

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Istruttore
Dr.ssa Simona D'Ottavi

Esecuzione immobiliare N° 48/2020 R.G.E.

OMISSIS

Contro

OMISSIS

PROSSIMA UDIENZA 24.02.2023

RELAZIONE E ALLEGATI

LOTTO 1 ...*OMISSIS*....

LOTTO 2 Appezamento di terreno in Folignano (AP)

LOTTO 3 Appezamento di terreno in Maltignano (AP)

LOTTO 4 Appezamento di terreno in Colli del Tronto (AP)

Il CTU

Arch. Rosario Taibbi

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Rosario Taibbi, a seguito di nomina dell'Illustrissimo Signor Giudice Dr.ssa Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno assumeva l'incarico il 12 luglio 2022. Il termine di presentazione della relazione peritale è stato stabilito "...in trenta giorni prima dell'udienza di vendita del 24/02/2023", come da proroga concessa il 25/08/2022. Oggetto dell'incarico il procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. n.48/2020 promosso da omissis i cui quesiti, ai fini dell'espletamento dell'incarico, sinteticamente sono i seguenti:

Q.1: Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;

Q.2: Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile;

Q.3: Stato di possesso;

Q.4: Vincoli ed oneri giuridici;

Q.5: Stima dell'immobile.

Le operazioni peritali sono regolarmente cominciate in data 27 luglio 2022.

Considerata la presenza di due unità immobiliari e appezzamenti di terreni, posizionati in diversi comuni, si è ritenuto opportuno, al fine della vendita, formare **n.4 LOTTI**, così come disposto al punto c) del mandato. Effettuati quindi i sopralluoghi e i necessari rilievi, assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, lo scrivente è in grado di rispondere ai quesiti formulati predisponendo una introduzione generale per l'individuazione di tutti i beni oggetto del presente procedimento a cui seguono le relazioni specifiche dei quattro lotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto di esecuzione consistono in porzioni di fabbricati posti nel comune di Ascoli Piceno e S. Benedetto del Tronto, terreni ubicati nei Comuni di Folignano, Maltignano e Colli del Tronto censiti all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di AP - Territorio come appresso indicato:

- *OMISSIS*

- **Catasto Terreni del Comune di FOLIGNANO**, diritti di piena proprietà per l'intero 1/1 spettanti a *omissis.*, sugli immobili siti in via S. Lucia e precisamente:
 - Terreno contraddistinto al NCT fg. 9, part. 499, consistenza 5 are e 40 centiare;
 - Terreno contraddistinto al NCT fg. 9, part. 500, consistenza 80 centiare.

- **Catasto Terreni del Comune di MALTIGNANO**, diritti di piena proprietà per l'intero 1/1 spettanti a *omissis.*, sugli immobili siti in Località Caselle e precisamente
 - Terreno contraddistinto al fg. 1, part. 763, consistenza 59 are;
 - Fabbricato Rurale contraddistinto al NCT del Comune di Maltignano al fg. 1, part. 452, consistenza 3 are e 60 centiare.

- **Catasto Terreni del Comune di COLLI DEL TRONTO**, diritti di piena proprietà per l'intero 1/1 spettanti a *omissis.*, sugli immobili siti in via Salaria e precisamente:
 - Terreno contraddistinto al NCT fg. 4, part. 1322, consistenza 1 ara e 60 centiare;
 - Terreno contraddistinto al NCT fg. 4, part. 1324, consistenza 3 are e 40 centiare;
 - Terreno contraddistinto al NCT fg. 4, part. 1325, consistenza 11 are e 90 centiare.

•OMISSIS

LOTTO 1

OMISSIS

OMISSIS

QUESITO N. 1

OMISSIS

QUESITO N. 2

OMISSIS

QUESITO N. 3

OMISSIS

QUESITO N. 4

OMISSIS

QUESITO N. 5

OMISSIS

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

OMISSIS

LOTTO 2

Proprietà immobiliari site in Comune di FOLIGNANO (AP)

Terreni in Via S. Lucia

La proprietà che costituisce il LOTTO 2 consiste nei diritti di 1/1 di piena proprietà su un appezzamento (*n.2 particelle*) di terreno Edificabile, censito all' Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno come segue (*vedi all. n. 2*):

Visure eseguite in data 12 luglio 2022.

