



TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzioni immobiliari

Corso Cavour, 51. 63023 Fermo (FM)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 104/99

Udienza del 05 Dicembre 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.

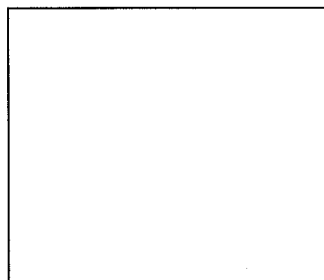
Dott. Federico ANTOLINI Agronomo

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.conaspec.it



Montelparo li 24.11.2017



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 13.01.2017 il sottoscritto Dott. Federico Antolini Agronomo, iscritto all'Ordine Regionale dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche con numero 406, con Studio a Montelparo (AP), in Via Vittorio Emanuele II° n. 3, veniva nominato dall'On.mo Giudice, Dott. Pietro Merletti, C.T.U. per la procedura esecutiva n. 104/99 (riunita con la 58/00 e con la 59/00).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, in data 22 giugno 2017, lo scrivente tecnico depositava, opportuno elaborato peritale fornendo tutte le informazioni di cui l'art 173 c.p.c..

In particolare, nell'elaborato in parola, questo C.T.U. individuava, indicava e descriveva alcune irregolarità catastali, oltre che edilizie – urbanistiche, per alcuni fabbricati oggetto di pignoramento, spiegando che la regolarizzazione catastale degli stessi si rendeva necessaria al fine di procedere ad una opportuna e corretta formazione dei lotti di vendita a base d'asta. Pertanto, nell'udienza del 18 luglio 2017, lo scrivente tecnico veniva incaricato, dall'On.mo Giudice, di procedere a detta regolarizzazione.

Ad evasione dell'incarico ricevuto

EFFETTUAVO

- nuovo sopralluogo sugli immobili,
- ulteriore consultazione catastale,
- rilievo dei fabbricati,
- produzione ed invio della documentazione catastale all'Agenzia delle Entrate – sezione Catasto di Ascoli P.

Di seguito vengono esposti i risultati delle operazioni catastali effettuate, delle ricerche di mercato svolte e delle nuove considerazioni ed elaborazioni estimative svolte.

1. RIASSUNTO DELLE REGOLARIZZAZIONI CATASTALI ED EDILIZIE – URBANISTICHE DA EFFETTUARE ED INDICATE E DESCRITTE NELL'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IN DATA 22 GIUGNO 2017

1.1. Difformità catastali**1.1.1. Abitazione in proprietà e/o in possesso e ~~OSCURATO~~**

Aggiornamento della planimetrie catastali mediante indicazione del ripostiglio e dalla lavanderia presenti sul portico del Sub 3¹ e del bagno presente sulla cantina del sub 4.

1.1.2. Rimessa per attrezzature Agricole

Messa in mappa del fabbricato ed attribuzione della categoria catastale. Occorre precisare che, in considerazione del fatto che l'immobile ricade in parte sulla particella 373 ed in parte sulla 376², per la

¹ In corrispondenza della 3ª colonna portante a partire da sinistra e adiacenti alle scale.

² Del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.



medesima regolarizzazione catastale si riteneva opportuna e/o necessaria, mediante frazionamento e/o fusione di particella, la creazione di una particella esclusiva per detto bene.

1.1.3. Ex porcilaie

Essendo già riportati in mappa, si riteneva necessario solo l'attribuzione della categoria catastale agli stessi indicandoli come unità collabenti.

1.1.4. Ex stalla per ovini e fienile

I fabbricati non risultano regolarmente accatastati in quanto il fabbricato³ è solo in parte riportata in mappa ed indicata, solo, al catasto terreni come ente urbano, mentre il fienile non risulta affatto accatastato.

In merito alla porzione di stalla già riportata in mappa, si riteneva necessaria solo l'attribuzione della categoria catastale alla stessa indicandola come unità collabente.

Per quanto concerne la restante porzione, invece, si riteneva necessaria sia la messa in mappa sia l'attribuzione della categoria catastale.

1.1.5. Ex conigliera

Si riteneva necessaria la messa in mappa del fabbricato e l'attribuzione della categoria catastale alla stessa indicandola come unità collabente.

In considerazione del fatto che l'immobile ricade su due diverse particelle la n. 84 e la n. 181⁴, per la medesima regolarizzazione catastale si riteneva necessario, inoltre, mediante frazionamento e/o fusione di particella, la creazione di un'unica particella su cui ricadesse detto bene.

