

Tribunale di Ascoli Piceno

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. n. ___/___

Promossa da: _____ SPV S.r.l. e per essa nella qualità di mandataria _____

S.p.a.

Nei confronti di: _____ S.r.l.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa _____

Relazione di Consulenza Tecnica



Il Consulente Esperto
(_____ Per. Agr. _____)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. n. / promossa da _____ S.r.l. e per essa _____ contro _____ S.r.l.

Tribunale di Ascoli Piceno

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. ___/___

promosso da:

_____ S.r.l. e per essa _____

contro

_____ S.r.l.

*** **

La sottoscritta p.a. _____, iscritta all'albo dei Periti agrari e Periti agrari laureati della Provincia di _____, _____ e _____ al n. ____, il giorno 4 maggio 2024 prestava giuramento di rito e le veniva affidato l'incarico di Consulente Esperto, nel procedimento esecutivo in epigrafe, dal Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare Ill.ma Dott.ssa _____.

Quesiti

- 1) *Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;*
- 2) *Situazione Edilizio- Urbanistica e Sanitaria dell'immobile;*
- 3) *Stato di possesso;*
- 4) *Vincoli ed oneri giuridici;*
- 5) *Stima dell'immobile.*

In ottemperanza all'incarico ricevuto, accertata la regolarità dell'atto di pignoramento in rapporto ai dati catastali e ai diritti del debitore sul bene sottoposto ad esecuzione, fissava e comunicava a mezzo P.E.C. al creditore procedente, all'esecutato e per opportuna conoscenza al custode giudiziario, la data formale di inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima, siti in territorio del Comune di _____ (AP) contrada _____, per il giorno 13 giugno 2024 alle ore 9.30.

Sulla base della documentazione acclusa agli atti di causa e dalle informazioni reperite nel corso delle operazioni peritali presso gli uffici competenti, è in grado di esporre le proprie risultanze.

I) Identificazione e descrizione del beni oggetto della vendita - altre informazioni per l'acquirente

Il pignoramento riguarda i diritti della piena proprietà dei beni.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati per l'intera piena proprietà (I/I) alla società _____ S.r.l. con sede in _____ (___), C.F. _____, in Via Della _____, 2.

Essi sono censiti al Nuovo Catasto Terreni e al Catasto dei Fabbricati del comune di _____ (AP) come di seguito indicato:

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. n. / promossa da _____ S.r.l. e per essa _____ contro _____ S.r.l.

N.C.T.

Foglio	Particella	Superficie mq.	Qualità
	37 sub. 2		Fabbricato rurale Cat. R
	37 sub. 3		Fabbricato rurale Cat. R
	41	460	Fabbricato rurale Cat. T
	61	6.720	Pascolo
	63	14.090	Vigneto
	64	1.510	Vigneto
	71	2.600	Pascolo/ Pascolo A.
	79	6.210	Vigneto
	80	9.970	Vigneto
	95	3.230	Vigneto
	96	4.100	Seminativo/ Vigneto
	103	504	Pascolo
	105	360	Area Rurale
	106	240	Terreno
	110	1.660	Uliveto
	111	5.910	Vigneto
	139	2.370	Uliveto/ Vigneto
	140	1.720	Vigneto
	141	57	Vigneto
	142	5.410	Vigneto
	143	70	Vigneto
	144	2.780	Vigneto
	145	60	Uliveto/ Seminativo
	146	230	Pascolo
	147	400	Uliveto
	148	80	Pascolo/ Uliveto
	149	200	Area Rurale
	150	280	Terreno
	216	15	Pascolo
	219	238	Pascolo

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. n. / promossa da _____ S.r.l. e per essa _____ contro _____ S.r.l.

	221	83	Incolto produttivo
	223	90	Seminativo
	224	110	Seminativo
	225	72	Incolto produttivo
	228	140	Seminativo Arborato

N.C.E.U.			
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria
	40		F/2 _____Piano n. T-I
	37	I	F/2 _____Piano n. T-I
	39		F/2 _____Piano n. T-I
	88		F/2 _____Piano n. T-I
	38		F/2 _____Piano n. T-I

Si premette che:

- nell'atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione del 22 maggio 2023 R.P. n. ___ le p.lle I06 e I50 censite nel N.C.T. del Comune di _____ (AP) al foglio __, vengono rappresentate come "Terreno", in realtà trattasi di particelle entrambe descritte catastalmente come "Fabbricato Rurale" (presenza di manufatti agricoli); relativamente alla particella I43 censita nel N.C.T. del Comune di _____ (AP) al foglio __, non viene menzionata la superficie (mq 70).