Catasto terreni del Comune di Folignano (AP):

- **Foglio 9 part.500**, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie ha 00.00.80, Reddito Dominicale €. 0,37, Reddito Agrario €. 0,39.
- **Foglio 9 part. 499**, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie ha 00.05.40, Reddito Dominicale €. 2,51, Reddito Agrario €. 2,62.

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente alla :

- *omissis*, Sede in Ascoli Piceno

QUESITO N. 1

Descrizione dei beni oggetto della vendita

Le due particelle di terreno edificabile oggetto di esecuzione, sono accorpate, di forma pressoché regolare e attualmente incolte; si estendono su una superficie di circa mq 620, con giacitura in pendenza, sono site nel Comune di Folignano in Via Sant' Lucia e precisamente:

- terreno edificabile distinto al foglio 9 part. 499 e 500, confinante con Via S. Lucia, strada di modesta ampiezza sistemata in terra battuta. Il terreno si sviluppa su un versante in pendenza esposto a sud ed attualmente risulta incolto e sullo stesso sono presenti solo alcune piante di olivo sparse.

Entrambe le particelle sono facilmente raggiungibili e sono poste a poca distanza dal centro del paese.

Si precisa che alla data del sopralluogo risultava visibile una strada in terra battuta che tagliava diagonalmente la particella 499 e, nella parte terminale a nord, alla fine di tale strada risultava collocato un paletto in ferro ove era riportata la seguente dicitura” *Il palo dev’essere rimosso solo dai proprietari* “. Inoltre una porzione della part. 499 (*lato nord*) è occupata da una strada asfaltata sulla quale sono presenti gli accessi alle proprietà confinanti.

Alla data del sopralluogo, entrambe le particelle, risultavano in stato di abbandono con presenza di piante di olivo e specie arbustive spontanee.

Superfici

La superficie della proprietà sopra descritta è la seguente:

- Terreno agricolo distinto al **foglio 9 part. 499** di superficie catastale pari a mq. 540.
- Terreno agricolo distinto al **foglio 2 part. 500** di superficie catastale pari a mq. 80.

Gli identificativi catastali delle particelle oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell’atto di pignoramento, anche se incompleti nei dati di classamento.

I Confini del terreno distinto al **foglio 9 part. 499** sono i seguenti:

omissis di Ascoli Piceno su un lato e con proprietà *omissis* su due lati salvo altri.

I Confini del terreno distinto al **foglio 9 part. 500** sono i seguenti:

omissis di Ascoli Piceno su due lati e con proprietà *omissis* salvo altri.

Si specifica che, nell’atto di pignoramento sono riportate le superfici catastali delle due particelle e non sono indicati i confini.

Accessi

Le proprietà oggetto di esecuzione sono raggiungibili come segue:

- le due particelle di terreno distinte al **foglio 9 part. 499 e part. 500** sono accessibili da Via S. Lucia o da Via Gorizia, strade entrambe non asfaltate.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali

Non esistono parti comuni, amministrazione condominiale.

Destinazione Urbanistica

Le particelle oggetto di esecuzione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Folignano (A.P.) ricadono in “*Zona B2 di Completamento (art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.)*”.

Per altre informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Folignano in data 13 Settembre 2022 (*vedi All. n. 4.0*).

Stato civile del debitore

Il debitore esecutato è *omissis* e per tale motivo l'immobile per sua provenienza non fa parte della comunione legale dei beni e non fa parte di un fondo patrimoniale.

QUESITO N. 2

Situazione Edilizio-Urbanistica e Sanitaria dell'immobile

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica della zona ove ricadono le due particelle di terreno oggetto di esecuzione si rimanda a quanto sopra riportato.

Si specifica inoltre che non è stata rilevata la presenza di fabbricati o manufatti, ad eccezione di una strada in terra battuta che attraversa diagonalmente il terreno, precisando che la stessa non risulta prevista nelle tavole di PRG.

