

	 GEOM. AURELIO CERASA
<b>GEOMETRA AURELIO CERASA</b> C.F.: CRS RLA6QP10G005R / P.I.: 01130480443	● VIA CARNIA, 65 - 63074 - SAN BENEDETTO DEL TR. (AP) 0735.430698  CERASAAURELIO@LIBERO.IT

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Ufficio del Giudice Unico

### Esecuzione Immobiliare n° 33/2022

**Creditore procedente:** PURPLE SPV SRL RAPPRESENTATA DA  
"CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA"

**Debitore:**

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA SIMONA D'OTTAVI  
Udienza del 27.09.2024

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

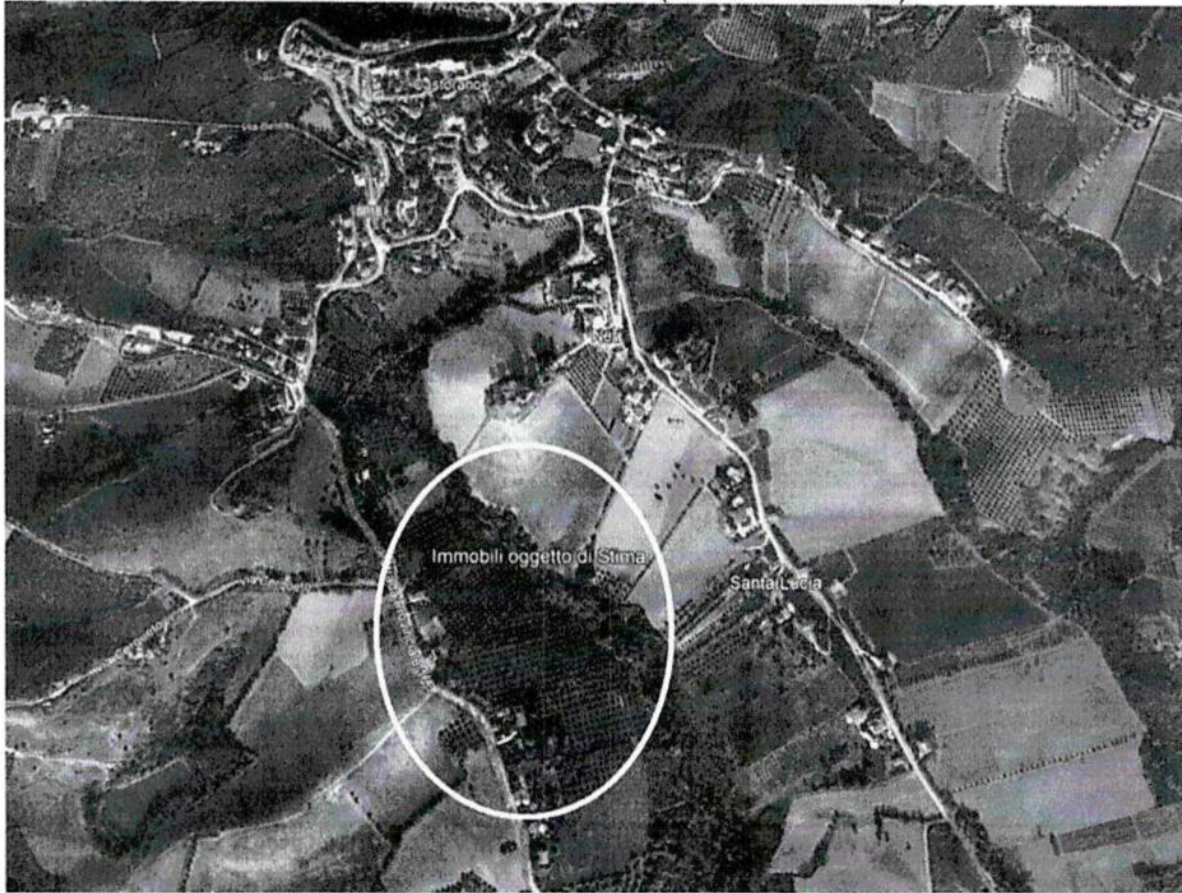
### CHIARIMENTI – INTEGRAZIONI/MODIFICHE

San Benedetto del Tronto (AP), li 02 luglio 2024

Il CTU  
Geom. AURELIO CERASA



Immobili Siti nel Comune di Castorano C.da San Silvestro (LOTTO 1 - LOTTO 2)



## INDICE

1. <u>INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI</u> .....	
2. <u>OPERAZIONI PERITALI</u> .....	
3. <u>RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (in riferimento al cap. 1)</u> .....	
➤ <u>Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.</u> <u>Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e del bene</u> .....	
a) Confini, dati metrici e catastali.....	
b) Accessi.....	
c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....	
d) Oneri condominiali.....	
e) Strumento urbanistico vigente.....	
f) Regime patrimoniale.....	
➤ <u>Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile</u> .....	
• <u>Titoli abilitativi</u> .....	
• <u>Provvedimento di abitabilità</u> .....	
• <u>Certificato di destinazione urbanistica</u> .....	
➤ <u>Stato di Possesso</u> .....	
➤ <u>Vincoli ed oneri giuridici</u> .....	



- Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili.....
- Stima dell'immobile.....
  - Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso).....
  - Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.....
  - Valore di stima.....

**4. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA**.....

**5. CONCLUSIONI**.....

Porzione di Fabbricato sita nel Comune di San Benedetto del Tronto Via G. Voltattorni n. 25 (LOTTO 3)



**1. INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI**

Ill.ma Dott.ssa Simona D'Ottavi Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare promosso da PURPLE SPV SRI RAPPRESENTATA DA "CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA", nei confronti de

**Tribunale di Ascoli Piceno - Ufficio Esecuzioni**

Il sottoscritto Geom. Aurelio Cerasa, iscritto all'albo dei geometri di Ascoli Piceno al n° 670 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, è stato nominato in data 31/10/2023 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo promosso da PURPLE SPV SRL



RAPPRESENTATA DA "CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA" contro il ..... e si prega di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.ma Sig. G.E. per l'udienza prevista in data 31/05/2024.

Il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico prestando il giuramento nella formula di rito il 07/11/2023, ed ha esaminato attentamente il fascicolo degli atti giudiziari prodotti.

Il G.E. Dott. ssa Simona D'Ottavi, sciogliendo la riserva del 31 maggio 2024 nella causa R.G. 33/2022 ES. IMM., rilevato che appare opportuno dar corso a chiarimenti e integrazioni/modifiche della C.T.U. al fine di meglio precisare la composizione dei lotti dispone supplemento sulle seguenti "osservazioni":

Il Giudice

*Rilevato che relativamente alla relazione di stima appare opportuno, prima di assumere le determinazioni in punto di vendita e/o ex art. 600 c.p.c., invitare lo stimatore a meglio precisare la composizione dei lotti e, laddove possibile, proporre una diversa composizione degli stessi di tal che siano stimati e messi in vendita separatamente i beni pignorati per l'intero da quelli pignorati in quota e sia specificato, rispetto a quelli pignorati in quota il richiesto parere in ordine alla sussistenza dei presupposti per la comoda divisibilità*

La S.V. Ill.ma incarica il sottoscritto di "rispondere" ai seguenti quesiti:

➤ **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 ultimidue anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

➤ **SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

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

➤ **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;*

➤ **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*

- 1) Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- 2) Domande giudiziali (precisando se le causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;



- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
  - Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
  - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
- che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
  - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
  - Difficoltà catastali (a spese della procedura);

### ➤ STIMA DELL'IMMOBILE

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

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunicati per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore precedente ed ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore precedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà ed alla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);
- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: attonon codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU);
- k) almeno **tronta** giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello precedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
- l) allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;



- m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa)** file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb)** file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti degli identificativi personali e dati sensibili anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) **fc)** file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) **assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.**

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per Legge, fino a trentagiorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita.

L'esperto, letti attentamente i quesiti formulati dal Giudice nonché le ulteriori disposizioni ed avvertenze di cui sopra, dichiara di accettare l'incarico conferitogli.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, dopo un'attenta lettura degli atti e dopo le necessarie ricerche (Visure Catastali, Visure Ipotecarie, Precedenti Edilizi degli immobili nel Comune di Castorano e San Benedetto del Tronto e verifiche svolte presso i competenti uffici) per i rituali accertamenti precedenti

nente:

- Fabbricato destinato a fondaci, rimessa, dispensa e ripostigli al piano terra con annessa area di pertinenza, un piano primo usato come abitazione e in uno stato avanzato di rovina e pericolante, sito in Contrada San Silvestro, nel Comune di Castorano (AP);
  - Vari appezzamenti di terreno contigui al fabbricato, il tutto situati in Contrada San Silvestro, nel Comune di Castorano (AP);
  - Porzione di Fabbricato (Appartamento e locali di sgombero con CT e wc) sita nel Comune di San Benedetto del Tronto alla via G. ...riale Voltattorni n. 25;
- Diritti pari a 1/3 di proprietà del Sig.
- Fabbricato destinato a rimessa agricola con annessa area di pertinenza sito in Contrada San Silvestro, nel Comune di Castorano (AP);

La documentazione consultata ha rilevato che la procedura è attiva per recuperare dei crediti vantati dalla **PURPLE SPV SRL RAPPRESENTATA DA "CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA"** nei confronti de

In data 25 del mese di gennaio 2024 alle ore 16.00 previa convocazione del sottoscritto CTU è stato eseguito un primo sopralluogo nel compendio immobiliare pignorato e redatto il verbale delle operazioni peritali (**Allegato 1**). In occasione del sopralluogo si è effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi con misurazioni, riscontri e documentazione fotografica (**Allegato 2**).



Il giorno fissato per il sopralluogo *(erano presenti la* *in qualità di*  
*representante del* *nonché proprietaria dell'immobile sito a*  
*Castorano e l'Ing. I* *collaboratore del sottoscritto CTU)*, il sottoscritto, con la  
 scorta degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, oltre ai documenti oggetto del  
 compendio pignorato, si è recato sul posto per svolgere le operazioni peritali e per definire lo stato  
 attuale degli immobili. Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi con verifiche,  
 misurazioni e raccolta di immagini fotografiche. Per quanto è stato possibile accertare sono  
 emerse contenute incongruenze e difformità con gli elaborati visionati che di seguito vengono  
 illustrate.

### **3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (riferimento al cap. 1)**

➤ **Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**

Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e dei beni

**Per una migliore lettura della relazione, un'agevole esposizione e un'adeguata valutazione, si ritiene opportuno dividere la stima in 4 distinti capitoli corrispondenti alle rispettive ubicazioni e destinazioni d'uso che, verosimilmente, potrebbero corrispondere a 4 diversi lotti per la vendita.**

La procedura esecutiva colpisce la piena proprietà 1/1:

**(LOTTO 1)** Fabbricato destinato a fondaci, rimessa, e ripostigli al piano terra con annessa area di pertinenza, con il piano primo utilizzato come abitazione in uno stato avanzato di rovina e pericolante, e vari appezzamenti di terreni contigui al Fabbricato, tutti situati in Contrada San Silvestro, nel Comune di Castorano (AP);

La procedura esecutiva colpisce la piena proprietà per la quota di 1/3:

**(LOTTO 2)** Fabbricato destinato a rimessa agricola con annessa area di pertinenza situato in Contrada San Silvestro, nel Comune di Castorano (AP);

La procedura esecutiva colpisce la piena proprietà 1/1:

**(LOTTO 3)** Vari appezzamenti di terreno di piena proprietà, il tutto situati in Contrada San Silvestro, nel Comune di Castorano (AP);

Gli immobili del **LOTTO 1 – 2 – 3** sono ubicati nel Comune di Castorano, un borgo situato in Provincia di Ascoli Piceno in posizione panoramica sulle colline che circondano la Vallata del Tronto, tra la costa adriatica e i Sibillini. Il comune è posto a 13 km a Nord-Est di Ascoli Piceno. L'abitato sorge su un colle ad un'altitudine di 280 metri sul livello del mare ed è immerso nel verde di vigneti, uliveti e piccoli boschi di latifoglie.

I **LOTTI 1 – 2 – 3** sono situati in zona tipicamente agricola, a circa 1 km dal centro abitato del Comune di Castorano, a ridosso della strada Provinciale 106 San Silvestro "in una posizione collinare". Sulla stessa strada sono presenti un numero limitato di fabbricati che si dipartono sul lato est lungo la strada provinciale.

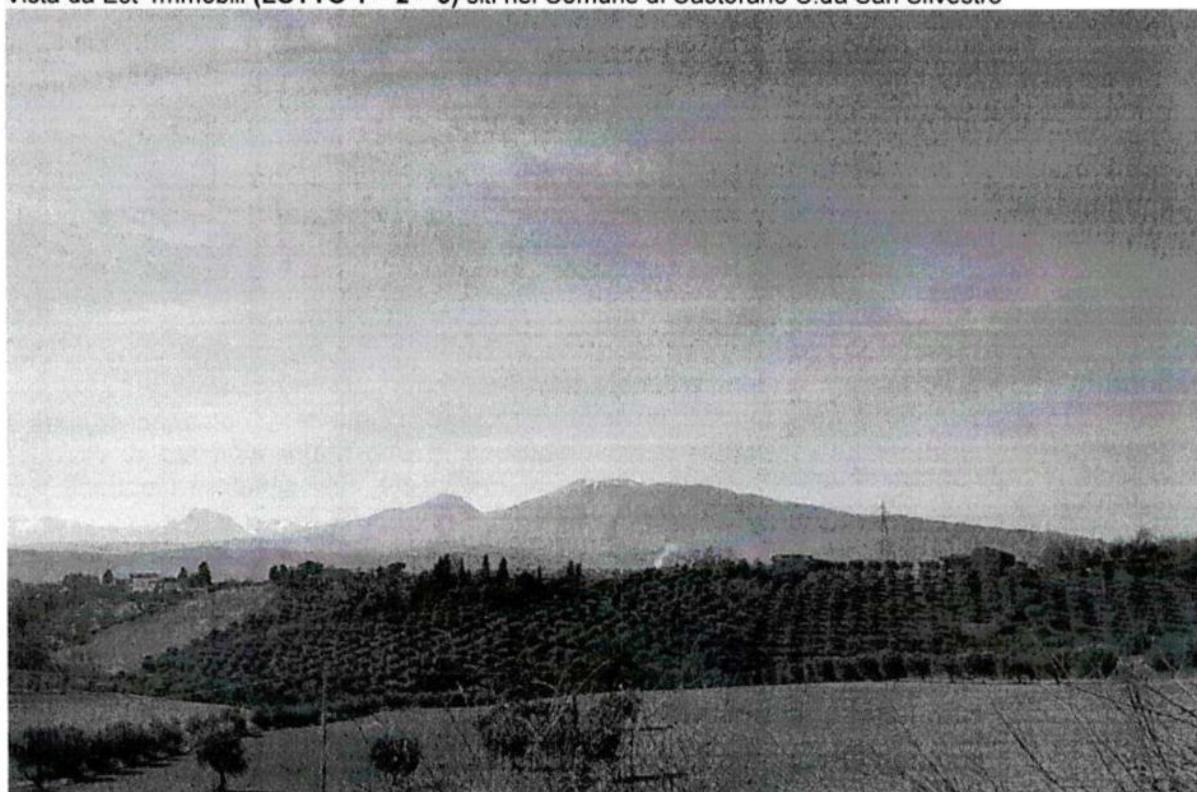


La procedura esecutiva colpisce la piena proprietà 1/1:

