



TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni immobiliari

Corso Cavour, 51. 63023 Fermo (FM)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 104/99

Correzione e chiarimenti alle “imprecisioni” indicate dal Dott.
SIMONE BRANCOZZI **in merito l’elaborato peritale 24.11.2017**

CREDITORE PROCEDENTE

B.C.C. PICENA SOC. COOP. A R.L.

DEBITORE

DATO OSCURATO

CREDITORI INTERVENUTI

Unicredit Credit Management Bank SPA – Banca Popolare dell’Adriatico SP
Banca di Credito Cooperativa di Ripatransone – Associazione Provinciale Allevatori di Ancona
Equitalia Marche – Consorzio Agrario Piceno Sooc. Coop. A.R.L.

Il C.T.U.

Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II°, 3. 63853 Montelparo (FM)

Tel. e Fax.: 0734.780618; Cell.: 333.7273872; E-mail: antolini.f@libero.it; P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



Montelparo li 18.10.2018

STUDIO TECNICO AGRONOMO E FORESTALE ANTOLINI

Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

Via Vittorio Emanuele II°, 3, 63853 Montelparo (FM)

Tel. e Fax. 0734.780618 - Cel. 333.7273872 - E-mail: antolini.f@libero.it – P.E.C.: f.antolini@epap.conafpec.it



PREMESSA

In data 17 ottobre 2018 la Dott.ssa Marica Alici del ES.IM.SOC.COOP., per conto del Delegato Dott. Simone Brancozzi, chiedeva, a mezzo e-mail, allo scrivente C.T.U., per la procedura esecutiva in titolo, alcuni chiarimenti e precisazioni in merito a:

➤ Chiarimento uno

"...LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà... il terreno ha una superficie di ettari otto, are venticinque e centiare sette (Ha.8.25.07) DALLA SOMMA DELLE SUPERFICI IL TOTALE E' HA.7.86.70..."

➤ Chiarimento due

"...LOTTO CINQUE

Diritti di piena proprietà... della superficie di ettari sette, are sessanta e centiare ottantacinque (Ha.7.60.85) DALLA SOMMA DELLE SUPERFICI IL TOTALE E' HA.7.25.47"

➤ Chiarimento tre

"...LOTTO CINQUE

I manufatti insistenti ...

Il CTU Dr. Federico Antolini nella elazione di stima depositata il 24 novembre 2017 ha rilevato la necessità di regolarizzazione catastale attraverso la messa in mappa della vasca di raccolta delle acque irrigue insistente sulla part.354, nonché di regolarizzazione urbanistica... Costo stimato per la sanatoria catastale ed urbanistica circa Eurocomprensivo delle spese tecniche. (La quantificazione dei costi deve essere fatta disgiuntamente per ciascuna vasca: non è detto che i lotti 8 e 9 vadano aggiudicati alla stessa persona)..."

➤ Chiarimento quattro

"...LOTTO OTTO

Il fabbricato...La vasca per la raccolta delle acque irrigue è stata realizzata in assenza di provvedimenti abilitativi e non ha identificazione catastale; i costi per la sanatoria e l'accatastamento sono stati quantificati dal CTU Dr. Federico Antolini in Euro..."

➤ Chiarimento cinque

"...LOTTO NOVE

Il fabbricato descritto al Lotto NOVE sub A)...

- Concessione di eseguire attività edilizia per ampliamento e/o ristrutturazione di casa rurale n.40/88 del 3 novembre 1988;
- Nuova concessione per completamento lavori edili non ultimati, pratica 40/88 del 18.10.1988; (quest'ultima dovrebbe avere data successiva...)..."

1. RISPOSTA AI CHIARIMENTI UNO E DUE

1.1. Risposta ai chiarimenti uno

Lotto quattro

Terreno Agricolo della superficie di circa ha 7,8670, l'ex stalla per ovini ed il fienile, di complessivi mq 505 circa.