QUESITO N. 3

Stato di possesso

Le particelle di terreno alla data del sopralluogo del 27 Luglio 2022 risultavano nella disponibilità della parte esecutata. Per maggior scrupolo al fine di un ulteriore e definitiva verifica, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno che con mail del 01.12.2022 confermava che negli ultimi dieci anni non risultano all'Anagrafe Tributaria atti di locazione/comodato (*vedi all. n. 7.a*)

QUESITO N. 4

Vincoli ed Oneri giuridici

• **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- ***Vincoli ed oneri condominiali***

Non è presente condominio.

- ***Domande Giudiziali***

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sulla proprietà oggetto di esecuzione

- ***Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità***

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

- ***Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici***

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;

- ***Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura***

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

• **CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA**

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita nel fascicolo telematico in particolare il Certificato Notarile a firma del Notaio *omissis* richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 1.300,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONE

• ***Nota di iscrizione contro n° 5465/1156 del 25/06/2010***

IPOTECA Volontaria della somma di Euro 570.000,00 a garanzia della somma di € 285.000,00, gravante sugli immobili fg.9 p.lle 499-500;

Contro *omissis*

A Favore *omissis*

- **Nota di iscrizione contro n° 5466/1157 del 25/06/2010**

IPOTECA Volontaria della somma di Euro 1.270.000,00 a garanzia della somma di € 635.000,00, gravante sugli immobili fg.9 p.lle 499-500;

Contro *omissis*

A Favore *omissis*

- **Nota di trascrizione n° 4152/3071 del 08/07/2020**

VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili gravante sugli immobili. fg.9 p.lle 499-500

Contro *omissis*

A Favore *omissis*

In merito alla storia ipotecaria relativa alla proprietà oggetto di esecuzione, lo scrivente rimanda alla relazione del 17.07.2020 a firma del Notaio *omissis* ed allegata al fascicolo di causa.

QUESITO N. 5

STIMA

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'u.i.u. in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di terreni edificabili siti nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima.

Nello specifico gli immobili comparabili sono stati compravenduti in forza dei seguenti rogiti:

Comparabile A : terreno edificabile in comune di Folignano. Atto Notaio CASTALLO CRISTIANA del 10/10/2019 Repertorio n. 17651, ricadente nel foglio 1, di superficie pari a mq. 3.220.

Comparabile B terreno edificabile in comune di Folignano. Atto Notaio SILENZI MARIA ENRICA del 08/11/2021 Repertorio n. . 4506, ricadente nel foglio 7, di superficie pari a mq. 1340

Comparabile C terreno edificabile in comune di Folignano. Atto Notaio PARLAMENTI SILVIA del 04/06/2020 Repertorio n. . 9467, ricadente nel foglio 9, di superficie pari a mq. 512

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto alle proprietà oggetto di stima.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare in esame che è risultata pari a:

€. 85.250,00 (Euro Ottantacinquemiladuecentocinquanta/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte ed eventuali spese condominiali insolute: **si decurterà il 10% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione non si applicherà alcuna decurtazione.

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, si decurterà **il 2% del totale**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione;

f) per altri oneri e pesi: avendo rilevato la presenza di un percorso carrabile in terra battuta che attraversa l'intero lotto e che una porzione della part. 499 (*lato nord*) è occupata da una strada asfaltata sulla quale sono presenti gli accessi alle proprietà confinanti, si decurterà il **8% del totale**

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 20%.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€. 85.250,00 – 20 % = Euro 68.200,00

A CIFRA TONDA €. 68.000,00 (Euro Sessantottomila/00)

PRECISAZIONI:

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini chimiche o fisiche sui terreni oggetto di vendita;
- Non sono stati verificati i confini dei terreni oggetto di vendita

Si precisa inoltre quanto segue:

- In merito alla percorso carrabile in terra battuta che attraversa il lotto in esame, si precisa che lo scrivente non è a conoscenza della sua funzione e da chi è utilizzato e che non risultano domande di usucapione o asservimento trascritte come riscontrabile dalla relazione notarile allegata alla procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un appezzamento di terreno edificabile costituito da due particelle accorpate, di forma pressoché regolare e attualmente incolte, si estendono su una superficie catastale di mq 620 site nel Comune di Folignano e confinante con Via S. Lucia, strada di modesta ampiezza sistemata in terra battuta. Il terreno si sviluppa su un versante in pendenza esposto a sud ed attualmente risulta incolto e sullo stesso sono presenti solo alcune piante di olivo sparse.