**(LOTTO 4)** Porzione di Fabbricato (Appartamento al Piano Rialzato con locali di sgombero al Piano S1) sita nel Comune di San Benedetto del Tronto in via Gabriele Voltattorni n. 25;

La porzione di Fabbricato residenziale **(LOTTO 4)** è situata nel comune di San Benedetto del Tronto, nota come "Riviera delle Palme", centro turistico e balneare delle Marche in provincia di Ascoli Piceno. L'edificio è ubicato in angolo tra la Via G. Voltattorni e via Lombroso in una zona semicentrale della città, a circa 200 metri dal fronte mare e dell'asse viario principale lungomare. La zona è ampiamente riqualificata in conseguenza della presenza di varie strutture turistico - ricettive che si dipartono verso le vie a questo perpendicolari, quali la stessa via G. Voltattorni angolo con il fabbricato in oggetto. Il fabbricato è attualmente caratterizzato da un buon livello di manutenzione degli spazi comuni.

Vista da Est Immobili **(LOTTO 1 – 2 – 3)** siti nel Comune di Castorano C.da San Silvestro





Porzione di Fabbricato (LOTTO 4) sita nel Comune di San Benedetto del Tronto



**DESCRIZIONE LOTTO 1 - Piena proprietà 1/1  
Fabbricato Urbano con Corte e Terreni Agricoli**

- Piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito siti nel Comune di Castorano (AP) distinti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 10 particella 13 subalterno 1, Categoria C/2 Piano Terra, mq. 72;
- Piena proprietà 1/1 su unità collabenti sita nel Comune di Castorano (AP) distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 10 particella 13 subalterno 3, Categoria F/2 Piano T-1°;
- Piena proprietà 1/1 su terreni agricoli siti nel Comune di Castorano (AP) distinti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 10 mappali 12 – 112 – 17 – 18;

*A seguito degli accertamenti svolti presso gli uffici del Comune di Castorano, al fine di verificare l'esistenza di titoli edilizi rilasciati o depositati per la regolare costruzione del fabbricato, risulta che in data 04/04/2018 è stata notificata alla proprietà l'ordinanza n° 23/2018 relativa all'inagibilità parziale dell'edificio (Allegato 3). A causa degli eventi sismici del 24/08/2016 e seguenti, l'ordinanza sopra citata vieta l'accesso e l'utilizzo delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castorano al foglio 10 part. 13, Contrada San Silvestro n. 33, alla proprietà, ai familiari e a chiunque altro.*



Le superfici commerciali del Fabbricato qui identificate vengono riepilogate ai fini estimativi e per dar conto della sua consistenza commerciale:

Descrizione	superficie (m <sup>2</sup> )
Alloggio piano primo (Unità collabente)	105,18
Magazzino – fondaci piano terra	109,38
Balcone lato Ovest - Terraza Lato Nord - Scala esterna	19,25
Portico piano terra e primo	5,56
Corte esterna particella 13	261,00

Dal punto di vista dimensionale, l'immobile è quindi caratterizzato da una superficie commerciale vendibile differenziata, per le diverse destinazioni d'uso elencate, determinata dal sottoscritto sulla base dei rilievi, delle planimetrie progettuali e catastali.

In particolare, vengono qui di seguito descritte le singole porzioni del complesso immobiliare oggetto di stima:

- **Descrizione Alloggio, la cui superficie lorda (piano primo) è pari a circa m2 105,18 (H= 2.85 m.)**

L'alloggio ha un accesso sia dalla scala esterna, posta sul lato sud, sia dalla scala interna, posta sul lato ovest, dove al piano terra-rialzato trova posto la cucina.

L'ingresso dalla scala esterna consente l'accesso agli spazi soprastanti dei fondaci, della rimessa e della cucina così articolati: ingresso con soggiorno, quattro camere, bagno, portico e un balcone sui lati ovest e nord. Il portone di accesso è in legno. I divisori interni dei locali sono in muratura di mattoni pieni a due teste, intonacati e tinteggiati.

I locali interni, in generale, presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono il legno, quelli esterni in legno con vetro singolo e persiane.

L'impiantistica è vetusta sia per quanto riguarda quella sanitaria che per quanto riguarda quella elettrica; l'edificio è privo di impianto di riscaldamento presentando ancora parte degli originari camini. Appare chiara la non conformità degli impianti in riferimento alla Legge 46/90 e successive.

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è pessimo, sicché, per renderlo nuovamente utilizzabile, si rende necessario un pesante intervento di ristrutturazione, previa demolizione di estese porzioni pericolanti, sia per l'unità immobiliare sita al piano primo che per quella sita al piano terra.

Occorre evidenziare che l'attribuzione della categoria catastale come F/2 - Unità Collabente è riferita alla porzione del fabbricato del piano primo totalmente o parzialmente inagibile, caratterizzato da un notevole livello di degrado che ne determina l'incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio. Lo stato di fatto di tale costruzione non consente l'iscrizione in altre categorie catastali.



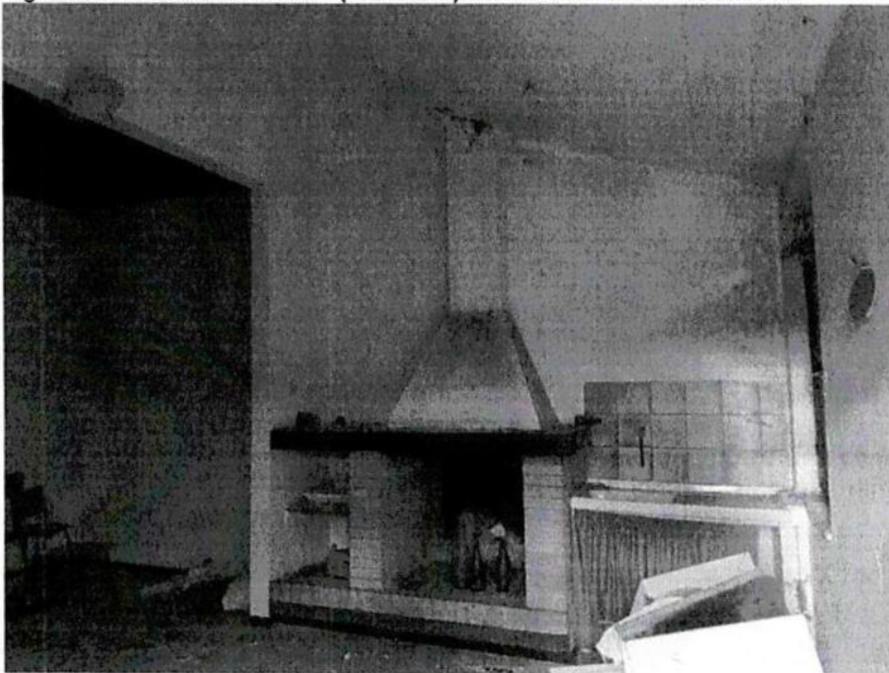
Accesso scala esterna Fabbricato Urbano (LOTTO 1) Comune di Castorano



Al momento sono visibili particolari segni che possano indicare una condizione di pericolo a livello statico, anche se l'evidente stato di abbandono consiglia, ovviamente, di mantenere l'attuale inaccessibilità ai luoghi, date le numerose fonti di pericolo generico.

A poche centinaia di metri dal fabbricato e dai terreni in esame vi è un agglomerato caratterizzato da un edificio storico e vari accessori, inclusa una cappellina gentilizia e una chiesetta. la zona è indicata nel P.R.G, come "Limite ambito di tutela integrale degli edifici storici di maggior rilievo".

Ingresso Fabbricato Piano 1° (LOTTO 1) sito nel Comune di Castorano



- Descrizione Magazzino, Fondaci, la cui superficie lorda (piano terra) è pari a circa m2 109,38 (H= 2.70 m.)

Alla zona destinata a magazzino si accede direttamente dall'area pertinenziale. Al piano terra sono ricavati locali destinati a magazzino, fondaci, una dispensa e due ripostigli con un portico posto sul lato Nord/Ovest. I divisori interni dei locali sono in muratura di mattoni pieni a più teste. Le finiture sono pessime. Gli infissi interni e quelli esterni sono in legno con una serranda metallica posta a nord per l'accesso alla rimessa. Dal punto di vista impiantistico, tutta la zona del piano terra destinata ad accessori è priva dei normali impianti tecnologici: impianto elettrico, idrico, sanitario.

Come visibile dalla foto l'abitazione è caratterizzata da finiture di qualità pessima;



**- Descrizione dei Terreni**

Terreni agricoli coltivati (mappale 12 di m2. 5720 e mappale 112 di m2 3850), di forma regolare, interamente coperta da uliveto ad eccezione una piccola porzione di area utilizzata a orto e adibita a rimesse costituite da recinti e baracca. Altimetricamente presentano un andamento in parte acclive rappresentata da una pendenza prevalente in direzione Est e risultano facilmente accessibili da Ovest, dal mappale 12 fiancheggiante la strada Provinciale sul lato ovest e dalla corte del fabbricato. I terreni non recintati sono posti a Nord/Est del Fabbricato della consistenza complessiva di 9570 m2..

A sud del Fabbricato troviamo altri due frustoli di terreno (mappali 17 e 18) della consistenza complessiva di 166,00 m2, di forma regolare, pianeggianti e in parte recintati;

Sull'area non sono presenti manufatti ad eccezione di una baracca in lamiera prefabbricata provvisoria ed amovibile.

**- CDU Terreni in base alle prescrizioni del PRG**

**Foglio 10 Mappale 112**

Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
VERSANTI	P.P.A.R	VERSANTE	VERSANTI - Ambiti di tutela permanenti(Art.31	3079,96



RELAZIONE DEL CTU

			NTA del P.P.A.R.)	
CRINALI	P.P.A.R	CRINALE	CRINALE (Art.30 NTA del P.P.A.R.)	754,35
EDIFICI_RILIEVO	P.P.A.R	ER	Limite ambito di tutela integrale degli edifici storici di maggior rilievo	161,20
TUTELE	P.R.G.	ORIENTATA	Zona agricola a tutela orientata	1,41
TUTELE	P.R.G.	Integrale	Ambito di Tutela integrale	3756,00

**Foglio 10 Mappale 12**

Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
VERSANTI	P.P.A.R	VERSANTE	VERSANTI - Ambiti di tutela permanenti(Art.31 NTA del P.P.A.R.)	4338.66
CRINALI	P.P.A.R	CRINALE	CRINALE (Art.30 NTA del P.P.A.R.)	2643.86
EDIFICI_RILIEVO	P.P.A.R	ER	Limite ambito di tutela integrale degli edifici storici di maggior rilievo	381.5
TUTELE	P.R.G.	ORIENTATA	Zona agricola a tutela orientata	1289.4
TUTELE	P.R.G.	Integrale	Ambito di Tutela integr	4411.71

**Foglio 10 Mappale 17**

Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
CRINALI	P.P.A.R	CRINALE	CRINALE (Art.30 NTA del P.P.A.R.)	90,56
EDIFICI_RILIEVO	P.P.A.R	ER	Limite ambito di tutela integrale degli edifici storici di maggior rilievo	90,56
TUTELE	P.R.G.	ORIENTATA	Zona agricola a tutela orientata	90,56

**Foglio 10 Mappale 18**

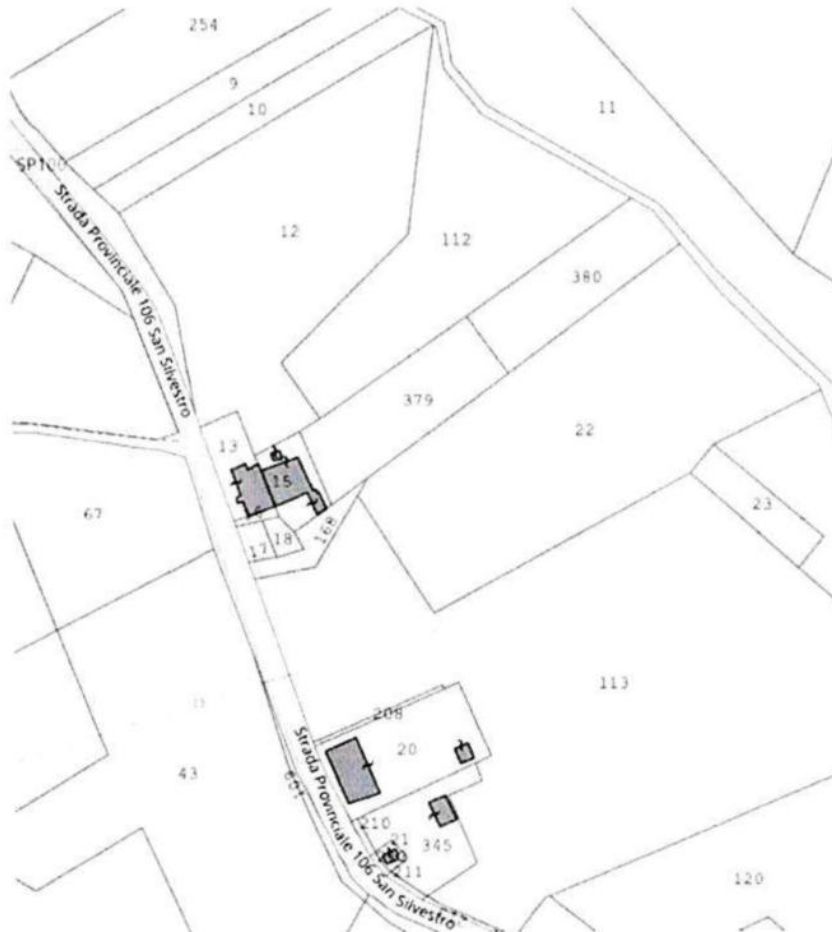
Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
CRINALI	P.P.A.R	CRINALE	CRINALE (Art.30 NTA del P.P.A.R.)	83,99
EDIFICI_RILIEVO	P.P.A.R	ER	Limite ambito di tutela integrale degli edifici storici di maggior rilievo	83,99
TUTELE	P.R.G.	ORIENTATA	Zona agricola a tutela orientata	83,99



**Foglio 10 Mappale 13 Corte esterna**

Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
CRINALI	P.P.A.R	CRINALE	CRINALE (Art.30 NTA del P.P.A.R.)	83,99
EDIFICI_RILIEVO	P.P.A.R	ER	Limite ambito di tutela integrale degli edifici storici di maggior rilievo	83,99
TUTELE	P.R.G.	ORIENTATA	Zona agricola a tutela orientata	83,99
EDI_A	AER 2000	060101	060101	104,70
CTR EDI	CTR10000	060101	060101	122,40

**LOTTO 1 FOGLIO 10 particella 12 – 112 – 17 – 18**



Terreni agricoli coltivati (particella 12 e 112)



Frustoli di Terreno (particella 17 e 18)



- a) Confini, dati metrici e catastali
  - Confini fabbricato con appezzamenti



Confine a Ovest:  
Strada Provinciale

Confine a Est:  
Fosso della Pila

Confine a Sud:  
Proprieta'

• **Dati Catastali**

Le unità immobiliari della presente relazione riferite al LOTTO 1 sono descritte al Catasto Fabbricati del Comune di Castorano (AP) e risultano intestate a **(Allegato 4):**

o a L'AQUILA (AQ) il 14/08/1972 Diritto di: Proprieta'

per 1/1

**- Immobile di catasto fabbricati**

Dati identificativi: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio 10 Particella 13 Subalterno 1

Indirizzo: CONTRADA SAN SILVESTRO n. 33 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 122,71**, Categoria **C/2a**, Classe **1**, Consistenza **72 m<sup>2</sup>**

Dati di superficie: Totale: **115 m<sup>2</sup>**

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)** Foglio 10 Particella 13

**- Immobile di catasto fabbricati**

Dati identificativi: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio 10 Particella 13 Subalterno 3

Indirizzo: CONTRADA SAN SILVESTRO n. 33 Piano T-1

Dati di classamento: Categoria **F/2b**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)** Foglio 10 Particella 13

**- Immobile di catasto terreni**

Dati identificativi: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio 10 Particella 12

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 22,16**; agrario **Euro 25,11**

Superficie: **5.720 m<sup>2</sup>**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 1

**- Immobile di catasto terreni**

Dati identificativi: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio 10 Particella 17

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,48 Lire 924**; agrario **Euro 0,48 Lire 924**

Superficie: **88 m<sup>2</sup>**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 1

Partita: 275

**- Immobile di catasto terreni**

Dati identificativi: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio 10 Particella 18

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,30 Lire 585**; agrario **Euro 0,34 Lire 663**

Superficie: **78 m<sup>2</sup>**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 1

Partita: 1016





- Dati identificativi: Comune di CASTORANO (C331) (AP)

Foglio 10 Particella 112

Dati di classamento:

Particella divisa in 5 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 13,23

agrario Euro 12,95

Superficie: 3.850 m<sup>2</sup>

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	A	B	C	D	E
Reddito Dominicale	Euro 5,94	Euro 3,56	Euro 0,79	Euro 0,35	Euro 2,59
Reddito Agrario	Euro 5,68	Euro 4,04	Euro 0,30	Euro 0,04	Euro 2,89
Deduzioni	-	-	-	-	-
Superfici m <sup>2</sup>	1.000	920	960	380	590
Qualità	VIGNETO	ULIVETO	BOSCO CEDUO	BOSCO MISTO	SEMIN ARBOR
Classe	2	1	U	1	2

• b) Accessi

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla Strada Provinciale;

• c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non risultano parti comuni (si allega elaborato planimetrico con elenco dei subalterni).

• d) Oneri condominiali

Non risulta costituito alcun condominio.

• e) Strumento urbanistico vigente

Fabbricato e terreni ricadono in Zona Agricola.

• f) Regime patrimoniale

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

➤ **Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile**

A seguito di accurate indagini svolte in loco, necessarie a definire l'immobile nella sua effettiva consistenza e nelle sue condizioni generali, con la scorta della mappa catastale e degli elaborati progettuali depositati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castorano, risulta quanto segue:

• Titoli abilitativi

È pervenuto all'ufficio tecnico del Comune di Castorano, in data 16/12/1991(pratica edilizia n° 608), la richiesta di concessione edilizia per Risanamento Conservativo (Legge 457/78 art. 31 lettera C) del fabbricato in oggetto. Sentita la Commissione Edilizia, nella seduta del 14/04/1992 è stato disposto il parere favorevole condizionato. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato



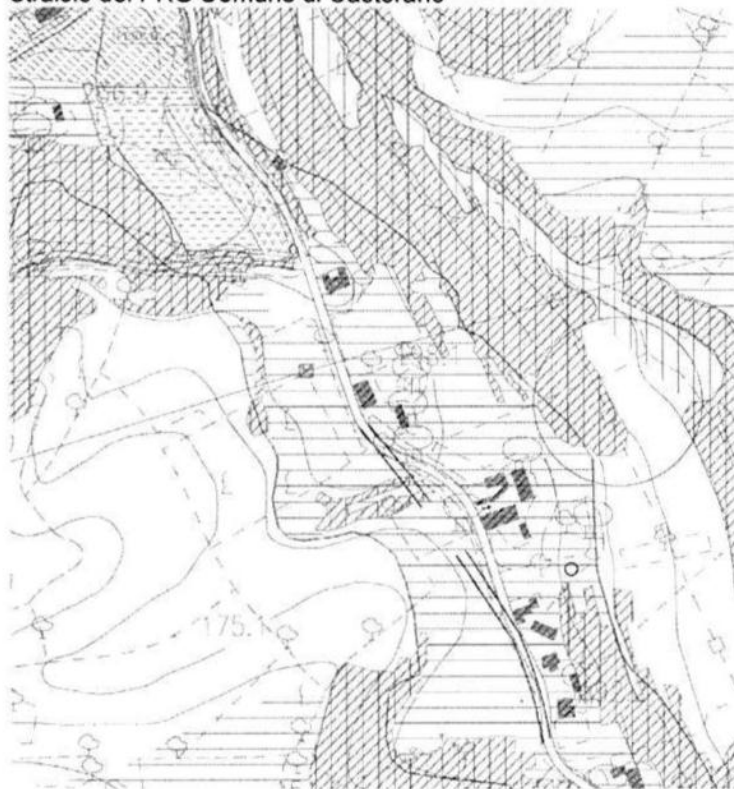
all'integrazione di documenti (successivamente prodotti) e al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione. **(Allegato 3)**.

Viste le cartografie con indicazione del fabbricato censito, visto il progetto di restauro sopra richiamato, constatati i materiali utilizzati per la costruzione, appaiono indiscutibili le prove che il fabbricato sia stato realizzato precedentemente al 1° settembre 1967, in aree dove non sussisteva l'obbligo di licenza.

- Provvedimento di abitabilità/agibilità  
Agli atti del Comune non risulta rilasciato l'autorizzazione di abitabilità-agibilità o sanitaria.

- Certificato di Destinazione Urbanistica  
L'immobile ricade secondo il Piano Regolatore Generale in Zona Agricola, come da Norme tecniche di attuazione del PRG (Allegato 3).

Stralcio del PRG Comune di Castorano



#### ➤ Stato di Possesso

Alla data del sopralluogo e dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento del sopralluogo effettuato, il Fabbricato, con provvedimento emesso dal Sindaco del Comune di Castorano, risulta parzialmente inagibile e ne vieta l'accesso e l'utilizzo.

Il fondo è condotto in economia diretta e non è gravato da alcun diritto reale a favore di terzi.

#### ➤ Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti **non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**, in quanto:



- **Non risultano vincoli di tipo artistico, storico, di inalienabilità o indivisibilità**, l'edificio non è vincolato ai sensi delle L 1089/1939, L 1497/1939 L 431/1985; non è compreso in zona A (centro storico) **è soggetto a discipline indicate dalle norme del PRG**.
- **Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, nè atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubature.**
- **Conformità catastale:** l'immobile risulta conforme agli atti depositati all'Agenzia delle Entrate e non sono rawisabili opere edili eseguite in difformità rispetto alla planimetria catastale e alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Castorano.
- **Conformità edilizia:** Dai rilievi eseguiti sul posto, risulta che il fabbricato corrisponda agli elaborati progettuali depositati nel Comune di Castorano in relazione alla domanda di concessione edilizia per il restauro conservativo. Pertanto gli stessi, vista l'istruttoria della pratica, sono da ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico.

**DESCRIZIONE LOTTO 2 - Piena Proprietà per 1/3  
Rimessa Agricola**

- Proprietà per 1/3 su rimessa agricola sita nel Comune di Castorano (AP) distinto al foglio 10 particella 345 Piano Terra (ex 207 ex 20) con corte;

Le superfici commerciali del Fabbricato qui identificate vengono riepilogate ai fini estimativi e per dar conto della sua consistenza commerciale:

Descrizione	superficie (m <sup>2</sup> )
Rimessa Agricola Sup. in pianta (7,90 x 5,40)	42,66
Corte esterna	647

Dal punto di vista dimensionale, l'immobile è quindi caratterizzato da una superficie commerciale vendibile differenziata, per le diverse destinazioni d'uso elencate, determinata dal sottoscritto sulla base dei rilievi, delle planimetrie progettuali e catastali. In particolare, vengono qui di seguito descritte le singole porzioni del complesso immobiliare oggetto di stima:

- Descrizione rimessa agricola la cui superficie lorda (piano terra) è pari a circa m2 42,66 (H= 2,70/3,00 m.)

Il fabbricato, destinato a rimessa agricola, si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione, ed è provvisto di una corte pertinenziale con giacitura pianeggiante a fondo naturale. È accessibile da Ovest, dal mappale 345 fiancheggiante la strada Provinciale. La rimessa si sviluppa esclusivamente su un piano ed è realizzata con pilastri e pannelli prefabbricati di cemento. Il tetto è costituito da lastre in eternit a una falda inclinata con una leggera pendenza verso est.

Sul lato Ovest sono presenti due aperture protette da due serrande in lamiera zincata.



A confine della corte e della strada Provinciale è presente una cappellina gentilizia ad uso privato e a poche centinaia di metri dalla rimessa vi è un agglomerato caratterizzato da un edificio storico e vari accessori, inclusa una chiesetta. La zona è indicata nel P.R.G. come "Limite ambito di tutela integrale degli edifici storici di maggior rilievo".

Rimessa Agricola con corte (particella 345)



- a) Confini, dati metrici e catastali

- **Confini rimessa agricola**

Confine a Ovest:  
Strada Provinciale e p

Confine a Nord:  
Proprietà Mauloni

- **Dati Catastali**

Le unità immobiliari della presente relazione riferite al LOTTO 2 sono descritte al Catasto Fabbricati del Comune di Castorano (AP) e risultano intestate a **(Allegato 4)**:

1.	Nato a L'AQUILA (AQ) il 14/08/1972 Diritto di:
Proprietà per 2/2/	
	Nato a L'AQUILA (AQ) il 14/08/1972 Diritto di:
Proprietà per 1/2/ in regime di separazione dei beni	
3	ita a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il
20/07/1968 Diritto di: Proprietà per 333/1000	



4. | data a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il  
 02/05/1965 Diritto di: Proprieta' per 2/27  
 | Nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il  
 02/05/1965 Diritto di: Proprieta' per 7/27 in regime di separazione dei beni

**- Immobile di catasto fabbricati**

Dati identificativi: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio **10** Particella **345**

Indirizzo: CONTRADA SAN SILVESTRO n. SNC Piano T

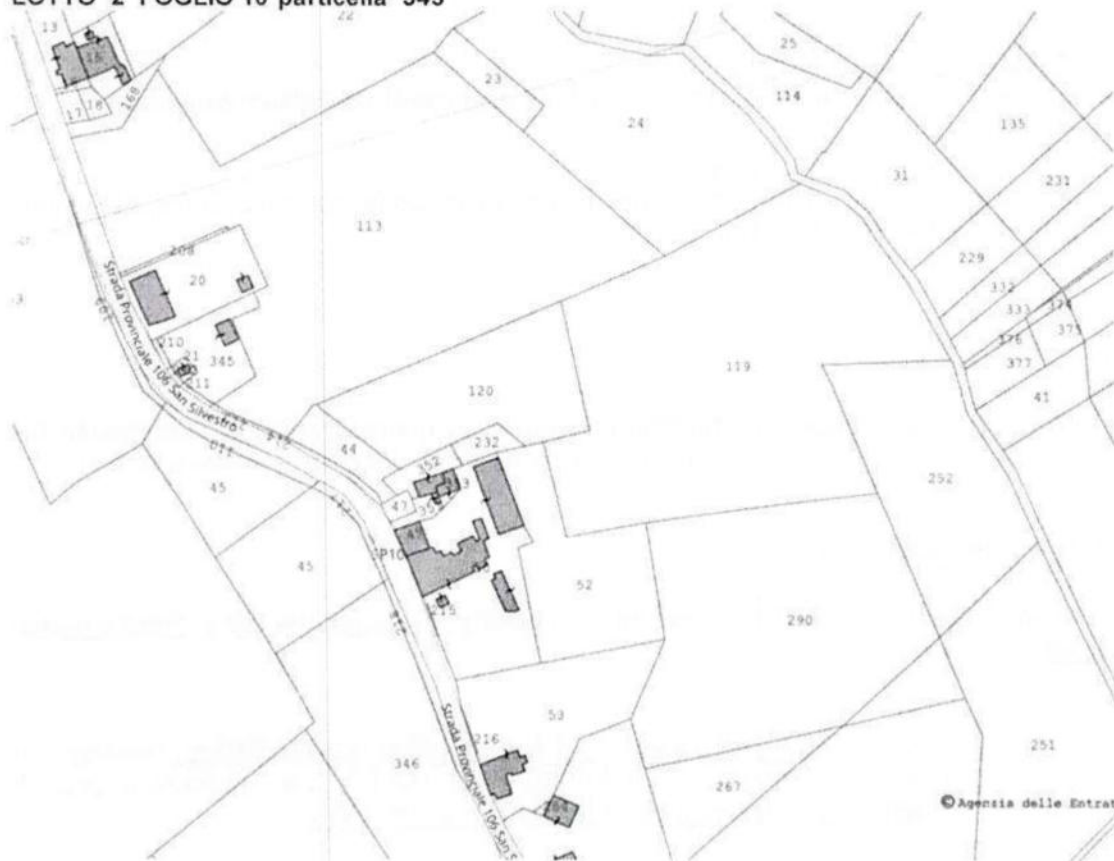
Dati di classamento: Rendita: **Euro 74,52**, Categoria **C/2a**, Classe **2**, Consistenza **37 m<sup>2</sup>**

Dati di superficie: Totale: **111 m<sup>2</sup>**

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di CASTORANO (C331) (AP) Foglio 10 Particella 345**

**LOTTO 2 FOGLIO 10 particella 345**



- b) Accessi  
L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla Strada Provinciale;
- c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni  
Non risultano parti comuni
- d) Oneri condominiali  
Non risulta costituito alcun condominio.



- e) Strumento urbanistico vigente  
Fabbricato con corte ricade in Zona Agricola.
- f) Regime patrimoniale  
Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

➤ Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile

A seguito di accurate indagini svolte in loco, necessarie a definire l'immobile nella sua effettiva consistenza e nelle sue condizioni generali, con la scorta della mappa catastale e degli elaborati progettuali depositati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castorano, risulta quanto segue:

- Titoli abilitativi

Il Comune di Castorano ha rilasciato il seguente titolo abilitativo:  
Concessione Edilizia a Sanatoria n° 71/1997 del 07/05/1997 (**Allegato 3**).

- Provvedimento di abitabilità/agibilità

Agli atti del Comune non risulta rilasciato l'autorizzazione di abitabilità-agibilità o sanitaria.

- Certificato di Destinazione Urbanistica

L'immobile ricade secondo il Piano Regolatore Generale in Zona Agricola, come da Norme tecniche di attuazione del PRG (Allegato 3).

➤ Stato di Possesso

Alla data del sopralluogo e dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento del sopralluogo effettuato, la rimessa agricola non è gravato da alcun diritto reale a favore di terzi.

➤ Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti **non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**, in quanto:

- **Non risultano vincoli di tipo artistico, storico, di inalienabilità o indivisibilità**, l'edificio non è vincolato ai sensi delle L 1089/1939, L 1497/1939 L 431/1985; non è compreso in zona A (centro storico) **è soggetto a discipline indicate dalle norme del PRG**.
- **Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, nè atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubature**.
- **Conformità catastale:** l'immobile risulta conforme agli atti depositati all'Agenzia delle Entrate e non sono ravvisabili opere edili eseguite in difformità rispetto alla planimetria catastale e alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Castorano.
- **Conformità edilizia:** Dai rilievi eseguiti sul posto, risulta che il fabbricato, sono rispondenti agli elaborati progettuali prodotti al Comune di Castorano in relazione alla concessione edilizia a sanatoria rilasciata (Allegato 3).



• CDU Corte in base alle prescrizioni del PRG

FOGLIO 10 particella 345 ex 207

Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
EDIFICI_RILIEVO	P.P.A.R	ER	Limite ambito di tutela integrale degli edificistorici di maggior rilievo	725,21
CRINALI	P.P.A.R	CRINALE	CRINALE (Art.30 NTA del P.P.A.R.)	725.21
TUTELE	P.R.G.	ORIENTATA	Zona agricola a tutela orientata	725.21
EDI_A	AER2000	060101	060101	48,01
CTR_EDI	CTR10000	063101	063101	2.61
CTR_EDI	CTR10000	063101	063101	120,67

**DESCRIZIONE LOTTO 3 – Piena proprietà 1/1  
Terreni Agricoli**

- Piena proprietà 1/1 su terreni agricoli siti nel Comune di Castorano (AP) distinti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 10 mappali 23 – 119 – 120 – 252 – 267 – 290;

- Descrizione dei Terreni

Proprietà per 1/1 su Terreni agricoli coltivati (mappale 23 – 119 – 120 – 252 – 267 – 290 di m2 28.335), di forma regolare, interamente coperti da uliveto con giacitura in parte acclive rappresentata da una pendenza prevalente in direzione Est. I terreni, non recintati sono posti a Sud/Est della rimessa agricola (ad eccezione della particella 23, fondo intercluso posto a Nord/Est) della consistenza complessiva di 510 m2. Gli appezzamenti sono accessibili da Ovest, dal mappale 345 fiancheggiante la strada Provinciale. Sui terreni agricoli non sono presenti manufatti.

La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "seminativi".

A confine e a pochi di metri dai terreni in esame vi è un agglomerato caratterizzato da un edificio storico e vari accessori, inclusa una cappellina gentilizia e una chiesetta. La zona è indicata nel P.R.G. come "Limite ambito di tutela integrale degli edifici storici di maggior rilievo".

- CDU Terreni in base alle prescrizioni del PRG

( FOGLIO 10 particella 23 – 119 – 120 – 252 – 267 – 290)

Foglio 10 Mappale 119

Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
VERSANTI	P.P.A.R	VERSANTE	VERSANTI - Ambiti di tutela permanenti(Art.31	3094.00



RELAZIONE DEL CTU

			NTA del P.P.A.R.)	
CRINALI	P.P.A.R	CRINALE	CRINALE (Art.30 NTA del P.P.A.R.)	1690.64
EDIFICI_RILIEVO	P.P.A.R	ER	Limite ambito di tutela integrale degli edifici storici di maggior rilievo	650,05
ARCHEO	PRG	INT_ARCHEO	Area di presumibile interesse archeologico	9151.87
TUTELE	P.R.G.	ORIENTATA	Zona agricola a tutela orientata	1454.24
TUTELE	AER 2000	060101	Ambito di tutela integrale	4504.63

**Foglio 10 Mappale 23**

Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
VERSANTI	P.P.A.R	VERSANTE	VERSANTI - Ambiti di tutela permanenti(Art.31 NTA del P.P.A.R.)	508.84
TUTELE	P.R.G.	INTEGRALE	Ambito di tutela integrale	508.84

**Foglio 10 Mappale 120**

Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
VERSANTI	P.P.A.R	VERSANTE	VERSANTI - Ambiti di tutela permanenti(Art.31 NTA del P.P.A.R.)	271,78
CRINALI	P.P.A.R	CRINALE	CRINALE (Art.30 NTA del P.P.A.R.)	3041.31
EDIFICI_RILIEVO	P.P.A.R	ER	Limite ambito di tutela integrale degli edifici storici di maggior rilievo	650,05
ARCHEO	PRG	INT_ARCHEO	Area di presumibile interesse archeologico	701.13
TUTELE	P.R.G.	ORIENTATA	Zona agricola a tutela orientata	2809.79
TUTELE	P.R.G.	INTEGRALE	Ambito di tutela integrale	271.78





**Foglio 10 Mappale 252**

Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
VERSANTI	P.P.A.R	VERSANTE	VERSANTI - Ambiti di tutela permanenti(Art.31 NTA del P.P.A.R.)	2899.58
ARCHEO	PRG	INT_ARCHEO	Area di presumibile interesse archeologico	233.22
TUTELE	P.R.G.	INTEGRALE	Ambito di tutela integrale	2899.58

**Foglio 10 Mappale 267**

Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
VERSANTI	P.P.A.R	VERSANTE	VERSANTI - Ambiti di tutela permanenti(Art.31 NTA del P.P.A.R.)	726.4
CRINALI	P.P.A.R	CRINALE	CRINALE (Art.30 NTA del P.P.A.R.)	565.35
TUTELE	P.R.G.	ORIENTATA	Zona agricola a tutela orientata	132,44
TUTELE	P.R.G.	INTEGRALE	Ambito di tutela integrale	726.4

**Foglio 10 Mappale 290**

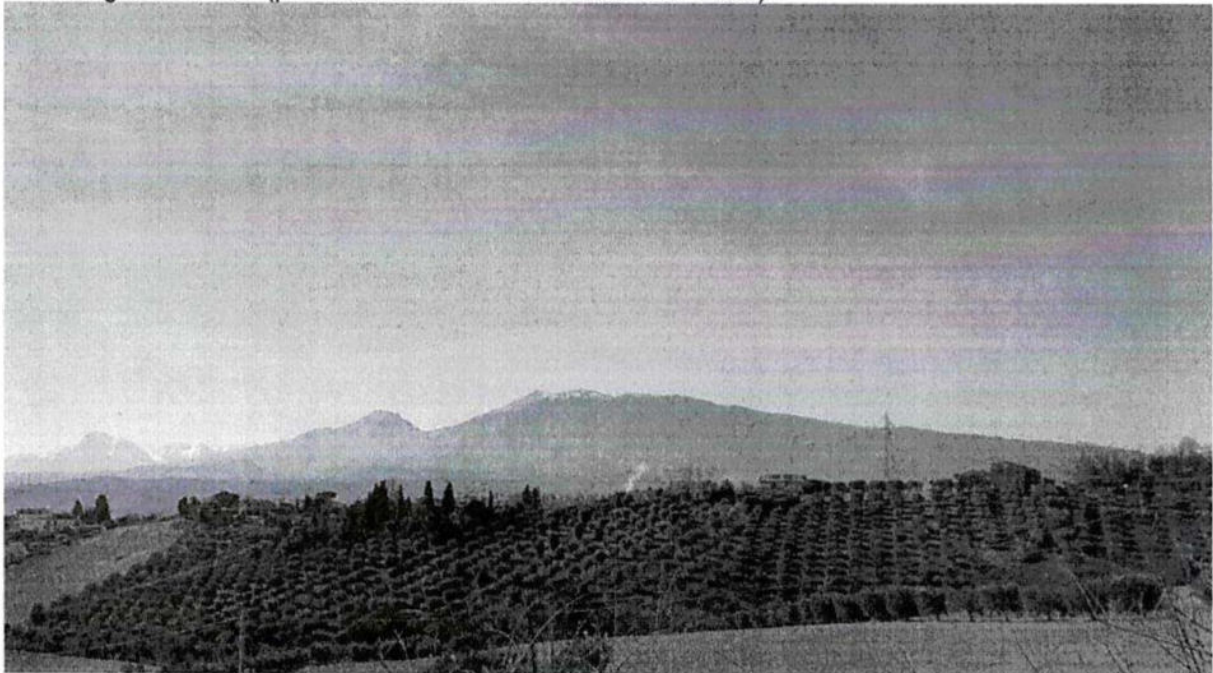
Zona aree	Gruppo	Codice	Descrizione	Area
VERSANTI	P.P.A.R	VERSANTE	VERSANTI - Ambiti di tutela permanenti(Art.31 NTA del P.P.A.R.)	302.95
CRINALI	P.P.A.R	CRINALE	CRINALE (Art.30 NTA del P.P.A.R.)	504.1
TUTELE	P.R.G.	ORIENTATA	Zona agricola a tutela orientata	436.58
TUTELE	P.R.G.	INTEGRALE	Ambito di tutela integrale	302.95



LOTTO 3 FOGLIO 10 particella 23 – 119 – 120 – 252 – 267 – 290



Terreni agricoli coltivati (particella 23 – 119 – 120 – 252 – 267 – 290)



• a) Confini, dati metrici e catastali

• **Confini Terreni Agricoli**

Confine a Est:

Fosso dell

Confine

I

Confine

Le unità immobiliari della presente relazione riferite al LOTTO 3 sono descritte al Catasto Terreni del Comune di Castorano (AP) e risultano intestate a **(Allegato 4)**:

ritto di: Proprieta'

per

- **Immobile di catasto terreni**

Dati identificativi: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio 10 Particella 23

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,45 Lire 2.805**; agrario **Euro 2,24 Lire 4.335**

Superficie: **510 m<sup>2</sup>**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4

Partita: 259

- **Immobile di catasto terreni**

Dati identificativi: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio 10 Particella 119

Dati di classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 39,46**

agrario **Euro 53,15**

Superficie: **11.520 m<sup>2</sup>**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

PORZIONE	AA	AB
REDDITO Dominicale	Euro 5,89	Euro 33,57
Reddito Agrario	Euro 6,67	Euro 46,48
Deduzioni	-	-
Superficie m2	1520	10000
Qualità	ULIVETO	SEMINATIVO
Classe	1	3

- **Immobile di catasto terreni**

Dati identificativi: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio 10 Particella 120



RELAZIONE DEL CTU

**Dati di classamento:**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 11,92

agrario Euro 13,65

Superficie: 3.100 m<sup>2</sup>

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

PORZIONE	AA	AB
REDDITO Dominicale	Euro 11,35	Euro 0,57
Reddito Agrario	Euro 12,86	Euro 0,79
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	2930	170
Qualità	ULIVETO	SEMINATIVO
Classe	1	3

**- Immobile di catasto terreni**

Dati identificativi: Comune di CASTORANO (C331) (AP)

Foglio 10 Particella 252

**Dati di classamento:**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 13,94

agrario Euro 18,33

Superficie: 4.000 m<sup>2</sup>

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

PORZIONE	AA	AB
REDDITO Dominicale	Euro 3,87	Euro 10,07
Reddito Agrario	Euro 4,39	Euro 13,94
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	1000	3000
Qualità	ULIVETO	SEMINATIVO
Classe	1	3

**- Immobile di catasto terreni**

Dati identificativi: Comune di CASTORANO (C331) (AP)

Foglio 10 Particella 267

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 5,35; agrario Euro 6,06

Superficie: 1.380 m<sup>2</sup>



Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 1

- **Immobile di catasto terreni**

Dati identificativi: Comune di **CASTORANO (C331) (AP)**

Foglio **10** Particella **290**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 30,31**; agrario **Euro 34,35**

Superficie: **7.825 m<sup>2</sup>**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 1

Intestazione attuale degli immobili dal n. 14 al n. 18 - totale righe intestati: 1

• b) Accessi

L'accesso agli immobili avviene dalla Strada Provinciale;

• c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

/

• d) Oneri condominiali

/

• e) Strumento urbanistico vigente

Fabbricato e terreni ricadono in Zona Agricola.

• f) Regime patrimoniale

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

• Certificato di Destinazione Urbanistica

L'immobile ricade secondo il Piano Regolatore Generale in Zona Agricola, come da Norme tecniche di attuazione del PRG (Allegato 3).

Stralcio del PRG Comune di Castorano



➤ **Stato di Possesso**

Alla data del sopralluogo e dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento del sopralluogo effettuato, il fondo è condotto in economia diretta e non è gravato da alcun diritto reale a favore di terzi.

➤ **Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti **non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**, in quanto:

- **Non risultano vincoli di tipo artistico, storico, di inalienabilità o indivisibilità**, l'edificio non è vincolato ai sensi delle L 1089/1939, L 1497/1939 L 431/1985; non è compreso in zona A (centro storico) **è soggetto a discipline indicate dalle norme del PRG**.
- **Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, nè atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubature**.
- **Conformità catastale:** l'immobile risulta conforme agli atti depositati all'Agenzia delle Entrate e non sono ravvisabili opere edili eseguite in difformità rispetto alla planimetria catastale e alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Castorano.
- **Conformità edilizia:** Dai rilievi eseguiti sul posto, risulta che il fabbricato, sono rispondenti agli elaborati progettuali prodotti al Comune di Castorano in relazione alla concessione edilizia a sanatoria rilasciata (Allegato 3).

**DESCRIZIONE LOTTO 4 – Appartamento al Piano 1°  
Locali di sgombero – C.T. – Wc al Piano S1**

- Piena proprietà 1/1 di una Porzione di Fabbricato (Appartamento e locali di sgombero con CT e wc) sita nel Comune di San Benedetto del Tronto in via Gabriele Voltattorni n. 25, distinta al foglio 16 particella 723 subalterno 1 Piano Terra – Primo

Le superfici commerciali del Fabbricato qui identificate vengono riepilogate ai fini estimativi e per dar conto della sua consistenza commerciale:

Descrizione	superficie (m <sup>2</sup> )
Appartamento piano primo	93,50
Piano seminterrato (Locali di Sgombero – CT - WC)	93,50