Il tutto catastalmente identificato al foglio di mappa 7 del Comune di Massignano con le particelle:

- Catasto terreni:

Particella n.	Coltura in atto / fabbricati	Superficie terreno ha	Superficie fabbricato mq	Valore unitario Euro/ha	Valore totale Euro
37	uliveto	0.4590		30'000,00	13'770,00
85	seminativo	0.1620		23'000,00	3'726,00
86		2.5590			58'857,00
192		0.8050			18'515,00
233		1.0860			24'978,00
234		0.5270			12'121,00
259		0.1620			3'726,00
260		0.1480			3'404,00
383		0.2710			6'233,00
384		0.3710			8'533,00
431		0.0090			207,00
433		0.0065			149,50
434		0.9155			21'056,50
463		0.3860			8'878,00
Totale					184'154,00

- Catasto fabbricati:

Particella n.	Sub	Qualità	Categoria catastale	Superficie complessiva particella ha	Superficie complessiva occupata dai fabbricati mq	Valore totale Euro
432		Ente Urbano	F/2	0.4425	550	69'016,00

Si precisa, richiamato quanto indicato e descritto negli elaborati peritali del 22.06.2017 e del 24.11.2017, che il più probabile valore di mercato della particella 432, è stato determinato considerando la superficie di terreno, non occupata dai due fabbricati, come terreno agricolo attribuendogli un valore di 23'000,00 euro/ha.

Confinante con la strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), fosso Rio Grande, proprietà dato scurato, proprietà dato oscurato, salvo altri.

Al fondo vi si accede dalla strada poderale che attraversa le stesse particelle e che si affaccia sulla strada comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia).

Più probabile valore di mercato del lotto quattro euro 253'200,00

1.2.Risposta ai chiarimenti due

Lotto cinque

Terreno Agricolo di circa ha 7,2547, le due ex porcilaie, la vasca piccola per il deposito di acqua per l'irrigazione.

Il tutto catastalmente identificato ai fogli di mappa 7 e 12 del Comune di Massignano con le particelle:

- Catasto terreni:

Foglio n.	Particella n.	Coltura in atto / fabbricati	Superficie terreno ha	Superficie fabbricato mq	Valore unitario Euro/ha	Valore totale Euro
7	26	seminativo	0.1500		23'000,00	3'450,00
	80	uliveto	0.3630		30'000,00	10'890,00
	82	seminativo	1.3350		23'000,00	30'705,00
	83		0.2330			5'359,00
			0.0600			1'380,00
	157	uliveto	0.0200		30'000,00	600,00
	197	seminativo	0.7010		23'000,00	16'123,00
	351	uliveto	0.0900		30'000,00	2'700,00
	353	Tare				
	355	uliveto	0.0982		30'000,00	2'946,00
	378	seminativo	0.0120		23'000,00	276,00
	379		0.3319			7'633,70
			0.4510			10'373,00
	386	uliveto	0.3695		30'000,00	11'085,00
	425	seminativo	0.0205		23'000,00	471,5
	427		0.0015			34,50
	429		0.0065			149,50
	436		0.3512			8'077,60
	82	vigneto	0.6300			83'300,00
	379		0.3521			
	436		1.6618			
12	2	Seminativo	0.0037		23'000,00	85,10
7	354	Vasca piccola per il deposito di acqua per l'irrigazione				5'000,00
Totale						200'639,00

- Catasto fabbricati:

Foglio	Particella n.	Sub	Qualità	Categoria catastale	Superficie complessiva particella ha	Superficie complessiva occupata dai fabbricati mq	Valore totale Euro
7	426	2	Ente Urbano	F/2	0.4175	550	57'041,00
		3					

Si precisa, richiamato quanto indicato e descritto negli elaborati peritali del 22.06.2017 e del 24.11.2017, che il più probabile valore di mercato della particella 426, è stato determinato considerando la superficie di

terreno, non occupata dai due fabbricati, come terreno agricolo attribuendogli un valore di 23'000,00 euro/ha.

Confinante con strada vecchia Comunale di Forcella (detta l'accorciatoia), provinciale 58, fosso Rio Grande, strada Comunale del nuovo Cimitero, salvo altri.