Entrambe le particelle sono facilmente raggiungibili e sono poste a poca distanza dal centro del paese. Si precisa che alla data del sopralluogo una strada in terra battuta tagliava diagonalmente la particella 499 e, nella parte terminale a nord, è presente un paletto in ferro ove era riportata la seguente dicitura ” *Il palo dev'essere rimosso solo dai proprietari*”. Un'ulteriore porzione della part. 499 (*lato nord*) è occupata da una strada asfaltata sulla quale sono presenti gli accessi alle proprietà confinanti.

Alla data del sopralluogo la proprietà risultava in possesso dell'esecutata.

La proprietà è censita al Catasto Terreni del Comune di Folignano (AP):

Foglio 9 part.500, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie ha 00.00.80, Reddito Dominicale €. 0,37, Reddito Agrario €. 0,39.

Foglio 9 part. 499, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie ha 00.05.40, Reddito Dominicale €. 2,51, Reddito Agrario €. 2,62.

Per ulteriori, dettagliate e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai suoi allegati depositati presso la competente cancelleria.

PREZZO A BASE D'ASTA € 68.000,00 (Euro Sessantottomila/00)

LOTTO 3

Proprietà immobiliari site in Comune di Maltignano (AP)

Appezamento di terreno in Frazione Caselle

La proprietà che costituisce il LOTTO 3 consiste nei diritti di 1/1 di piena proprietà su un appezzamento (*n.2 particelle*) di terreno censito all’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, come segue (*vedi all. n. 2.0*):

Visure eseguite in data 12 luglio 2022.

Catasto terreni del Comune di Maltignano (AP):

- **Foglio 1 part. 763**, qualità Seminativo Arborato di Classe 1, Superficie 59 are, Reddito Dominicale €. 30,47, Reddito Agrario €. 31,99.
- **Foglio 1 part. 452**, qualità Seminativo Arborato di Classe 1, Superficie 59 are, Reddito Dominicale €. 30,47, Reddito Agrario €. 31,99.

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente alla:

- *omissis*, Sede in Ascoli Piceno

QUESITO N. 1

Descrizione dei beni oggetto della vendita

Le due particelle oggetto di esecuzione site nel Comune di Maltignano Frazione Caselle, Via della Stazione, ricadono in gran parte in zona edificabile (zona di espansione e zona di completamento) e, per una modestissima porzione in “zona agricola” e in zona “Viabilità esistente” (*vedi All.4.Certificato di destinazione urbanistica*). Costituiscono un unico appezzamento, attualmente incolto, di forma pressoché regolare che si estende su una superficie catastale di mq 6.260, con giacitura in leggera pendenza. Il terreno risulta delimitato da recinzioni di vario tipo con presenza di un cancello posto sull’accesso carrabile aperto in via della Stazione oltre ad un accesso secondario sul lato est dell’area. Le particelle sono facilmente raggiungibili e sono poste in prossimità dello svincolo di Maltignano dalla superstrada Ascoli-Mare.

Superfici

La superficie della proprietà sopra descritta è la seguente:

- **foglio 1 part. 452** di superficie catastale pari a mq. 360.
- **foglio 1 part. 763** di superficie catastale pari a mq. 5900.

Gli identificativi catastali delle particelle oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, anche se incompleti nei dati di classamento.

I Confini della particella distinta al **foglio 1 part. 763** sono i seguenti:

- *omissis* su un lato, proprietà *omissis* su un lato, azienda nazionale autonoma *omissis* su due lati, Comune di Maltignano su altro lato, salvo altri.

I Confini della particella distinta al **foglio 1 part. 452** sono i seguenti:

- *omissis* su un lato e con proprietà *omissis*. su tre lati salvo altri.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento sono riportate le superfici catastali delle due particelle e non sono indicati i confini.

Accessi

Le proprietà oggetto di esecuzione sono raggiungibili da Via della Stazione, strada che dallo svincolo dell'Ascoli-Mare conduce al capoluogo di Maltignano con accesso diretto nella particella 763 e da un piccolo accesso sul lato opposto a questo.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali

Non esistono parti comuni, amministrazione condominiale

Destinazione Urbanistica

Le particelle oggetto di esecuzione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Maltignano (AP) ricadono in gran parte in *Zona di Espansione C2*” normata dall'art. 68 delle N.T.A., in minor parte in *“Zona di Completamento B2* normata dall'art. 63 delle N.T.A. e in minima parte in zone *“Aree Agricole”* normata dall'art. 56 delle N.T.A. e in *“Zona Viabilità esistente”* normata dall'art. 12 delle N.T.A. Per altre informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Maltignano in data 07 Dicembre 2022 prot. n. 11080 (*vedi ALL. n.4*).

Stato civile del debitore

Il debitore esecutato è *omissis* e per tale motivo l'immobile per sua provenienza non fa parte della comunione legale dei beni e non fa parte di un fondo patrimoniale.

QUESITO N. 2

Situazione Edilizio-Urbanistica e Sanitaria dell'immobile

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica della zona ove ricadono le due particelle di terreno oggetto di esecuzione si rimanda a quanto sopra riportato.

QUESITO N. 3

Stato di possesso

Le particelle di terreno alla data del sopralluogo del 27 luglio 2022 risultavano nella disponibilità dell'omissis esecutata. Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto/comodato lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno che con mail del 01.12.2022 confermava che negli ultimi dieci anni non risultano all'Anagrafe Tributaria atti di locazione/comodato (*vedi all. n. 7.a*)

QUESITO N. 4

Vincoli ed Oneri giuridici

- **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- *Vincoli ed oneri condominiali*

Non è presente condominio.

- *Domande Giudiziali*

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sulla proprietà oggetto di esecuzione

- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità*

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;

- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici*

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

• CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita nel fascicolo telematico in particolare il Certificato Notarile a firma del Notaio *omissis* richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 1.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONE

• Nota di iscrizione contro n° 2827/528 del 30/03/2009

IPOTECA Volontaria della somma di Euro 5.400.000,00 a garanzia della somma di € 2.700.000,00, gravante sugli immobili fg.1 p.lle 763-452;

Contro *omissis*

A Favore *omissis*

ANNOTAZIONE n.1270/194 del 17/02/2012 a iscrizione derivante da riduzione di somma da euro 2.700.00 a euro 496.000,00

• Nota di trascrizione n° 4152/3071 del 08/07/2020

VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili gravante sugli immobili. fg.9 p.lle 499-500

Contro *omissis*

A Favore *omissis*

In merito alla storia ipotecaria relativa alla proprietà oggetto di esecuzione, lo scrivente rimanda alla relazione del 17.07.2020 a firma del Notaio *omissis* ed allegata al fascicolo di causa.

QUESITO N. 5

STIMA

Al fine di calcolare il valore commerciale del terreno oggetto di vendita si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

E' stato visionato l'atto di acquisto del terreno oggetto di vendita con il quale la società esecutata ha acquistato la proprietà in esame (*Rogito Notaio Filauri Francesca del 16.03.2009 rep. n. 20672/5920*).

Dopo aver anche consultato la Banca Dati Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito due atti di compravendita riguardanti il trasferimento di terreni edificabili siti nel comune di Maltignano e precisamente

Comparabile A - terreno edificabile sito in Frazione Caselle del comune di Maltignano distinto al foglio 1 part. 240 - Rogito Notaio Allevi Alejandro del 28.04.2021 rep. n. 2748

Comparabile A - terreno edificabile sito in località Certosa del comune di Maltignano distinto al foglio 8 part. 551 - Rogito del 20.06.2015

Accertato il prezzo di compravendita di tali terreni, verificate le loro caratteristiche, posizione, potenzialità edificatoria, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto alle proprietà oggetto di stima.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare in esame che è risultata pari a

€. 531.285,00 (Euro Cinquecentotrentunomiladuecentottantacinque/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte ed eventuali spese condominiali insolute: **si decurterà il 10% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione non si applicherà alcuna decurtazione.