- data la presenza di fabbricati ancora distinti nel N.C.T., in data 17 giugno 2024, è stata inoltrata dalla scrivente istanza per eseguire atti di aggiornamento al Catasto Terreni, relativo agli immobili distinti al foglio n. __ p.lla n. 4I-I06 (ampliamento fabbricato riportato parzialmente in mappa), e al foglio n. __ per le p.lle n. 37-I49-I50, da allibrare al Catasto Fabbricati e successivamente da censire tutte come unità collabenti, poiché pericolanti ed inagibili, essi erano in origine così distinti:

- il fabbricato principale era composto dalle seguenti unità immobiliari:

particella 37 sub I censita al Catasto dei Fabbricati come Unità Collabente;

particella 37 sub 2 - 3 censita al Nuovo Catasto Terreni come porzione di Fabbricato Rurale;

particelle 38 - 39 - 40 - 88 censite al Catasto dei Fabbricati come Unità Collabenti;

- al foglio __ sulla particella I50 censita al N.C.T. come Fabbricato Rurale, insisteva un manufatto di piccole dimensioni;

- al foglio __ sulla particella 4I censita al N.C.T. come Fabbricato Rurale, insisteva un fabbricato;

- al foglio ___ la particella 106 censita al N.C.T. come Fabbricato Rurale, insisteva un manufatto di piccole dimensioni.

Per tutto quanto sopra premesso a seguito della redazione del Tipo Mappale e denuncia di Accatastamento, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice delegato Dott.ssa _____ in data 26 giugno 2024, gli immobili hanno assunto i nuovi identificativi catastali e precisamente:

- Il fabbricato principale (per maggior chiarezza indicato in descrizione con la lettera A) oggi è composto dalle seguenti unità immobiliari così rappresentate:

Catasto Fabbricati foglio ___ particella 37 sub. I-2-3; Unità Collabente;

Catasto Fabbricati foglio ___ particella 38, Unità Collabente;

Catasto Fabbricati foglio ___ particella 39, Unità Collabente;

Catasto Fabbricati foglio ___ particella 40, Unità Collabente;

Catasto Fabbricati foglio ___ particella 88, Unità Collabente.

La ex particella 150 su cui insiste un piccolo manufatto (oggi 37 sub. 2) e l'ex particella 149 (oggi 37 sub. 3) sono confluite nella p.lla 37.

- Fabbricato di minore entità (indicato in descrizione con la lettera B):

Catasto dei Fabbricati foglio ___ particella 376, Unità Collabente.

Le ex particelle 41 su cui insiste il fabbricato e la ex 106 su cui è presente un piccolo manufatto sono confluite nella p.lla 376.

Gli immobili presentano lesioni diffuse sulle strutture portanti e sui muri perimetrali, i solai di piano e di copertura sono a rischio crolli, privi di rifiniture, servizi igienici, impianti ed allacci ed essendo inutilizzabili sono accatastati come unità collabenti.

L'area su cui insiste il fabbricato, compresa la corte di pertinenza, distinta nel N.C.T. del comune di Offida (AP) come Ente Urbano è così suddivisa:

- fabbricato censito al foglio ___ con la particella 37 sub. I-2-3, è di mq 670;

- fabbricato censito al foglio ___ con la particella 38 è di mq 1.020;

- fabbricato censito al foglio ___ con la particella 39 è di mq 165;

- fabbricato censito al foglio ___ con la particella 40 è di mq 175;

- fabbricato censito al foglio ___ con la particella 376 è di mq 700.

Descrizione immobili

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, consistono in fabbricati urbani e terreni agricoli di seguito descritti:

A. Il fabbricato principale, considerabile quasi al pari di un edificio storico, si eleva su tre piani fuori terra, oltre la torretta al piano terzo e annessa area cortiliva, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di _____ (AP) al foglio ___ con la particelle 37 sub. I-2-3 e p.lle 38 – 39 – 40 – 88.

La particella 37 sub. I identifica una porzione di immobile al piano primo.

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. n. / promossa da _____ S.r.l. e per essa _____ contro _____ S.r.l.

La particella 37 sub. 2 identifica una porzione di immobile al piano terra riguardante i locali ad uso stalla e/o ricovero mezzi, e il manufatto agricolo presente.

La particella 37 sub. 3 identifica l'area cortiliva della superficie di mq. 470.

Non sono presenti negli archivi dell'Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali, documenti pregressi, Tipo mappale o Docfa, che dimostrano la natura delle varie unità immobiliari che compongono l'edificio nella sua interezza.

L'edificio si presenta in uno stato conservativo pessimo, di totale abbandono e in precarie condizioni statiche ed igieniche, alcune parti strutturali sono crollate altre pericolanti, tale situazione ha pregiudicato l'accesso durante il sopralluogo in molte parti dell'immobile.

Nella scheda redatta dal Comune di ____ (AP) relativamente al censimento dei fabbricati rurali antecedenti al 1902 il fabbricato viene descritto come *edificio "probabilmente una casa padronale" costituito da un corpo centrale a pianta quadrangolare, a due piani con copertura a mezzo padiglione che si concludono con la parte alta sul fronte sud, al centro del fronte spicca un'altana.*

All'edificio sono stati addossati, a stravolgere l'armoniosità e l'originalità compositiva, vari corpi di fabbrica, due dei quali con unità funzionale di unità immobiliare.

Si ipotizza che le opere relative alla costruzione siano iniziate in data anteriore al 1902.

Il piano terra presenta caratteristiche volte in muratura che delimitano le superfici destinate a stalle e ricoveri per i mezzi agricoli, mentre al piano primo è presente l'abitazione a struttura tipica di un antico casolare.

La superficie del fabbricato è stata acquisita dagli atti del progetto (poiché non misurabile) depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ____ (AP) e precisamente pari a:

- piano terra di circa mq 421,35 con altezza media di mt 3;
- piano primo di circa mq. 319,55 ed altezza media di mt 2,72;
- piano secondo di circa mq 191,44 ed altezza media di mt. 2,37;
- piano torretta di circa mq 43,20 ed altezza media di mt 2,25.

L'edificio dispone di corte esterna che la cinge su tutti e quattro i lati con andamento pianeggiante e della superficie di circa mq. 1.500, che incorpora un piccolo annesso agricolo, ad uso ricovero animali, posto nel lato a sud del fabbricato, realizzato in laterizi e solaio di copertura a due falde e rivestimento in coppi. Le dimensioni esterne di tale manufatto sono di circa ml. 3 x ml 3,5 per una superficie lorda coperta pari a circa mq. 10,00.

B. Nel lato ad Ovest del fabbricato principale, in posizione sottostante rispetto al piano di costruzione dell'immobile sopra citato, insiste un immobile staccato ed eretto a due piani fuori terra, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio ____ particella 376.

Questa abitazione a tipologia rurale, ospita locali a deposito ex stalle al piano terra e al piano superiore lo spazio è ad uso abitativo, completa il fabbricato l'area esterna afferente a verde incolto.

Le dimensioni, anch'esse desunte dagli atti del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del comune di _____ (AP) sono paria a:

- piano terra di circa mq. 114,27 e altezza media di ml. 2,70;
- piano primo di circa mq. 53,82 e annessa terrazza di mq. 55.

L'edificio che si trova in condizioni di estrema precarietà, privo di utenze e con profonde lesioni che ne precludono la stabilità, dispone di corte esterna che la cinge su tutti e quattro i lati, con andamento leggermente in declivio e della superficie di circa mq. 560.

Sul lato a Nord del casolare è ubicato un piccolo annesso rurale, utilizzato negli anni passati come ricovero per animali di bassa corte, porcilaia e piccionaia nella porzione superiore; le dimensioni esterne di tale manufatto sono di circa ml. 4 x ml. 3 per una superficie lorda coperta pari a circa mq. 12.

Le opere relative alla costruzione sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967.

Non sono presenti negli archivi dell'Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali, documenti pregressi.

Si rende noto che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di _____ (AP) è stato depositato un progetto per il recupero conservativo di fabbricato a destinazione residenziale con Permesso di costruire n. ___/2009, ove attraverso i rilievi che in parte si allegano, è possibile recuperare la visione dello stato di fatto in pianta di entrambi gli immobili, rilevati nella loro conformazione originale.

Si evidenzia che, dai controlli eseguiti e verificati in sede di sopralluogo e successivo approfondimento presso l'ufficio tecnico del Comune di _____ (AP) servizio LL.PP. è emerso che tra i due fabbricati sopra descritti e distintamente nel lato Ovest e Nord del fabbricato principale è ancora rappresentato il tracciato della vecchia strada vicinale oggi non più utilizzato, a seguito della realizzazione della nuova strada comunale della _____.

Si fa presente che l'Amministrazione Comunale, si è resa subito disponibile per un chiarimento in merito, considerato che la strada vicinale pregressa non corrisponde più all'uso previsto, grazie alla realizzazione del nuovo tratto di strada comunale a margine della proprietà, ove alcune particelle sono oggetto di pignoramento. Pertanto concordemente con la parte acquirente gli immobili staggiti, provvederà alla sdemanializzazione ed al frazionamento indicante le superfici grafiche da rettificare ed adattare alle superfici catastali e all'alienazione in permuta dei relitti stradali.

Per quanto sopra le particelle censite al N.C.T. del comune di _____ (AP) al foglio ___ n. 221-223-225 ad oggi pignorate e rappresentanti il nuovo tracciato della strada comunale _____, saranno escluse dalla presente valutazione di stima.

Gli immobili in generale, godono di una posizione assai gradevole sia per la vista cui si aprono, sia per l'esposizione a Sud che offre una prolungata illuminazione giornaliera.

Lo stato di manutenzione, conservazione e stabilità di entrambi gli edifici è pessimo e necessitano di importanti lavori di riqualificazione.

Descrizione fondo agricolo

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. n. / promossa da _____ S.r.l. e per essa _____ contro _____ S.r.l.

C. Appezzamenti di terreno di natura agricola, siti nel Comune di _____ (AP) in Contrada _____ e censiti al N.C.T. del comune censuario suddetto al foglio ___ con le p.lle 61-63-64-71-79-80-95-96-103-105-110-111-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-216-219-224-228, per una superficie totale catastale di ettari sette, are cinque e centiare quarantaquattro (ha 07.05.44).