Al fondo vi si accede dalla provinciale 58 in prossimità delle particelle nn. 427, 429, 425.

Più probabile valore di mercato del lotto cinque euro 257'700,00

1.3. Determinazione del valore dei lotti a base d'asta secondo le previsioni di cui all'art. 568 c.p.c.

Richiamato quanto indicato e descritto negli elaborati peritali del 22.06.2017 e del 24.11.2017

Lotto	Valore in libera Compravendita euro	Valore a base d'asta euro	Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso euro
4	253'200,00	227'880,00	227'900,00
5	257'700,00	231'930,00	232'000,00

1.4. Manifesto d'asta

LOTTO QUATTRO

Terreno Agricolo della superficie di circa ha 7,8670, con sovrastanti fabbricati, ex stalla per ovini e fienile. Il tutto catastalmente identificato dalle particelle nn. 37, 85, 86, 192, 233, 234, 259, 260, 383, 384, 431,, 433, 434, 463, del foglio di mappa 7 in catasto terreni e dalla part. 432 del foglio 7 del catasto fabbricati. Confinante con la strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), fosso Rio Grande, proprietà dato oscurato, proprietà dato oscurato, salvo altri.

Al fondo vi si accede dalla strada podereale che attraversa le stesse particelle e che si affaccia sulla strada comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia).

Si segnala che entrambe i fabbricati sono fatiscenti ed in alcun modo utilizzabili, inoltre

- la porzione in legno dell'ex stalla è realizzata in assenza di alcun tipo di permesso edilizio; tuttavia è può essere oggetto di sanatoria ai sensi della L. R. 13/90 e del D.M 380/2001 e s.m.
- la porzione in legno dell'ex stalla ed il fienile devono essere catastalmente regolarizzati mediante messa in mappa e successiva attribuzione delle rispettive categorie catastali.

**Prezzo a base d'asta
euro 227.900,00**

LOTTO CINQUE

Terreno Agricolo di circa ha 7,2547, con sovrastanti fabbricati due ex porcilaie, vasca per il deposito di acqua per l'irrigazione.

Il tutto catastalmente identificato dalle particelle nn 26, 80, 82, 83, 157, 197, 351, 353, 354, 355, 378, 379, 386, 425, 427, 429, 436 del foglio di mappa 7 del catasto terreni del Comune di Massignano, particella 2 del foglio di mappa 12 del catasto terreni dello stesso Comune e part. 426 subb 2 e 3 del foglio 7 del catasto fabbricati. Confinante con strada vecchia Comunale di Forcella (detta l'accorciatoia), provinciale 58, fosso Rio Grande, strada Comunale del nuovo Cimitero, salvo altri.

Al fondo vi si accede dalla provinciale 58 in prossimità delle particelle nn. 427, 429, 425.

Si segnala che:

- la vasche per la raccolta di acqua per l'irrigazione è priva di alcun tipo di autorizzazione edilizia e di regolarizzazione catastale,

- in virtù della D.I.A. n. 37/2006 è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso delle due ex porcilaie da accessori agricoli a civili abitazioni.

Prezzo a base d'asta
euro 232.000,00

2. RISPOSTA AI CHIARIMENTI TRE E QUATTRO

Il costo di circa euro 5'000,00, stimato per la sanatoria catastale ed urbanistica delle due vasche per la raccolta di acqua irrigua viene come di seguito ripartito:

- circa euro 2'250,00 comprensivo delle spese tecniche per la vasca insistente sulla particella 354
- circa euro 2'250,00 per la vasca insistente sulla particella 462.

3. RISPOSTA AL CHIARIMENTO CINQUE

In merito alla data della nuova concessione per il completamento dei lavori edili non ultimati, pratica 40/88, è corretta in 18.10.1991 Prot. n. 808.

Montelparo li 18 ottobre 2018

IL C.T.U.
Dott. Federico Antolini Agronomo

Allegati

- Copia e-mail della Dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx