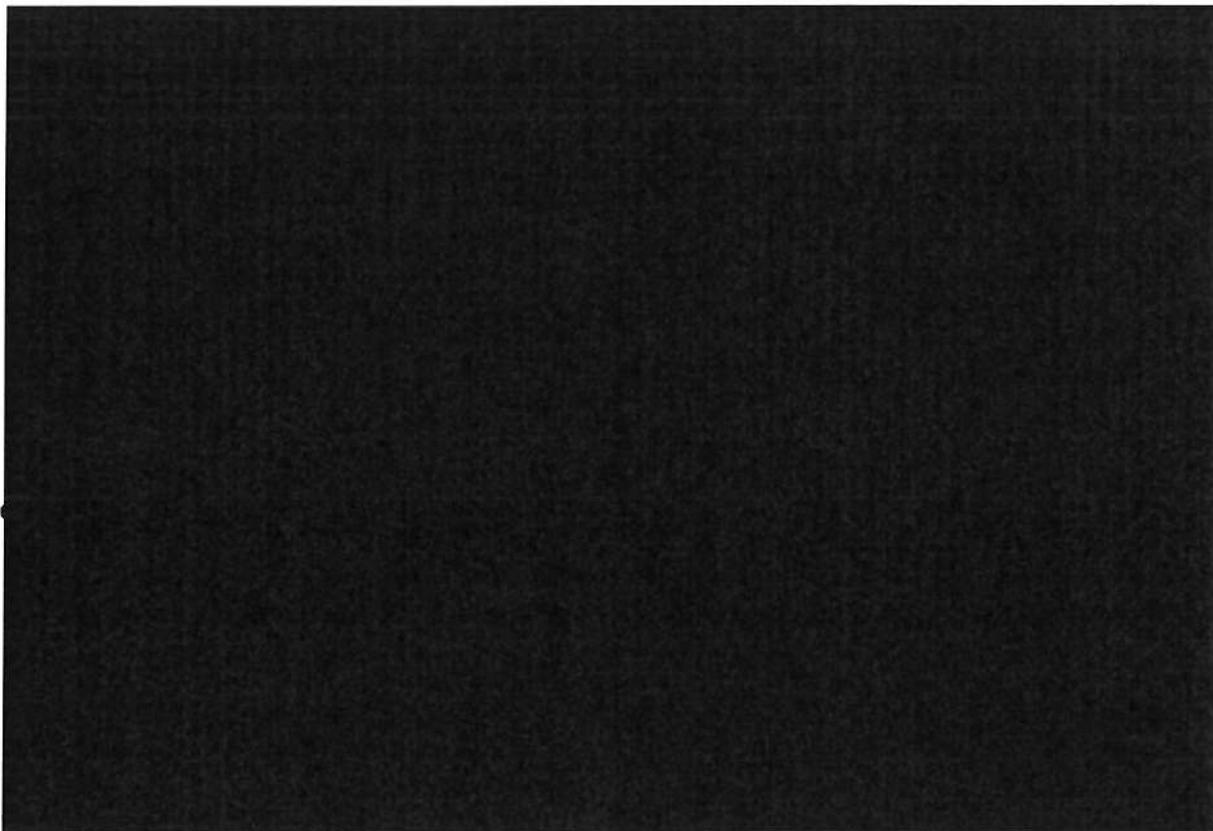


particella 63 **Area Rurale**, identifica l'area di risulta del Fabbricato Rurale censito con la stessa particella 63 e deriva dalla variazione della stessa mediante la Variazione d'ufficio n° 600 del 14/02/2017 (Bonifica fabbricati rurali).

L'immobile attualmente distinto al Catasto Terreni di Spinetoli foglio 1 con la particella 129, deriva dalla variazione della stessa particella 129 mediante la Variazione n° 3445 del 18/06/2019 (Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3/10/2006 n. 262).

L'immobile attualmente distinto al Catasto Terreni di Monsampolo del Tronto foglio 4 con la particella 76 (AA e AB), deriva dalla variazione della stessa particella 76 mediante la Variazione n° 3096 del 18/06/2019 (Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3/10/2006 n. 262).





❖ Corrispondenza catastale:

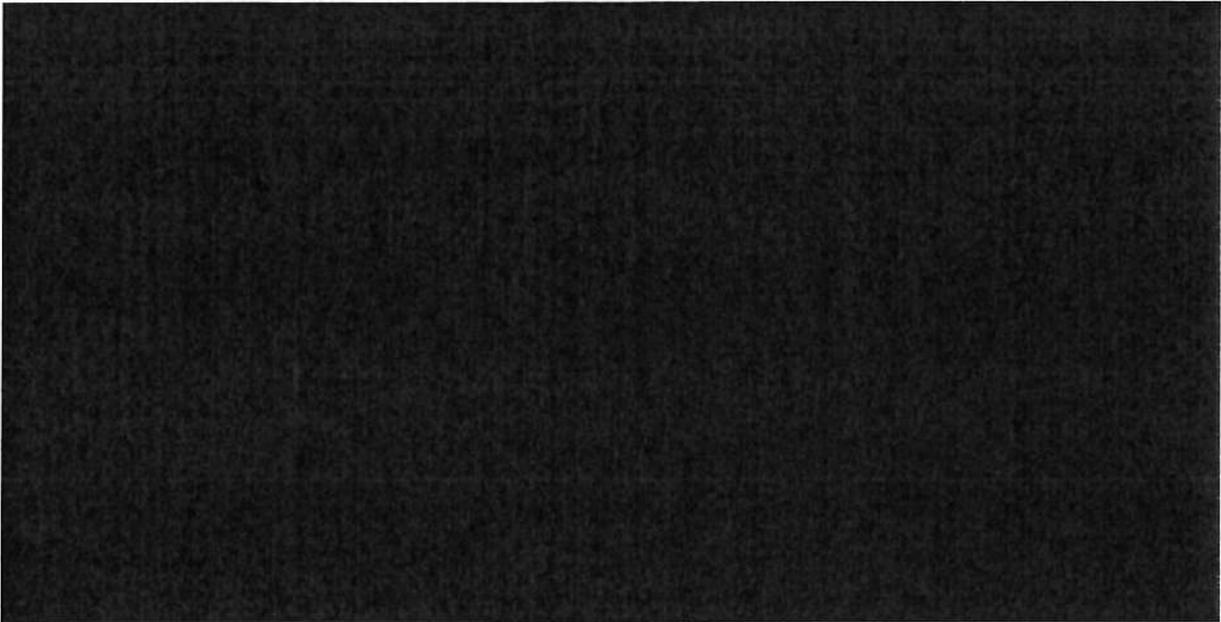
I dati catastali attuali degli immobili costituenti il presente Lotto 4, **corrispondono a quelli riportati nel verbale di pignoramento** del 09/01/2018 Repertorio 22 (presentato in rettifica del verbale originario del 17/06/2011 Repertorio 1240 e del successivo verbale in rettifica del 15/09/2015 Repertorio 2586), **fatta eccezione per:** l'erronea indicazione della particella 129/AA del foglio 1 al Catasto Terreni di Spinetoli al posto dell'esatta particella 128/AA.

N.B.: La mancata indicazione dell'immobile attualmente distinto al Catasto Fabbricati di Spinetoli al foglio 1 particella 261/1 è dovuta al fatto che lo stesso è stato costituito in data successiva al pignoramento del 10/02/2010 e al pignoramento del 17/06/2011.

Inoltre, alcune particelle distinte al Catasto Terreni di Spinetoli (81 e 127) e di Monsampolo del Tronto (76 e 79), sono state di recente oggetto di variazione di qualità, mantenendo però inalterata la superficie complessiva.

L'intestazione catastale attuale degli immobili costituenti il presente Lotto 4, **corrisponde a quella riportata 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), [REDACTED]





❖ Difformità planimetriche:

Presso il Catasto Fabbricati di Spinetoli non risulta accatastato alcun fabbricato di quelli descritti nel presente lotto e pertanto non è presente alcuna planimetria.

L'intero complesso, come già riferito, è stato censito d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno esclusivamente per l'attribuzione della rendita presunta ai fabbricati mai dichiarati (fabbricati fantasma).

A mio avviso, è possibile regolarizzare la situazione planimetrica del capannone ad uso stalla e della concimaia, mediante la presentazione presso L'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno di n° 1 procedura DOCFA, previa presentazione del Tipo Mappale, con un costo preventivato di € 1.500,00 (+ oneri di legge) per le competenze, oltre a € 160,00 per le spese.

N.B.: Con la presentazione della Variazione d'ufficio n° 600 del 14/02/2017 (Bonifica Fabbricati Rurali), la situazione catastale della particella 63 del foglio 1 al Catasto Terreni di Spinetoli, risulta regolarizzata.

➤ **b)... degli accessi;**

L'accesso ai fabbricati costituenti l'azienda agricola è attualmente consentito, da Via Montecoccio, attraverso la corte esclusiva di pertinenza del fabbricato ad uso civile abitazione e attività commerciale di proprietà degli stessi esecutati che costituisce altro lotto facente parte della stessa procedura esecutiva. E' comunque possibile ed agevole realizzare un altro accesso dalla stessa via senza interferire con proprietà altrui.



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

Nel presente lotto non figurano parti comuni.

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

Dato lo stato attuale degli immobili, non è possibile quantificare l'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione.

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

Tutte le aree costituenti il presente lotto, in base ai Certificati di Destinazione Urbanistica allegati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- ✓ comune di **Spinetoli**: Area Agricola collinare (Art. 39/C N.T.A.), ricadenti per pozioni in ambiti di tutela e vincolo paesaggistico;

- ✓ comune di **Monsampolo del Tronto**: Zona Agricola (Art. 35-36 N.T.A.), ricadenti in area con vincolo idrogeologico e per pozioni in area con vincolo di versante.

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

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

- [redacted] è coniugato con [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]

Gli immobili pignorati non fanno parte di alcun fondo patrimoniale.

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

Relativamente ai fabbricati ad uso strumentale, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinetoli, risultano i seguenti titoli edilizi:

- ❖ Concessioni edilizie
- ✓ **Concessione Edilizia N. 713/86 (Prot. n. 3496) rilasciata il 17/02/1986 intestata a**

[redacted]



██████████ 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 (+ oneri di legge) 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 **pesseme 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 necessitino di interventi di manutenzione straordinaria.

3) Risposta quesito n° 3: STATO DI POSSESSO

Tutti gli immobili costituenti il presente lotto fanno parte dell'azienda agraria condotta dagli esecutati [REDACTED]

A tutto il **29/07/2020**, la quasi totalità dei terreni agricoli (Spinetoli foglio 1 particelle 49-62-64-65-127-128-129; [REDACTED] Monsampolo del Tronto foglio 4 particella 79) risulta compresa 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, [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 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 4 risultano gravati dalle seguenti formalità:

❖ Vincoli ed oneri di natura condominiale:

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

❖ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Sugli immobili pignorati risultano trascritti le seguenti domande giudiziali:

- 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 Catasto Terreni foglio 1 particelle 44 e 45.