Gli appezzamenti di terreno di natura agricola sono coltivati ad oliveto per circa ha 0.40.00 e a vigneto per circa ha 4.23.09, il resto pascolo e seminativi, oltre alle tare presenti.

Il fondo agricolo è posizionato nelle immediate adiacenze dei fabbricati e la presenza di un centro aziendale a servizio, è considerato senz'altro un plusvalore da tenere in debita considerazione; la natura del terreno, come caratteristica fisica, è di medio impasto privo di scheletro, con suolo profondo e sottosuolo mediamente profondo e permeabile con fertilità buona; la sua esposizione è a sud, con giacitura mediamente acclive, la pendenza va da giaciture di piano fino a un massimo del 15 - 20 %. La lavorabilità con mezzi meccanici di qualsiasi natura viene garantita dalla buona viabilità presente all'interno del fondo e dalla buona rete di deflusso delle acque di corrivazione.

Il soprassuolo è caratterizzato da un vigneto specializzato il cui un sesto d'impianto è di ml. 1,00 circa di distanza sulla fila e di ml. 2,75 circa tra i filari, per una superficie totale investita di ha 4.23.09.

L'anno di impianto del vitigno autoctono, varietà Passerina B, a bacca bianca per la produzione di uve da vino, sulla base delle informazioni assunte dalle schedario delle superfici vitate opportunamente richiesto, si attesta tra il 2012 e il 2015.

Il sistema di allevamento della vite è a spalliera, Guyot semplice e/o doppio, che ben si adatta sui terreni collinari. Allo stato attuale le piante mostrano un'ottima vigoria segno dell'esercizio di una buona prassi agricola, adeguato controllo delle infestanti tra le file e leggero inerbimento nel sottofila.

Le piante di olivo anch'esse oggetto di buona conduzione, si trovano in più punti del fondo ed occupano una superficie di circa mq 4.000.

Il compendio immobiliare fin qui descritto è ubicato a circa 290m s.l.m. nella porzione superiore del versante collinare, in prossimità del crinale e nella immediata periferia del capoluogo comunale, il tutto all'interno di un'area poco urbanizzata, con prevalenza di immobili aventi caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale, in zona inserita in un contesto urbanistico con destinazione primariamente agricola; le infrastrutture ed i servizi pubblici principali sono situati nel capoluogo.

Ia) Dati catastali:

Gli immobili, oggetto della presente valutazione, eseguite le doverose variazioni come sopra riportate, sono distinti ad oggi nel N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di _____ (A.P.) contrada _____ come segue:

Catasto dei Fabbricati

Dati Identificativi	Dati di classamento	Altre informazioni
---------------------	---------------------	--------------------

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. n. / promossa da _____ S.r.l. e per essa _____ contro _____ S.r.l.

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza mq.	Superficie catastale /mq.	Rendita /€	Indirizzo
	37	1	F/2					Contrada ____ s.n.c. piano T-I
	37	2	F/2					Contrada ____ s.n.c. piano T
	37	3	F/1		470			Contrada ____ s.n.c. piano T
	40		F/2					Contrada ____ piano T-I
	39		F/2					Contrada ____ piano T-I
	38		F/2					Contrada ____ piano T-I
	88		F/2					Contrada ____ piano T-I
	376		F/2					Contrada ____ s.n.c. piano T-I

L'intestatario, quale titolare della propria quota di diritto sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, indicato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, servizi catastali è il seguente:

- ♦ intera piena proprietà (I/I) alla società _____ S.r.l. con sede in ____ ____ (___), C.F. _____.

Nuovo Catasto Terreni

Dati Identificativi		Dati di classamento				
Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
					Domenicale /€	Agrario /€
	61	Pascolo	U	6.720	Euro 2,43	Euro 1,39
	63	Vigneto	1	14.090	Euro 105,51	Euro 90,96
	64	Vigneto	2	1.510	Euro 9,36	Euro 8,58
	71 AA	Pascolo	U	744	Euro 0,27	Euro 0,15
	71 AB	Pascolo Arb.	U	1.856	Euro 0,86	Euro 0,38
	79	Vigneto	1	6.210	Euro 46,50	Euro 40,09
	80	Vigneto	2	9.970	Euro 61,79	Euro 56,64
	95	Vigneto	1	3.230	Euro 24,19	Euro 20,85
	96 AA	Seminativo	3	78	Euro 0,28	Euro 0,36
	96 AB	Vigneto	2	4.022	Euro 24,93	Euro 22,85
	103	Pascolo	U	504	Euro 0,18	Euro 0,10
	105	Area Rurale		360		
	110	Uliveto	2	1.660	Euro 4,72	Euro 6,00
	111	Vigneto	2	5.910	Euro 36,63	Euro 33,57

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. n. / promossa da _____ S.r.l. e per essa _____ contro _____ S.r.l.

	I39 AA	Uliveto	2	2.164	Euro 6,15	Euro 7,82
	I39 AB	Vigneto	2	206	Euro 1,28	Euro 1,17
	I40	Vigneto	2	1.720	Euro 10,66	Euro 9,77
	I41	Vigneto	2	57	Euro 0,35	Euro 0,32
	I42	Vigneto	2	5.410	Euro 33,53	Euro 30,73
	I43	Vigneto	2	70	Euro 0,43	Euro 0,40
	I44	Vigneto	2	2.780	Euro 17,23	Euro 15,79
	I45 AA	Uliveto	2	8	Euro 0,02	Euro 0,03
	I45 AB	Seminativo	3	52	Euro 0,19	Euro 0,24
	I46	Pascolo	U	230	Euro 0,08	Euro 0,05
	I47	Uliveto	2	400	Euro 1,14	Euro 1,45
	I48 AA	Pascolo	U	50	Euro 0,02	Euro 0,01
	I48 AB	Uliveto	2	30	Euro 0,09	Euro 0,11
	216	Pascolo	U	15	Euro 0,01	Euro 0,01
	219	Pascolo	U	238	Euro 0,09	Euro 0,05
	224	Seminativo	3	110	Euro 0,40	Euro 0,51
	228	Semin. Arbor.	3	140	Euro 0,47	Euro 0,61

La superficie catastale complessiva è di ha 07.05.44

L'intestatario, quale titolare della propria quota di diritto sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, indicato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, servizi catastali è il seguente:

- ♦ intera piena proprietà (I/I) alla società _____ S.r.l. con sede in ____ ____ (___), C.F. 02289140358.

Confini:

Gli immobili confinano nel loro giro con:

stessa proprietà su più lati, strada comunale _____, strada vicinale _____, strada comunale da ____ a _____, proprietà _____, salvo errore e come in fatto.

Corrispondenza catastale:

I confini non vengono riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Non è possibile verificare se lo stato di fatto degli immobili è conforme alle risultanze catastali, ed alla planimetria depositata presso Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali, per tutto quanto sopra descritto.

Ib) Degli accessi

L'accesso sia carrabile che pedonale ai fabbricati ed alla loro area cortiliva è esercitato direttamente dalla strada comunale da ____ a _____.

Ic) Delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non esistono parti comuni con altre proprietà.

Id) Dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione.

Ie) Secondo lo strumento urbanistico comunale Piano regolatore generale adeguato al P.P.A.R. del comune di ____ (AP), gli immobili ricadono in base Art. 59 N.T.A. in zona Agricola.

2) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ____ (AP) sono emersi i seguenti atti autorizzativi e precedenti edilizi.

- Autorizzazione a costruire n. ____ Prot. n. 2063.94 relativa all'esecuzione di intervento di restauro e risanamento conservativo di fabbricato sito in località ____ _____.
- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n. ____ del 24 dicembre 2001 riguardante interventi di restauro e risanamento conservativo di fabbricato rurale sito in ____ (AP) località ____ _____, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio __ particella 88-40-39-37-38.
- Permesso di costruire n. __/2009 Prot. n. ____ - Permesso di costruire n. __/2010 Prot. n. ____ - Permesso di costruire n. __/2011 Prot. n. ____ - Permesso di costruire n. __/2011 Prot. n. __ a cui non è stato dato seguito e pertanto decaduti.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente Piano Regolatore Vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. le particelle richieste hanno la seguente destinazione urbanistica:

N.T.A. del P.R.G. N° Art. __ Aree Agricole.

Il tutto gravato dai vincoli adeguati al P.P.A.R. così come riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 27 maggio 2024.

3) Stato di possesso

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Ascoli Piceno è stata riscontrata l'esistenza di un contratto in essere su parte delle particelle oggetto di stima e precisamente:

- contratto di affitto registrato presso l'Ufficio di Ascoli Piceno il 21-12-2011 al n. ____ serie 3 riguardante gli immobili siti nel Comune di ____ (AP) contrada ____ _____ distinti al Foglio __ del Nuovo Catasto Terreni con le particelle I10-I39-I40-I42-I44-95-96-I43-I45-6I-63-64-7I-79-80-III-I48 per una superficie totale catastale di ha. 6.93.30

Il presente contratto tra il concedente sig. ____ nato a ____ il 10/02/1947 c.f. _____ residente a ____ via ____ n. 38/14 in qualità di amministratore unico della società _____ S.r.l. con sede
Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. n. / promossa da ____ S.r.l. e per essa ____ contro ____ S.r.l.

a ____ Via del ____ n. 14 P.IVA ____ e _____ nato a ____ (AP) il 21/08/1961 ed ivi residente in contrada ____, 79 nella qualità di affittuario, ha come durata della locazione anni 15 (quindici) a decorrere dal 16/12/2011 al 11/11/2026.

Gli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati al foglio __ particelle 37 sub .I-2-3 e p.lle 38-39-40-88-376 risultano liberi e disponibili.

4) Vincoli ed Oneri Giuridici

Dalle risultanze delle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno si rileva che alla data del 01/07/2024 gli immobili oggetto di stima risultano gravati dalle seguenti formalità.

vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale sull'immobile pignorato;

non risultano trascritte domande giudiziali;

non risultano trascritti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

non risultano atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

Esistono trascrizioni ed iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente, con un costo previsto pari a circa euro 25.000,00 comprensivo dei diritti e delle spese tecniche.

Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili.

Iscrizione contro del 12 agosto ____						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario	—	—	____ Spa	____ S.r.l.	Oggetto di procedura	4.728.000,00

Trascrizione contro del 22 maggio ____						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo/€
Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Ascoli Piceno	—	—	____ S.r.l.	____ S.r.l.	Oggetto di procedura	

5) Stima dell'immobile

La stima riguardante antichi edifici è un'attività piuttosto complessa, poiché essi non sono in genere oggetto di frequente compravendita. Per stabilire il valore attuale dell'immobile descritto al punto A, preso atto della particolare condizione di abbandono in cui versa ma considerando nel contempo, che risulta essere di un valore unico, la sottoscritta ha tenuto in debito conto numerosi fattori per giungere al più rispondente valore di mercato.

Le considerazioni sulla consistenza, destinazione d'uso, conservazione, ubicazione, epoca di costruzione del fabbricato, nonché la particolare tipologia, sono state fatte anche nell'ottica di una eventuale futura destinazione, che potrebbe configurarsi, non solo a livello di abitazione d'uso privato, ma di un contesto aperto e fruibile al pubblico, sia quale agriturismo di elevato livello o abitativo residenziale come per il progetto presentato.

Nello specifico tutta la proprietà in questione ha le giuste caratteristiche per essere unica nel suo genere, posizione panoramica in un luogo ameno, vicinanza alle città d'arte ed alla costa, ampie dimensioni, facile accesso al servizio del corpo aziendale. Gli immobili inoltre sono dotati di un ampio spazio esterno che comprende sia l'area di pertinenza dell'edificio, sia lo spazio agricolo circostante le strutture e ne garantisce la massima privacy.

Viste le considerazioni di cui sopra, si propende per una stima a corpo e non a misura che, nell'elaborazione del più probabile valore di mercato del bene, giudizio che si fonda sul principio dell'ordinarietà, si è partiti dai valori forniti dagli enti ufficiali, tenendo conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle proprietà che ne influenzano il valore.

Da approfondite indagini sul mercato locale esperite presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, tenuto debitamente da conto l'elevato costo di ricostruzione da sostenere.

Pertanto la sottoscritta ha ritenuto equo attribuire un valore commerciale pari ad Euro 320.000,00 per l'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di _____ (AP) al foglio ____ con p.lle 37 sub. I-2-3 e p.lle 38 - 39 - 40 - 88 ivi comprese la franchigie antistanti le unità immobiliari e il manufatto di piccole dimensioni ad uso agricolo.

Al fabbricato censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di _____ (AP) al foglio ____ con la p.lla 376 si è ritenuto equo attribuire un valore commerciale pari ad Euro 80.000,00 ivi compresa l'area cortiliva e il piccolo annesso rurale.

La stima adottata per i terreni di natura agricola, tiene conto della giacitura, dell'esposizione e in prevalenza del soprassuolo (oliveto e vigneto) e delle tare presenti.

Descrizione	Superficie /mq	Valore €/mq	Valore totale/€
Fabbricato punto A.		a corpo	320.000,00
Fabbricato punto B.		a corpo	80.000,00
Terreni agricoli vigneto specializzato	42.309	4,00	169.236,00
Terreni agricoli oliveto	4.000	3,00	12.000,00
Terreni a seminativi e pascolo	24.235	1,00	24.235,00
Totale valore di stima			605.471,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfetari:

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. n. / promossa da _____ S.r.l. e per essa _____ contro _____ S.r.l.

- Decurtazione generale (10%)	euro	60.547,10	
- Cancellazione gravami	euro	25.000,00	
- Stato d'uso e manutenzione dell'immobile (già compreso nel valore di stima)			
- Stato di possesso terreni agricoli (3%)	euro	6.164,13	
Totale abbattimenti			Euro 91.711,23
<u>Valore del bene al netto degli abbattimenti forfettari:</u>			Euro 513.759,80

In conclusione si ritiene che gli immobili oggetto della presente valutazione, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, possono essere collocati sul mercato con un valore base d'asta a cifra tonda pari a

Euro 514.000,00 (Euro cinquecentoquattordicimila/00 spettante per l'intera piena proprietà)

A disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento in merito alle valutazioni di cui sopra, si rassegna la presente ad evasione dell'incarico ricevuto.

La presente relazione si compone di n. 18 pagine, viene depositata in originale anche in Cancelleria unitamente ai documenti allegati.

Con osservanza

Ascoli Piceno lì, 20 settembre 2024

Il Consulente Esperto

(_____)

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visure conservatoria dei registri immobiliari
- Documentazione catastale: Visure, Estratto di mappa
- Documentazione Urbanistica: Licenze di costruzione, Elaborati di progetto recupero conservativo immobile, C.d.U.
- Contratto di affitto registrato Agenzia Entrate
- Avvisi di ricevimento comunicazione sopralluoghi e Verbale di sopralluogo
- Attestazione di trasmissione alle parti della copia della relazione peritale
- CD contenente: file Relazione per il G.E., Relazione per uso pubblicazione e Planimetria stato attuale

Descrizione riepilogativa dei beni ai fini della formazione del bando d'asta

Quota di diritto: I/I piena proprietà

Ubicazione: Comune di _____ (AP), Contrada ____ _____.

Natura e consistenza del bene:

A. Fabbricato principale, che si eleva su tre piani fuori terra, oltre la torretta al piano terzo con annessa corte di pertinenza, distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di _____ (AP) al foglio ____ con le particelle 37 sub. I-2-3 e p.lle 38 – 39 – 40 – 88.

La particella 37 sub. I identifica una porzione di immobile al piano primo

La particella 37 sub. 2 identifica una porzione di immobile al piano terra riguardante i locali ad uso stalla e/o ricovero mezzi, e il manufatto agricolo presente.

La particella 37 sub. 3 identifica l'area cortiliva della superficie di mq. 470.

L'edificio si presenta in uno stato conservativo pessimo, di totale abbandono e in precarie condizioni statiche ed igieniche, alcune parti strutturali sono crollate o pericolanti, non sono presenti tracce di impianti né idrico né elettrico ed anche di fognatura pubblica.

Si ipotizza che le opere relative alla costruzione siano iniziate in data anteriore al 1902

Il piano terra presenta caratteristiche volte in muratura che delimitano le superfici destinate a stalle e ricoveri per i mezzi agricoli, mentre al piano primo è presente l'abitazione a struttura tipica di un antico casolare.

La superficie del fabbricato è stata acquisita dagli atti del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di _____ (AP) e precisamente:

- piano terra di circa mq 421,35 con altezza media di mt 3;
- piano primo di circa mq. 319,55 ed altezza media di mt 2,72;
- piano secondo di circa mq 191,44 ed altezza media di mt. 2,37;
- piano torretta di circa mq 43,20 ed altezza media di mt 2,25.

L'edificio dispone di corte esterna che la cinge su tutti e quattro i lati con andamento pianeggiante e della superficie di circa mq. 1.500, che incorpora un piccolo annesso agricolo, ad uso ricovero animali posto nel lato a sud del fabbricato, realizzato in laterizi e solaio di copertura a due falde e rivestimento in coppi. Le dimensioni esterne di tale manufatto sono di circa ml. 3 x ml 3,5 per una superficie lorda coperta pari a circa mq. 10,00.

Si ipotizza che le opere relative alla costruzione siano iniziate in data anteriore al 1902

B. Nel lato ad Ovest del fabbricato principale, in posizione sottostante rispetto al piano di costruzione dell'immobile sopra citato, insiste un immobile staccato eretto a due piani fuori terra, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio ____ particella 376.

Questo casolare a tipologia rurale, ospita locali a deposito ex stalle al piano terra e al piano superiore lo spazio è ad uso abitativo, completa il fabbricato l'area esterna afferente a verde incolto.

Le dimensioni, anch'esse desunte dagli atti del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del comune di _____ (AP) sono paria a:

- piano terra di circa mq 114,27 e altezza media di ml 2,70;
- piano primo di circa mq. 53,82 e annessa terrazza di mq. 55.

L'edificio che si trova in condizioni di estrema precarietà, privo di utenze e con profonde lesioni che ne precludono la stabilità, dispone di corte esterna che la cinge su tutti e quattro i lati, con andamento leggermente in declivio e della superficie di circa mq. 560.

Sul lato a Nord del casolare è ubicato un piccolo annesso rurale, utilizzato negli anni come ricovero per animali di bassa corte, porcilaia e piccionaia nella porzione superiore, le dimensioni esterne di tale manufatto sono di circa ml. 4 x ml 3 per una superficie lorda coperta pari a circa mq. 12.

Le opere relative alla costruzione sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967.

Fondo agricolo

C. Appezzamenti di terreno siti nel Comune di _____ (AP) in Contrada _____ e censiti al N.C.T. del comune censuario suddetto al foglio ____ con le p.lle 61-63-64-71-79-80-95-96-103-105-110-111-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-216-219-224-228, per una superficie totale catastale di ettari sette, are cinque e centiare quarantaquattro (ha 07.05.44).

Gli appezzamenti di terreno di natura agricola sono coltivati ad oliveto per circa ha 0.40.00 e a vigneto per circa ha 4.23.09, il resto pascolo e seminativi, oltre alle tare presenti.

Il fondo agricolo, è posizionato nelle immediate adiacenze dei fabbricati. Il soprassuolo è caratterizzato da un vigneto specializzato Passerina a bacca bianca, autoctono, impianto tra il 2012 e il 2015.

Dati catastali:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono distinte ad oggi nel N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di _____ (A.P.)

Contrada _____ come segue:

Catasto dei Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza mq.	Superficie catastale /mq.	Rendita /€	Indirizzo
	37	1	F/2					Contrada _____ s.n.c. piano T-I
	37	2	F/2					Contrada _____ s.n.c. piano T
	37	3	F/1		470			Contrada _____ s.n.c. piano T
	40		F/2					Contrada _____ piano T-I
	39		F/2					Contrada _____ piano T-I

	38		F/2					Contrada _____ piano T-I
	88		F/2					Contrada _____ piano T-I
	376		F/2					Contrada _____ s.n.c. piano T-I

Nuovo Catasto Terreni

Dati Identificativi		Dati di classamento				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
					Domenicale /€	Agrario /€
	61	Pascolo	U	6.720	Euro 2,43	Euro 1,39
	63	Vigneto	I	14.090	Euro 105,51	Euro 90,96
	64	Vigneto	2	1.510	Euro 9,36	Euro 8,58
	71 AA	Pascolo	U	744	Euro 0,27	Euro 0,15
	71 AB	Pascolo Arb.	U	1.856	Euro 0,86	Euro 0,38
	79	Vigneto	I	6.210	Euro 46,50	Euro 40,09
	80	Vigneto	2	9.970	Euro 61,79	Euro 56,64
	95	Vigneto	I	3.230	Euro 24,19	Euro 20,85
	96 AA	Seminativo	3	78	Euro 0,28	Euro 0,36
	96 AB	Vigneto	2	4.022	Euro 24,93	Euro 22,85
	I03	Pascolo	U	504	Euro 0,18	Euro 0,10
	I05	Area Rurale		360		
	I10	Uliveto	2	1.660	Euro 4,72	Euro 6,00
	III	Vigneto	2	5.910	Euro 36,63	Euro 33,57
	I39 AA	Uliveto	2	2.164	Euro 6,15	Euro 7,82
	I39 AB	Vigneto	2	206	Euro 1,28	Euro 1,17
	I40	Vigneto	2	1.720	Euro 10,66	Euro 9,77
	I41	Vigneto	2	57	Euro 0,35	Euro 0,32
	I42	Vigneto	2	5.410	Euro 33,53	Euro 30,73
	I43	Vigneto	2	70	Euro 0,43	Euro 0,40
	I44	Vigneto	2	2.780	Euro 17,23	Euro 15,79
	I45 AA	Uliveto	2	8	Euro 0,02	Euro 0,03
	I45 AB	Seminativo	3	52	Euro 0,19	Euro 0,24

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. n. / promossa da _____ S.r.l. e per essa _____ contro _____ S.r.l.

	I46	Pascolo	U	230	Euro 0,08	Euro 0,05
	I47	Uliveto	2	400	Euro 1,14	Euro 1,45
	I48 AA	Pascolo	U	50	Euro 0,02	Euro 0,01
	I48 AB	Uliveto	2	30	Euro 0,09	Euro 0,11
	216	Pascolo	U	15	Euro 0,01	Euro 0,01
	219	Pascolo	U	238	Euro 0,09	Euro 0,05
	224	Seminativo	3	110	Euro 0,40	Euro 0,51
	228	Semin. Arbor.	3	140	Euro 0,47	Euro 0,61

Confini:

Gli immobili confinano nel loro giro con:

stessa proprietà su più lati, strada comunale _____, strada vicinale _____, strada comunale da _____ a _____, proprietà _____, salvo errore e come in fatto.

Accesso:

L'accesso sia carrabile che pedonale ai fabbricati ed alla loro area cortiliva è esercitato direttamente dalla strada comunale da _____ a _____.

Certificato di Destinazione Urbanistica: secondo lo strumento urbanistico vigente Piano Regolatore Vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. le particelle richieste hanno la seguente destinazioni e prescrizioni urbanistiche:

Art. __ Aree Agricole.

Il tutto gravato dai vincoli adeguati al al P.P.A.R. così come riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 27 maggio 2024.

Stato di possesso: contratto di affitto registrato riguardante parte degli immobili siti nel Comune di _____ (AP) contrada _____ distinti al Foglio ___ del Nuovo Catasto Terreni con le particelle 110-139-140-142-144-95-96-143-145-61-63-64-71-79-80-111-148 (con coltura a Olivo per ha 0.42.24; Vigneto per ha 05.78.63; ed il resto pascolo e seminativi) per una superficie totale catastale di ha. 6.93.30.

Durata della locazione anni 15, per il periodo dal 16/12/2011 al 11/11/2026.

Gli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati al foglio ___ particelle 37 sub .1-2-3 e p.lle 38-39-40-88-376 risultano liberi e disponibili.

Valore a base d'asta: Euro 514.000,00 (Euro cinquecentoquattordicimila/00 spettante per l'intera piena proprietà