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, si decurterà **il 0,5% del totale**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) per altri oneri e pesi: non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà alcuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **10,50%**.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€. 531.285,00 – 10,5% =Euro 475.500,08

A CIFRA TONDA €. 476.000,00 (Euro Quattrocentosettantaseimila/00)

PRECISAZIONI:

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini chimiche o fisiche sui terreni oggetto di vendita;
- Non sono stati verificati i confini dei terreni oggetto di vendita

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un appezzamento di terreno composto da due particelle accorpate che ricadono in zone edificabile ad accezione di modestissime superfici che ricadono in “zona agricola” e in zona “Viabilità esistente” , attualmente incolto, di forma pressoché regolare, che si estende su una superficie catastale di mq 6.260, con giacitura in leggera pendenza, site nel Comune di Maltignano Frazione Caselle, Via della Stazione.

Il terreno risulta delimitato da recinzioni di vario tipo con presenza sai di un cancello posto sull'accesso carrabile aperto in via della Stazione che di un ulteriore accesso posizionato sul lato opposto.

Entrambe le particelle sono facilmente raggiungibili e sono poste in prossimità dello svincolo di Maltignano dalla superstrada Ascoli-Mare.

Alla data del sopralluogo la proprietà risultava in possesso dell'esecutato.

La proprietà è censita al Catasto Terreni del Comune di Maltignano (AP):

- **Foglio 1 part. 763**, qualità Seminativo Arborato di Classe 1, Superficie 59 are, Reddito Dominicale €. 30,47, Reddito Agrario €. 31,99.
- **Foglio 1 part. 452**, qualità Seminativo Arborato di Classe 1, Superficie 59 are, Reddito Dominicale €. 30,47, Reddito Agrario €. 31,99.

Per ulteriori, dettagliate e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai suoi allegati depositati presso la competente cancelleria.

PREZZO A BASE D'ASTA € 476.000,00 (Euro Quattrocentosettantaseimila/00)

LOTTO 4

Proprietà immobiliari site in Comune di Colli del Tronto (AP)

Appezamento di terreno

La proprietà che costituisce tale lotto consiste nei diritti di 1/1 di piena proprietà su un appezzamento di terreno parzialmente edificabile costituito da n.3 particelle censite all'Agazia del Territorio di Ascoli Piceno, come segue (*vedi all. n. 2.0*):

Visure eseguite in data 12 luglio 2022.

Catasto terreni del Comune di Colli del Tronto (AP):

- **Foglio 4 part. 1322**, qualità Seminativo Arborato di Classe 1, Superficie 1 ara 60 ca, Reddito Dominicale € 1,03, Reddito Agrario € 0,95.
- **Foglio 4 part. 1324**, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie 3 ara 40 ca, Reddito Dominicale € 1,76, Reddito Agrario € 1,84.
- **Foglio 4 part. 1325**, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie 11 ara 90 ca, Reddito Dominicale € 6,15, Reddito Agrario € 6,45.

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente alla:

- *omissis*, Sede in Ascoli Piceno

QUESITO N. 1

Descrizione dei beni oggetto della vendita

L'appezzamento di terreno, di superficie catastale pari a mq. 1.690, ricade parte in zona “ *tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità*” (particelle 1322-1325) ed parte in “aree agricole” (particella 1324) (*vedi All.4.Certificato di destinazione urbanistica*). Confina con proprietà *omissis* proprietà *omissis* strada Salaria. Nella particella 1322 insiste un pozzo per il quale è stata costituita una servitù di attingimento di acqua per il fabbisogno del fondo limitrofo di proprietà di altra ditta. Sulla part. 1322 grava inoltre servitù di passaggio sia a piedi che con qualsiasi automezzo, a favore del fondo confinante distinto al foglio 4 part. 1323.

L'accesso all'intero appezzamento è permesso tramite la particella 1322 dalla strada Salaria, su cui è posto un cancello scorrevole, che alla data del sopralluogo (14.11.22) risultava semiaperto; tale particella risulta pianeggiante e sul lato sinistro (lato ovest) sono presenti n.5/6 alberi di ulivo disposti a filare. Confina con altra proprietà (fabbricato) senza alcuna materializzazione di confine e alla data del

sopralluogo tale fabbricato sembrava essere abbandonato, anche in considerazione dello stato di manutenzione in cui si presentava. Da questa particella stretta e lunga si accede alle altre particelle (1325 prima e 1324 dopo) terreni con pendenza graduale, incolti ma con presenza di ulteriori piante di ulivo sparse e altra vegetazione abbastanza rigogliosa e in totale stato di abbandono, che tra l'altro non ha permesso di inoltrarsi all'interno delle particelle.

Superfici

La superficie della proprietà sopra descritta è la seguente:

- Terreno agricolo distinto al **foglio 4 part. 1322** di superficie catastale pari a mq. 160.
- Terreno agricolo distinto al **foglio 1 part. 1324** di superficie catastale pari a mq. 340.
- Terreno agricolo distinto al **foglio 1 part. 1325** di superficie catastale pari a mq. 1.190.

Gli identificativi catastali delle particelle oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, anche se incompleti nei dati di classamento. I terreni in esame confinano con proprietà *omissis* proprietà *omissis*, strada Salaria Si specifica che, nell'atto di pignoramento sono riportate le superfici catastali delle due particelle e non sono indicati i confini.

Accessi

Dalla strada Salaria si accede attraverso un cancello carrabile alla particella 1322 e da questa si arriva alle p.lle 1325 e 1324.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali

Non esistono parti comuni e amministrazione condominiale.

Destinazione Urbanistica

Le particelle oggetto di esecuzione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Colli del Tronto (AP) ricadono in zona “*Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità*” (art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.) le particelle 1322 e 1325 mentre la particella 1324 ricade in “*Aree Agricole*” (art. 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G.)

Per altre informazioni si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Colli del Tronto il 27.07.2022 (*vedi All. n. 5*).

Stato civile del debitore

Il debitore esecutato è *omissis* e per tale motivo l'immobile non fa parte di un fondo patrimoniale.

QUESITO N. 2

Situazione Edilizio-Urbanistica e Sanitaria dell'immobile

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica della zona ove ricadono le tre particelle di terreno oggetto di esecuzione si rimanda a quanto sopra riportato.

QUESITO N. 3

Stato di possesso

Le particelle di terreno alla data del sopralluogo del 14 novembre 2022 risultavano nella disponibilità dell'impresa esecutata, anche per quanto dichiarato verbalmente dalla *omissis*. Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto/comodato lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno che con mail del 01.12.2022 confermava che negli ultimi dieci anni non risultano all'Anagrafe Tributaria atti di locazione/comodato (*vedi all. n. 7.a*)

QUESITO N. 4

Vincoli ed Oneri giuridici

• **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- ***Vincoli ed oneri condominiali***

Non è presente condominio.

- ***Domande Giudiziali***

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sulla proprietà oggetto di esecuzione

- ***Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità***

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.
- ***Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici***

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- ***Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura***

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- **CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA**

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita nel fascicolo telematico in particolare il Certificato Notarile a firma del Notaio *omissis* richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 1.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONE

- ***Nota di iscrizione contro n° 6728/1459 del 01/08/2008***

IPOTECA Volontaria della somma di Euro 1.600.000,00 a garanzia della somma di € 800.000,00, gravante sugli immobili fg.49 p.lle 1322, 1324, 1325;

Contro *omissis*

A Favore *omissis*

- ***Nota di trascrizione n° 4152/3071 del 08/07/2020***

VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili gravante sugli immobili. fg.9 p.lle 499-500

Contro *omissis*

A Favore *omissis*

N.B. Specifico che sulla relazione notarile viene omissis a pag. 8, in alto al quarto rigo, il numero di foglio delle particelle pignorate.

In merito alla storia ipotecaria relativa alla proprietà oggetto di esecuzione, lo scrivente rimanda alla relazione del 17.07.2020 a firma del Notaio *omissis* ed allegata al fascicolo di causa.

QUESITO N. 5

STIMA

Al fine di calcolare il valore commerciale del terreno in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dati Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di lotti edificabili e terreni agricoli siti in Comune di Colli del Tronto e Castel di Lama, nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima.

Nello specifico gli immobili comparabili sono stati compravenduti in forza dei seguenti rogiti:

Comparabile A - Lotto edificabile in Comune di Castel di Lama sito nelle vicinanze di quello oggetto di stima, censito al foglio 11 part. 257 - Rogito Notaio Cappelli Nazzareno del 17.12.2020 Rep. 126184

Comparabile B - Lotto edificabile in Comune di Castorano sito nelle vicinanze di quello oggetto di stima, ricadente nel foglio 15 - Rogito Notaio Cappelli Nazzareno del 18.01.2010 Rep. 108832

Comparabile C - Terreno agricolo sito in Comune di Castel di Lama ricadente nel foglio 11- Rogito Notaio D'Andrea Maria Elisa del 18.05.2022 Rep. n. 19072

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto a quelli oggetto di stima.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare in esame che è risultata pari a complessivi:

€. 94.525,00 (€. Novantaquattromilacinquecentoventicinque/00),

di cui €. 91.125,00 per il terreno edificabile ed €. 3.400,00 per il terreno agricolo.

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte ed eventuali spese condominiali insolute: **si decurterà il 10% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione non si applicherà alcuna decurtazione.

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, si decurterà **l' 1% del totale**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) per altri oneri e pesi: vista la presenza di un pozzo sulla part. 1322 e delle relative servitù di attingimento e di passaggio pedonale e carrabile, si decurterà **l'8% del totale**

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **19%**.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Area edificabile part. 1322 e 1325 . € 91.125,00 – 19% = Euro 73.811,25 a cifra tonda € 74.000,00

Area Agricola part. 1324. € 3.400,00 – 19% = € 2.754,00 a cifra tonda € 2.800,00

PREZZO BASE D'ASTA € 76.800,00 (Euro Settantaseimilaottocento/00)

PRECISAZIONI:

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini chimiche o fisiche sui terreni oggetto di vendita;
- Non sono stati verificati i confini dei terreni oggetto di vendita

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un appezzamento di terreno (*n.3 particelle*) che ricadono parzialmente in zona “ *tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità*” (particelle 1322-1325) ed in parte in “*aree agricole*” (particella 1324), si estendono su una superficie catastale di mq 1.690. Nella particella 1322 insiste un pozzo per il quale è stata costituita una servitù di attingimento di acqua per il fabbisogno del fondo limitrofo di proprietà di altra ditta. Sulla part. 1322 grava inoltre servitù di passaggio sia a piedi che con qualsiasi automezzo, a favore del fondo confinante distinto al foglio 4 part. 1323.

L'accesso dalla strada Salaria all'intero appezzamento è permesso tramite la part. 1322, su cui è posto un cancello scorrevole e percorrendo questa, stretta e lunga, si giunge alle particelle 1325 e 1324 con giacitura in graduale pendenza. Alla data del sopralluogo la proprietà risultava in possesso dell'esecutato.

La proprietà è censita al Catasto Terreni del Comune di Colli del Tronto (AP):

- **Foglio 4 part. 1322**, qualità Seminativo Arborato di Classe 1, Superficie 1 ara 60 ca, Reddito Dominicale € 1,03, Reddito Agrario € 0,95.
- **Foglio 4 part. 1324**, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie 3 ara 40 ca, Reddito Dominicale € 1,76, Reddito Agrario € 1,84.
- **Foglio 4 part. 1325**, qualità Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie 11 ara 90 ca, Reddito Dominicale € 6,15, Reddito Agrario € 6,45

PREZZO A BASE D'ASTA € 76.800,00 (Euro Settantaseimilaottocento/00)

Per ulteriori, dettagliate e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai suoi allegati depositati presso la competente cancelleria.

Il sottoscritto, ritenendo con la presente relazione di aver svolto l'incarico ricevuto, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare. L'elaborato composto da n.34 pagine, n.1 tavola grafica e relativi allegati (da 1 a 7) e sottoallegati, viene depositato telematicamente oltre ad una copia originale consegnata alla competente cancelleria.

Con osservanza.

Ascoli Piceno, 23 gennaio 2023

Il ctu

Arch. Rosario Taibbi