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

❖ 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:

Sugli immobili pignorati risultano trascritti i seguenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- 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:

Sugli immobili pignorati risultano le seguenti 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: [REDACTED]

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

Unità Negoziale 6: [REDACTED]

(Calvaresi Rosina)

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65/AA** Ha 2.19.00;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65/AB** are 52.00;



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

Unità Negoziale 7: [REDACTED]

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

Unità Negoziale 9: [REDACTED]

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

Unità Negoziale 10: [REDACTED]

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **62** are 7.10;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **63** are 0.48;
3. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **64** are 30.00;
4. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **64/AB** are 41.20;
5. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **127** are 41.20;
6. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **129/AA** are 18.00;
7. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **128/AB** are 7.00;

Unità Negoziale 11: [REDACTED]

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **44** are 13.10;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **45** are 3.70;

Unità Negoziale 12: [REDACTED]

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **81** are 29.50;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **136** are 4.40;

Unità Negoziale 13: [REDACTED]

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



- 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

Unità Negoziale 1: Quota: 1/1 Piena Proprietà

1. Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO - Terreni – Foglio 4 Particella 76 are 18.40.
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 44 are 13.10.
3. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 45 are 3.70;
4. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 81 are 4.08;
5. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 136 are 4.40;

Unità Negoziale 2 + 3: Quota: 15/27 Nuda Proprietà + 12/27 Piena Proprietà

1. Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO - Terreni – Foglio 4 Particella 79 are 23.02;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 62 are 7.10;
3. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 63 are 0.48;
4. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 64 are 30.00;
5. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 127 are 40.43;
6. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 128 are 18.00;

Unità Negoziale 6 + 9: Quota: 2/3 Nuda Proprietà + 1/3 Piena Proprietà

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 65 Ha 2.19.00;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 129 are 54.50;

Unità Negoziale 7 + 8: Quota: 1/3 Nuda Proprietà + 2/3 Piena Proprietà

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



❖ 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.

Unità Negoziale 1: Quota: 1/1 Piena Proprietà

1. Comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO - Terreni – Foglio 4 Particella **76**;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **44**;
3. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **45**;
4. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **81**;
5. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **136**;

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

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

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

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **62**;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **63**;
3. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **64**;
4. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **127**;
5. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **128**;

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

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65**;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **129**;



- 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.

Unità Negoziale 3:

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

Unità Negoziale 6:

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65/AA** Ha 2.19.00;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65/AB** are 52.00;
3. Comune di SPINETOLI – Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65/AC** are 71.40;

Unità Negoziale 7:

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

Unità Negoziale 9:

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

Unità Negoziale 10:

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **62** are 7.10;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **63** are 0.48;



3. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **64** are 30.00;
4. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **64/AB** are 2.30;
5. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **127** are 41.20;
6. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **129/AA** are 18.00;
7. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **128/AB** are 7.00;

Unità Negoziale 11: [REDACTED]

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **44** are 13.10;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **45** are 3.70;

Unità Negoziale 12: [REDACTED]

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **81** are 29.50;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **136** are 4.40;

Unità Negoziale 13: [REDACTED]

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



- 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.

[REDACTED]
Unità Negoziale 3: Quota: 1/1 Piena Proprietà

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

Unità Negoziale 6: Quota: 1/1 Piena Proprietà

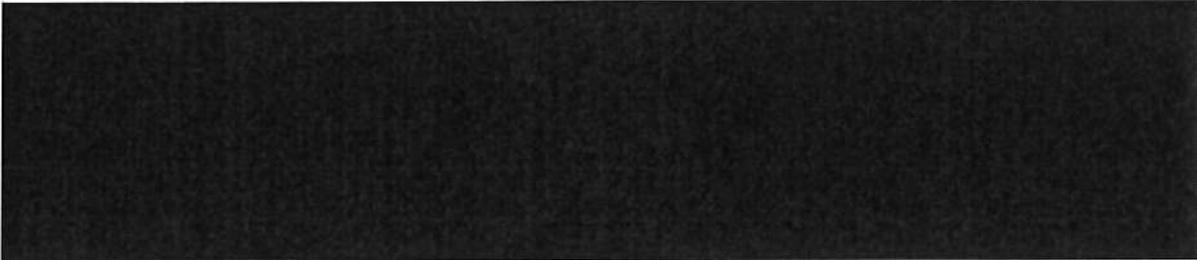
1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65/AA** Ha 2.19.00;



2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65/AB** are 52.00;
3. Comune di SPINETOLI – Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **65/AC** are 71.40;

Unità Negoziale 7: Quota: 1/1 Piena Proprietà

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



Unità Negoziale 9: Quota: 1/1 Piena Proprietà

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

Unità Negoziale 10: Quota: 1/1 Piena Proprietà

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **62** are 7.10;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **63** are 0.48;
3. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **64** are 30.00;
4. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **64/AB** are 2.30;
5. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **127** are 41.20;
6. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **129/AA** are 18.00;
7. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **128/AB** are 7.00;

Unità Negoziale 11: Quota: 1/1 Piena Proprietà

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **44** are 13.10;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **45** are 3.70;

Unità Negoziale 12: Quota: 1/1 Piena Proprietà

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **81** are 29.50;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **136** are 4.40;

Unità Negoziale 13: Quota: 1/1 Piena Proprietà

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



- 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.

Unità Negoziale 3:

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

Unità Negoziale 6:

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 65/AA Ha 2.19.00;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 65/AB are 52.00;
3. Comune di SPINETOLI – Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 65/AC are 71.40;

Unità Negoziale 7:

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

Unità Negoziale 9:

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

Unità Negoziale 10:

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 62 are 7.10;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 63 are 0.48;
3. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella 64 are 30.00;



4. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **64/AB** are 2.50;
5. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **127** are 41.20;
6. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **129/AA** are 18.00;
7. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **128/AB** are 7.00;

Unità Negoziale 11: [REDACTED]

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **44** are 13.10;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **45** are 3.70;

Unità Negoziale 12: [REDACTED]

1. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **81** are 29.50;
2. Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **136** are 4.40;

Unità Negoziale 13: [REDACTED]

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

[REDACTED]

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 4**.

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 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**.

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, nei comuni interessati ed in quelli limitrofi, è emerso che:

- a. i **fabbricati 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;

b. i **terreni agricoli** della zona, con le stesse caratteristiche di quelli oggetto di stima, possono essere contrattati mediamente con un prezzo agricolo medio di:

- 1) €/mq 3,50 / 4,00 per il vigneto;
- 2) €/mq 2,00 / 3,00 per il seminativo;
- 3) €/mq 0,50 / 0,80 per il pascolo;
- 4) 3,00 / 3,50 per l'oliveto;
- 5) €/mq 2,50 / 3,50 per il seminativo arborato;
- 6) €/mq 0,20 / 0,50 per il bosco.

Dalla consultazione della "banca del dato immobiliare", relativa alle recenti compravendite eseguite nella zona d'interesse, sono stati ritenuti idonei per il confronto estimativo quelli di seguito riportati:



→ **Comparabile B:** Terreno agricolo in comune di SPINETOLI, foglio 1 particelle 804, 806, 808, superficie mq 404 – prezzo € 800,00 - €/mq 1,98. Compravendita del 16/05/2016.

→ **Comparabile C:** Fabbricato fatiscente da cielo a terra, parzialmente crollato, privo di impianti, finiture ed infissi, e terreno agricolo in comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO, foglio 2 particella 645 + altre 5, mq 100 (fabbricato) e mq 66.440 (terreno) - prezzo € 70.000,00 (€ 20.000,00 il fabbricato ed € 50.000,00 il terreno) - €/mq 200,00 (fabbricato) ed €/mq 0,75 (terreno). Compravendita del 30/06/2015.

Nella fattispecie, gli immobili in questione risultano ubicati in zona periferica rispetto ai capoluoghi, ben collegati dalla rete viaria, a discreta distanza da infrastrutture e servizi pubblici. I recenti eventi sismici non hanno provocato danni ai fabbricati costituenti il presente lotto.

Conseguentemente a quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che il **prezzo unitario** più appropriato da adottare per la valutazione degli immobili costituenti il presente lotto 4 sia di:

- a. €/mq 500,00 (cinquecento euro/metroquadrato) per i fabbricati urbani strumentali;



- b.1 €/mq 3,50 (tre/50 euro/metroquadrato) per i terreni utilizzati a vigneto;
- b.2 €/mq 2,00 (due euro/metroquadrato) per i terreni utilizzati a seminativo;
- b.3 €/mq 0,50 (zero/50 euro/metroquadrato) per i terreni utilizzati a pascolo;
- b.4 €/mq 3,00 (tre euro/metroquadrato) per i terreni utilizzati a oliveto;
- b.5 €/mq 2,50 (due/50 euro/metroquadrato) per i terreni utilizzati a seminativo arborato;
- b.6 €/mq 0,30 (zero/30 euro/metroquadrato) per i terreni utilizzati a 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:

- a. **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.

- b. **Relativamente ai terreni**, la superficie principale (rapporto: 100 %) è rappresentata



dalla **superficie complessiva di mq 80.268**, derivante dalla decurtazione dalla superficie totale di mq 83.348, della tara di mq 2.741 eseguita sulle aree destinate a pascolo nel comune di Castorano, oltre che dell'area di sedime dei fabbricati di mq 339.

Pertanto, la superficie commerciale di tutti i terreni compresi nel presente lotto, suddivise secondo l'effettiva utilizzazione risulta la seguente:

- **mq 30.257 a vigneto** (di cui: mq 25.497 nei comuni di Spinetoli e Monsampolo del Tronto; mq 4.760 nel comune di Castorano);
- **mq 35.206 a seminativo** (di cui: mq 27.233 nei comuni di Spinetoli e Monsampolo del Tronto; mq 7.973 nel comune di Castorano);
- **mq 10.467 (al netto della tara) a pascolo** (di cui: mq 5.526 nei comuni di Spinetoli e Monsampolo del Tronto; mq 4.941 nel comune di Castorano);
- **mq 2.180 a uliveto** (di cui: mq 2.125 nei comuni di Spinetoli e Monsampolo del Tronto; mq 55 nel comune di Castorano);
- **mq 1.658 a seminativo arborato** (tutti nel comune di Spinetoli);
- **mq 500 a bosco** (tutti nel comune di Spinetoli).

❖ Criteri di misurazione:

Nella tabella che segue, relativamente al terreno agricolo, si è adottata la superficie catastale, mentre per il fabbricato 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 liberi.

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:



LOTTO 4: Fabbricati strumentali - SPINETOLI					
Destinazione	Superficie E.L. (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore complessivo
Capannone stalla al Piano Terra	261,00	100	261,00	€ 500,00	€ 130.500,00
Concimaia al Piano Terra	78,00	33	25,74	€ 500,00	€ 12.870,00
VALORE COMMERCIALE <u>FABBRICATI</u> LOTTO 4:					€ 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 dell'acquirente)
Cancellazione gravami.....€ 1.764,00
Spese accessorie (a carico della procedura)
DOCFA + DOCTE + SCIA.....€ 3.760,00
Rimozione, smaltimento e sostituzione eternit.....€ 10.700,00
Rimozione e smaltimento opere abusive.....€ 3.000,00
Totale altri abbattimenti = € 19.224,00

Totale abbattimenti = € 34.994,70

VALORE FABBRICATI URBANI nel comune di Spinetoli, per i diritti dell'intera piena proprietà (143.370,00 – 34.994,70) = € 108.375,30.

In conclusione, si ritiene che i fabbricati nel comune di Spinetoli facenti parte del LOTTO 4, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, possono essere collocati sul mercato, per l'intera piena proprietà, con un valore a base d'asta in cifra tonda: **€ 108.400,00 (Euro centoottomilaquattrocento/00), INTERAMENTE SPETTANTE ALLA PROCEDURA.**



LOTTO 4: Terreni - SPINETOLI e MONSAMPOLO DEL TRONTO					
Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Superficie raggugliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore complessivo
Vigneto	25.497	100	25.497	€ 3,50	€ 89.239,50
Seminativo	27.233	100	27.233	€ 2,00	€ 54.466,00
Pascolo	5.526	100	5.526	€ 0,50	€ 2.763,00
Oliveto	2.125	100	2.125	€ 3,00	€ 6.375,00
Seminativo Arb.	1.658	100	1.658	€ 2,50	€ 4.145,00
Bosco	500	100	500	€ 0,30	€ 150,00
VALORE COMMERCIALE TERRENI LOTTO 4 (Spinetoli e Monsampolo T.):					€ 157.138,50

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....€ 15.713,85

Stato di possesso (0%: già compreso nel valore di stima)

Totale abbattimenti forfettari = € 15.713,85

Altri abbattimenti:

Vincoli e oneri (a carico dell'acquirente)

Cancellazione gravami (già decurtati per il fabbricato)

Spese accessorie (a carico della procedura).....€ 0,00

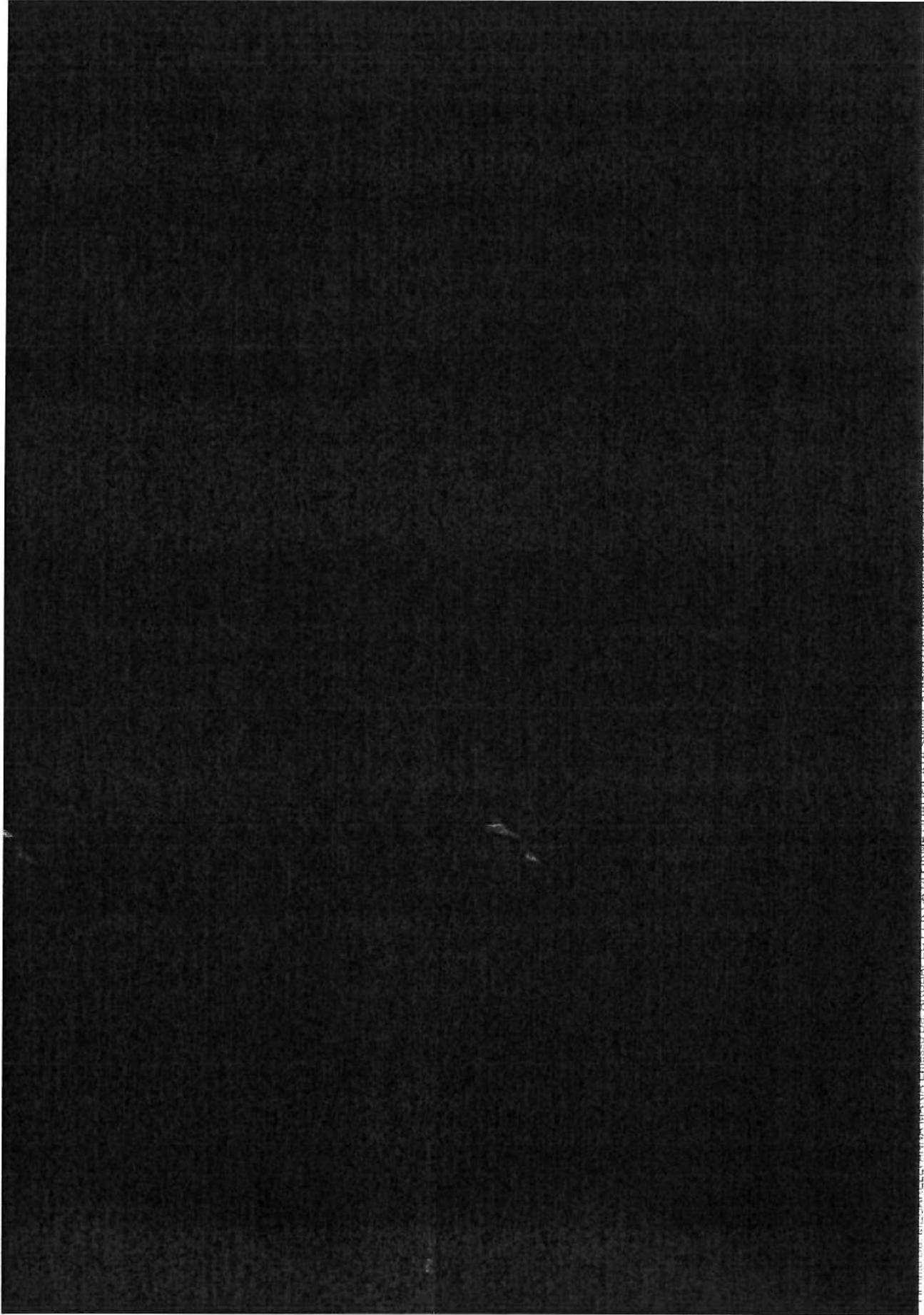
Totale altri abbattimenti = € 0,00

Totale abbattimenti = € 15.713,85

VALORE TERRENI AGRICOLI nei comuni di Spinetoli e Monsampolo del Tronto, per i diritti dell'intera piena proprietà (157.138,50 – 15.713,85) = € 141.424,65.

In conclusione, si ritiene che 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, per l'intera piena proprietà, con un valore a base d'asta in cifra tonda: **€ 141.400,00 (Euro centoquarantunomilaquattrocento/00), INTERAMENTE SPETTANTE ALLA PROCEDURA.**





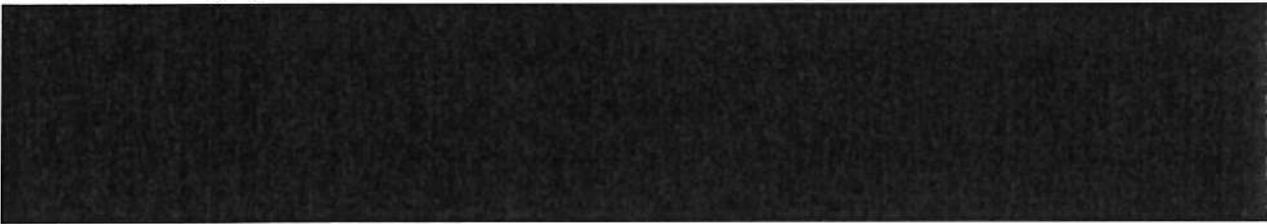
Firmato Da: PARODO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 574e845c27317e6047dc2ac6c606fae7



RIEPILOGO VALORE LOTTO 4:

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, **per l'intera piena proprietà**, con un valore a base d'asta in cifra tonda pari a: **(108.400,00 + 141.400,00 +** 

Dal ricavato della vendita del LOTTO 4 **spetta alla proceduta** la quota, relativa ai diritti pignorati ai debitori eseguiti, pari a:

- **intera piena proprietà** sul fabbricato in Spinetoli: **€ 108.400,00;**
 - **intera piena proprietà** sui terreni in Spinetoli e Monsampolo del Tronto: **€ 141.400,00;**
- 

❖ **Limiti ed assunzioni:**

La presente relazione costituisce valida base valutativa supportata dai riferimenti giustificativi di mercato e dalle ricerche e risultanze degli accertamenti tecnici ai fini della "Due-Diligence Immobiliare", secondo le indicazioni, limitazioni e finalità dell'incarico.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione acquisita presso i professionisti e gli uffici pubblici interpellati. Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da detta documentazione in caso fosse errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore, né in relazione all'esito di tale valutazione, né per le decisioni eventualmente prese sulla base del predetto rapporto di valutazione.

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 50 pagine dattiloscritte, n. 9 allegati e CD ROM, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento fosse necessario.

Ascoli Piceno 01/10/2020

L'esperto

Geom. Marco Parodo