1.1.6. Ricovero per animali di bassa corte

Si riteneva necessaria la messa in mappa del fabbricato e l'attribuzione della categoria catastale alla stessa indicandola come unità collabente.

Per la medesima regolarizzazione catastale si riteneva necessario, inoltre, mediante frazionamento di particella, la creazione di una particella esclusiva per detto bene.

1.1.7. Vasche per il deposito di acqua per irrigazione

Si riteneva necessaria la messa in mappa dei beni e l'attribuzione della categoria catastale agli stessi.

Inoltre in considerazione del fatto che la vasca più grande ricade sulla particella 462 si riteneva opportuno, inoltre, mediante frazionamento di particella, la creazione di una particella esclusiva per detto bene.

1.2. Irregolarità edilizie - urbanistiche

Dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Massignano e dai sopralluoghi effettuati, si sono riscontrati i seguenti abusi edilizi.

1.2.1. Abitazione in proprietà e/o in possesso a ... OSURATO

- Il locale magazzino ed il ripostiglio situati sul portico al piano terra del sub 3⁵ risultano privi di alcuna autorizzazione edilizia;

³ Non risulta riportata in mappa la porzione in legno; la stessa risulta priva di alcun tipo di autorizzazione edilizia.

⁴ Del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.

⁵ In corrispondenza della 3^a colonna portante a partire da sinistra e adiacenti alle scale,



- il piccolo bagno situato nella vecchia stalla del sub 4 risulta privo di alcuna autorizzazione edilizia;
- non è stata realizzata la porta che collega la soffitta dell'attuale Sub 3 con la soffitta dell'attuale sub 4; per accedere alla soffitta del sub 3, infatti, occorre scavalcare la finestra della soffitta dello stesso sub 4.

Dette opere a parere di questo tecnico possono essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. Inoltre, non si riscontra alcun rilascio di abitabilità; tuttavia la stessa può essere richiesta ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.

1.2.2. Abitazione in proprietà e/o in possesso a VERSANO

Non si riscontra alcun rilascio di abitabilità; tuttavia la stessa può essere richiesta ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.

1.2.3. Rimessa per attrezzature agricole

Non si riscontra alcun rilascio di agibilità; tuttavia la stessa può essere richiesto ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.

1.2.4. Ex porcilaie

Per i due fabbricati non si riscontra alcun rilascio di agibilità; la stessa in conseguenza dello stato in cui esse versano non è minimamente richiedibile.

1.2.5. Ex stalla per ovini e fienile

Per detti fabbricati non si riscontra alcun rilascio di agibilità; la stessa in conseguenza dello stato in cui essi versano non è minimamente richiedibile.

Inoltre come indicato nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017, la concessione n. 16/80 non autorizza la parte di stalla realizzata in legno; tuttavia, la stessa può essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90.

1.2.6. Ex conigliera e ricovero per animali di bassa corte

Risultano prive di alcun tipo di autorizzazione edilizia. Tuttavia, pur non ritenendolo conveniente, per lo stato di conservazione in cui versano, possono essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90.

1.2.7. Vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione

Risultano prive di alcun tipo di autorizzazione edilizia. Tuttavia, sono da ritenersi oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90.

2. OPERAZIONI EFFETTUATE PER LE REGOLARIZZAZIONI CATASTALI SOPRA INDICATE

Dagli ulteriori sopralluoghi effettuati sugli immobili oggetto di pignoramento al fine di procedere con le opportune operazioni catastali, lo scrivente C.T.U. constatava, valutava, riconsiderava e riconosceva, la possibilità di procedere ad una opportuna formazione dei lotti d'asta, procedendo ed effettuando solo alcune delle regolarizzazioni catastali indicate nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017 e sopra riassunte; soluzione che comporterebbe alle parti una minore spesa.

Infatti alcune delle regolarizzazioni catastali, quali quelle indicate per l'abitazione di Rossi Antonio, della porzione in legno dell'ex stalla per ovini, dell'ex conigliera, della rimessa per gli animali di bassa corte e per le due vasche per il deposito dell'acqua per l'irrigazione, possono o meglio devono essere definite



contestualmente ad una eventuale richiesta di sanatoria degli stessi beni, da parte dell'acquirente, in quanto ne costituisce documentazione obbligatoria.

Per quanto concerne, invece, la regolarizzazione catastale del fienile dell'ex stalla per ovini, lo stesso risulta talmente mal ridotto che l'eventuale accatastamento potrebbe essere definito contestualmente alla richiesta in sanatoria della porzione in legno in parola.

Inoltre in merito all'ex conigliera ed al ricovero per animali di bassa corte, la - le particella su cui essi insistono e quindi essi stessi, possono formare un unico lotto insieme all'abitazione in proprietà a OSOVARO e la rimessa per le attrezzature agricole. Tale soluzione porterebbe alla formazione di un lotto più "appetibile" in fase di vendita.

Pertanto in riferimento a quanto precedentemente indicato e descritto e richiamato quanto indicato e descritto nella relazione peritale del 22 giugno 2017, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alle seguenti regolarizzazioni catastali.

2.1. Regolarizzazione catastale della rimessa per attrezzature agricole

Per detto bene si è reso necessario l'intero iter di accatastamento; vale a dire la messa in mappa del fabbricato ed il censimento con l'attribuzione della categoria catastale.

Nello specifico, si è proceduto inizialmente con la messa in mappa del fabbricato con la contemporanea costituzione, mediante fusione delle due particelle su cui lo stesso ricadeva, di una nuova particella come corte esclusiva; a seguito di ciò quindi dalle due particelle, la n. 373⁶ di mq 810 e la n. 376⁷ di mq 395 si è originata la particella n. 608 di mq 1205. Successivamente si è proceduto al censimento dello stesso fabbricato attribuendogli la categoria catastale C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro).

Importante segnalare che durante le procedure di rilievo, lo scrivente C.T.U. constataba la presenza di un piccolo manufatto adiacente alla rimessa in parola; da una nuova lettura delle autorizzazioni edilizie in capo alla stessa rimessa si evince che detto manufatto non è oggetto di alcuna autorizzazione edilizia. Pertanto lo stesso risulta costituire un abuso edilizio che tuttavia a parere di questo tecnico può essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90. Costo stimato per la sanatoria circa Euro 1'200,00 comprensive delle spese tecniche e di regolarizzazione catastale che dovrà essere effettuata contestualmente alla richiesta di sanatoria per i motivi più volte sopra indicati..

(Allegati 1a, 1b, 1c e 1d - rispettivamente ricevuta di registrazione tipo mappale, ricevuta di registrazione docfa, visura catastale storica per particella ed estratto di mappa catastale).

2.2. Regolarizzazione catastale delle due ex porcilaie

Per i medesimi beni si è reso necessario solo il censimento con attribuzione della categoria catastale, in quanto già riportate in mappa nel 2007⁸. Nello specifico sono stati creati tre subalterni quali il sub 2 l'ex porcilaia più grande, il sub 3 l'ex porcilaia più piccola, il sub 1 la corte come bene comune non censibile ai due sub.

Trovandosi in un avanzato stato di degrado entrambe sono state censite, ai sensi del D. M. delle Finanze 28/1998, con la categoria catastale F/2 - unità collabenti.

(Allegato 2a e 2b - rispettivamente ricevuta di registrazione docfa e visura catastale storica per particella).

2.3. Regolarizzazione catastale dell'ex stalla per ovini

Per il medesimo bene si è reso necessario solo il censimento con attribuzione della categoria catastale, in quanto già riportato in mappa nel 2007⁹.

⁶ Del foglio di mappa 7 del comune di massignano.

⁷ Del foglio di mappa 7 del comune di massignano.

⁸ Tipo mappale del 14/05/2007 protocollo n. AP0155294 in atti dal 14/05/2007 (n. 155294.2/2007).

⁹ Tipo mappale del 14/05/2007 protocollo n. AP0155294 in atti dal 14/05/2007 (n. 155294.2/2007).



Trovandosi in un avanzato stato di degrado è stato censito, ai sensi del D. M. delle Finanze 28/1998, con la categoria catastale F/2 - unità collabenti.

Si precisa e ricorda che la regolarizzazione catastale non ha interessato la porzione di fabbricato in legno, in quanto detta porzione è priva di alcun tipo di autorizzazione edilizia e necessita, quindi, di un'eventuale richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria; pertanto la sua regolarizzazione catastale può e deve essere effettuata contestualmente all'eventuale richiesta di sanatoria da parte dell'acquirente, per i motivi più volte sopra indicati

(Allegato 3a e 3b – rispettivamente ricevuta di registrazione docfa e visura catastale storica per particella).

3. BREVE STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

In virtù di frazionamenti, fusioni, variazioni catastali e tipi mappali, compiuti negli anni, alcune delle particelle menzionate, nei sopra citati atti, hanno cambiato identificazione catastale¹⁰ e/o sono state soppresse; infatti:

Foglio n.	Particella/e riginaria/e n.	Attuali particelle oggetto di pignoramento originata/e nn.
7	84 - 156 - 158 - 159 - 160 - 198 - 199 - 208-234 - 352	84 - 234 - 259 - 351 - 260 - 373 - 376 - 381 - 383 - 384 - 386 - 388 - 425 - 426 - 427 - 429 - 431 - 432 - 433 - 434 - 436 - 462
	165	262
	158	353 - 354 - 355
	100	366
	191	378 - 379
	373 - 376	608

4. REGOLARIZZAZIONI CATASTALI ED EDILIZIE - URBANISTICHE ANCORA DA ASSOLVERE E CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

In riferimento a quanto fino ad ora indicato e descritto rimangono a carico dell'acquirente le seguenti regolarizzazioni catastali ed edilizie - urbanistiche.

4.1. Abitazione in proprietà e/o in possesso a OSCARATO

4.1.1. Regolarizzazioni catastali

Aggiornamento della planimetrie catastali mediante indicazione del ripostiglio e dalla lavanderia presenti sul portico del Sub 3¹¹ e del bagno presente sulla cantina del sub 4.

4.1.2. Regolarizzazioni edilizie - urbanistiche

- Il locale magazzino ed il ripostiglio situati sul portico al piano terra del sub 3¹² risultano privi di alcuna autorizzazione edilizia;
- il piccolo bagno situato nella vecchia stalla del sub 4 risulta privo di alcuna autorizzazione edilizia;
- Non è stata realizzata la porta che collega la soffitta dell'attuale Sub 3 con la soffitta dell'attuale sub 4; per accedere alla soffitta del sub 3, infatti, occorre scavalcare la finestra della soffitta dello stesso sub 4.

¹⁰ Acquisendo anche una nuova superficie.

¹¹ In corrispondenza della 3ª colonna portante a partire da sinistra e adiacenti alle scale,

¹² In corrispondenza della 3ª colonna portante a partire da sinistra e adiacenti alle scale,



Dette opere a parere di questo tecnico possono essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. Inoltre, non si riscontra alcun rilascio di abitabilità; tuttavia la stessa può essere richiesta ai sensi del citato D.P.R.

4.1.3. Costo stimato per le sopra indicate regolarizzazioni

Per le regolarizzazioni sopra indicate e descritte, da realizzarsi congiuntamente per gli aspetti fino ad ora più volte chiariti si stima un costo complessivo di circa euro 2'300,00, comprensivo di spese tecniche, dei quali:

- euro 800,00 per la regolarizzazione catastale,
- euro 1'000,00 per la richiesta di sanatoria,
- euro 500,00, fatte salve eventuali messe a norma degli impianti ai sensi dell'attuale normativa sull'edilizia, per la richiesta di abitabilità.

4.2. Abitazione in proprietà e/o in possesso a DISCURATO

Non si riscontra alcun rilascio di abitabilità; tuttavia la stessa può essere richiesta ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.. Costo stimato, fatti salvi eventuali messe a norma degli impianti ai sensi dell'attuale normativa sull'edilizia, euro 500,00.

4.3. Rimessa per attrezzature Agricole

3.3.1. Regolarizzazioni catastali

Messa in mappa del manufatto ad esso adiacente con successiva attribuzione della categoria catastale.

4.3.2. Regolarizzazioni edilizie - urbanistiche

Richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria del manufatto adiacente.

Non si riscontra alcun rilascio di agibilità; tuttavia la stessa può essere richiesto ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90

4.3.3. Costo stimato per le sopra indicate regolarizzazioni

Per le regolarizzazioni sopra indicate e descritte, da realizzarsi congiuntamente per gli aspetti fino ad ora più volte chiariti si stima un costo complessivo di circa euro 1'700,00, comprensivo di spese tecniche, dei quali:

- euro 700,00 per la regolarizzazione catastale,
- euro 500,00 per la richiesta di sanatoria,
- euro 500,00 per la richiesta di agibilità, fatti salvi eventuali messe a norma degli impianti ai sensi dell'attuale normativa sull'edilizia.

4.4. Ex stalla per ovini e fienile

4.4.1. Regolarizzazioni catastali

Messa in mappa della porzione in legno del fabbricato e del fienile con successiva attribuzione delle rispettive categorie catastali.

4.4.2. Regolarizzazioni edilizie - urbanistiche

Per detti fabbricati non si riscontra alcun rilascio di agibilità; la stessa in conseguenza dello stato in cui essi versano non è minimamente richiedibile.



Inoltre, come indicato nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017, la concessione n. 16/80 non autorizza la parte di stalla realizzata in legno; tuttavia, la stessa può essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90.

4.4.3. Costo stimato per le sopra indicate regolarizzazioni

Per le regolarizzazioni sopra indicate e descritte, da realizzarsi congiuntamente per gli aspetti fino ad ora più volte chiariti si stima un costo complessivo di circa euro 3'000,00, comprensivo di spese tecniche, dei quali:

- euro 1'500,00 per la regolarizzazione catastale,
- euro 1'500,00 per la richiesta di sanatoria,

4.5. Ex conigliera

4.5.1. Regolarizzazioni catastali

Messa in mappa con successiva attribuzione della categoria catastale.

4.5.2. Regolarizzazioni edilizie – urbanistiche

Risulta priva di alcun tipo di autorizzazione edilizia. Tuttavia, pur non ritenendolo conveniente per lo stato di conservazione in cui versa può essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90.

Per il fabbricato non si riscontra alcun rilascio di agibilità; la stessa in conseguenza dello stato in cui versa non è minimamente richiedibile.

3.5.3. Costo stimato per le sopra indicate regolarizzazioni

Per le regolarizzazioni sopra indicate e descritte, da realizzarsi congiuntamente per gli aspetti fino ad ora più volte chiariti si stima un costo complessivo di circa euro 4'000,00, comprensivo di spese tecniche, dei quali:

- euro 2'500,00 per la regolarizzazione catastale,
- euro 1'500,00 per la richiesta di sanatoria,

4.6. Ricovero per animali di bassa corte

4.6.1. Regolarizzazioni catastali

Messa in mappa con successiva attribuzione della categoria catastale.

4.6.2. Regolarizzazioni edilizie – urbanistiche

Risulta priva di alcun tipo di autorizzazione edilizia. Tuttavia, pur non ritenendolo conveniente per lo stato di conservazione in cui versa può essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90

Per il due fabbricato non si riscontra alcun rilascio di agibilità; la stessa in conseguenza dello stato in cui versa non è minimamente richiedibile.

4.6.3. Costo stimato per le sopra indicate regolarizzazioni

Per le regolarizzazioni sopra indicate e descritte, da realizzarsi congiuntamente per gli aspetti fino ad ora più volte chiariti si stima un costo complessivo di circa euro 3'500,00, comprensivo di spese tecniche, dei quali:

- euro 2'500,00 per la regolarizzazione catastale,
- euro 1'000,00 per la richiesta di sanatoria.



4.7. Vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione

4.7.1. Regolarizzazioni catastali

Messa in mappa con successiva attribuzione della categoria catastale.

4.7.2. Regolarizzazioni edilizie – urbanistiche

Risultano prive di alcun tipo di autorizzazione edilizia. Tuttavia, sono da ritenersi oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m. e della L. R. Marche 13/90. Costo stimato per la sanatoria circa Euro 2'000,00 comprensive delle spese tecniche

4.7.3. Costo stimato per le sopra indicate.regolarizzazioni

Per le regolarizzazioni sopra indicate e descritte, da realizzarsi congiuntamente per gli aspetti fino ad ora più volte chiariti si stima un costo complessivo di circa euro 4'500,00, comprensivo di spese tecniche, dei quali:

- euro 2'500,00 per la regolarizzazione catastale,
- euro 2'000,00 per la richiesta di sanatoria.

5. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IN UNA LIBERA CONTRATTAZIONE

5.1. Determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni

Richiamato quanto fino ad ora indicato e descritto, richiamato quanto indicato e descritto nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017 di seguito vengono riportati i più probabili valori di mercato dei terreni oggetto di pignoramento in una libera contrattazione.

5.1.1. Stima della superficie coltivata a seminativo ed a oliveto

Richiamato quanto indicato e descritto nella relazione peritale del 22 giugno 2017 il più probabile valore di mercato dei terreni viene come di seguito definito e confermato

Descrizione	Superficie ha	Valore unitario Euro/ha	Valore totale euro
Superficie coltivata a seminativo	16.8168	23'000,00	386'786,40
Superficie coltivata ad oliveto	1.46	30'000,00	43'800,00
Totale euro			430'586,40

5.1.2. Stima del vigneto

Richiamato quanto indicato e descritto nella relazione peritale del 22 giugno 2017 il più probabile valore di mercato del vigneto viene come di seguito definito e confermato in **euro 83'282,85.**

5.2. Determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati

Per quanto fino ad ora indicato e descritto e richiamato quanto indicato e descritto nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017 di seguito vengono riportati i più probabili valori di mercato dei fabbricati oggetto di pignoramento in una libera contrattazione.



5.2.1. Stima del più probabile valore di mercato dell'abitazione in proprietà e/o in possesso a OSURATO

Per quanto fino ad ora indicato e descritto e richiamato quanto indicato e descritto nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017 il più probabile valore di mercato dell'abitazione in proprietà e/o in possesso a OSURATO viene definito e confermato in **euro 184'500,00**.

5.2.2. Stima del più probabile valore di mercato dell'abitazione in proprietà e/o in possesso a OSURATO

Per quanto fino ad ora indicato e descritto e richiamato quanto indicato e descritto nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017 il più probabile valore di mercato dell'abitazione in proprietà e/o in possesso a OSURATO viene definito e confermato in **euro 202'700,00**.

5.2.3. Stima del più probabile valore di mercato della rimessa per attrezzature agricole

Per quanto fino ad ora indicato e descritto e richiamato quanto indicato e descritto nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017;

considerata

- una superficie dell'immobile di circa 55 mq,
- un valore di circa 200,00 euro /mq,

detratte

- le spese necessarie per la richiesta di agibilità di circa euro 500,00,
- le spese necessarie per le regolarizzazioni edilizia – urbanistica e catastale del manufatto ad esso adiacente, e, per la richiesta di agibilità, di circa euro 1'700,00,

Avremo:

$$(\text{mq } 55 \times 200,00 \text{ euro/mq}) - \text{euro } 1'700,00$$

$$\text{euro } 11'000,00 - \text{euro } 1'700,00 = \text{euro } 9'300,00$$

più probabile valore di mercato della rimessa per attrezzature agricole

5.2.4. Stima del più probabile valore di mercato delle ex porcilaie

Per quanto fino ad ora indicato e descritto e richiamato quanto indicato e descritto nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017 di seguito vengono riportati il più probabile valore di mercato dei due fabbricati

Ex porcilaia più grande

Considerata

- una superficie di circa 330 mq,
- una volumetria acquisita di circa 1150 mc,
- un valore di circa 50,00 euro/mc,

detratte

- le spese per la demolizione del fabbricato e per lo smaltimento dei materiali di risulta, stimate in euro 25'000,00 circa comprensive di spese tecniche,

Avremo:

$$(\text{mc } 1150 \times 50,00 \text{ euro/mc}) - \text{euro } 25'000,00$$

$$\text{euro } 57'500,00 - \text{euro } 25'000,00 = \text{euro } 32'500,00$$



Ex porcilaia più piccola

Considerata

- una superficie di circa 175 mq,
- una volumetria acquisita di circa 612 mc,
- un valore di circa 50,00 euro/mc,

detratte

- le spese per la demolizione del fabbricato e per lo smaltimento dei materiali di risulta, stimate in euro 13'300,00 circa comprensive di spese tecniche,

Avremo:

$$\begin{aligned} & (\text{mc } 612 \times 50,00 \text{ euro/mc}) - \text{euro } 13'300,00 \\ & \text{euro } 30'600,00 - \text{euro } 13'300,00 = \text{euro } 17'300,00 \end{aligned}$$

5.2.4.1. Valore complessivo delle due ex porcilaie

$$\text{euro } 32'500,00_{\text{porcilaia grande}} + \text{euro } 17'300,00_{\text{porcilaia piccola}} = \text{euro } 49'800,00$$

più probabile valore di mercato complessivo delle ex porcilaie

5.3.4. Stima del più probabile valore di mercato dell'ex stalla per ovini e fienile

Per quanto fino ad ora indicato e descritto e richiamato quanto indicato e descritto nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017 il più probabile valore di mercato di detti beni viene come di seguito ricavato: definito e confermato in **euro 60'000,00**.

4.3.5. Stima del più probabile valore di mercato dell'ex conigliera e del ricovero per animali di bassa corte

Nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017 il più probabile valore di mercato di detti beni veniva definito a corpo in euro 20'000,00; pertanto detratti, euro 7'500,00 necessarie per le regolarizzazioni catastali ed edilizie – urbanistiche precedentemente indicate e descritte avremo:

$$\text{euro } 20'000,00 - \text{euro } 7'500,00 = \text{euro } 12'500,00$$

più probabile valore di mercato complessivo dell'ex conigliera e del ricovero di animali di bassa corte

5.3.6. Stima del più probabile valore di mercato delle due vasche per il deposito di acqua per l'irrigazione

Per quanto fino ad ora indicato e descritto e richiamato quanto indicato e descritto nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017 il più probabile valore di mercato di detti beni viene definito e confermato **euro 10'500,00; di cui euro 5'500,00 per la vasca più grande ed euro 5'000,00 per la vasca più piccola.**



6. FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata la disposizione nello spazio dei beni oggetto di pignoramento, tenuto conto delle servitù, e degli ulteriori vincoli su di essi gravanti, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato quanto indicato segnalato e descritto nel medesimo elaborato peritale, ai fini, inoltre, di agevolare la vendita degli stessi, richiamato quanto indicato e descritto nell'elaborato peritale del 22 giugno 2017 lo scrivente C.T.U. ritiene possibile suddividere l'intero compendio nei seguenti lotti.

6.1. Lotto uno

Terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0.2280 costituito dalla particella 262 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano. Confinante con strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), provinciale 58, proprietà ~~OSCEATO~~ salvo altri. Al fondo si accede dalla stessa provinciale.

Foglio	Particella n.	Coltura in atto	Superficie ha	Valore unitario Euro/ha	Valore totale Euro
7	262	Seminativo	0.2280	23'000,00	5'244,00

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso **euro 5'250,00**

Più probabile valore di mercato del lotto uno

6.2. Lotto due

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0.9940 costituito dalle particelle nn. 166, 366 e 369 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano. Confinante con strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), provinciale 58, proprietà ~~OSCEATO~~ salvo altri. Al fondo si accede dalla stessa comunale.

Foglio	Particella n.	Coltura in atto	Superficie ha	Valore unitario Euro/ha	Valore totale Euro
7	166	Seminativo	0.7030	23'000,00	16'169,00
	366		0.2800		6'440,00
	369		0.0110		253,00
Totale					22'862,00

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso **euro 22'900,00**

Più probabile valore di mercato del lotto due

6.3. Lotto tre

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 2,7670 costituito dalla particelle nn 206, 207 e 209 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano. Confinante con strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), proprietà ~~XXXX~~, proprietà ~~XXXX~~, proprietà ~~XXXX~~ e ~~XXXX~~ salvo altri.

Al fondo si accede mediante strada poderale che ha inizio sulla strada comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia) che attraversa le stesse particelle e su cui grava una servitù di passaggio a favore della particella 87 del foglio di mappa 7.



Foglio	Particella n.	Coltura in atto	Superficie ha	Valore unitario Euro/ha	Valore totale Euro
7	206	Seminativo	0.6450	23'000,00	14'835,00
	207		0.5680		13'064,00
	209		1.5540		35'742,00
Totale					63'641,00

In considerazione della servitù sopra menzionata, a parere di questo C.T.U. il valore sopra ricavato deve essere ulteriormente corretto tenendo conto che servitù di tale tipologia influiscono negativamente sul valore di un simile bene per almeno un 15%.

Pertanto:

$$\text{euro } 63'641,00 - 15\% = \text{euro } 54'094,85$$

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso **euro 54'100,00**

Più probabile valore di mercato del lotto tre

6.4. Lotto quattro

Terreno Agricolo, con sovrastante fabbricato, della superficie di circa ha 8,2507 oltre a quella occupata dallo stesso fabbricato:

- ex stalla per ovini e fienile.

Il tutto catastalmente identificato dalle particelle nn. 37, 85, 86, 192, 233, 234, 259, 260, 383, 384, 431, 432, 433, 434, 463, del foglio di mappa 7.

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

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
432		0.3920 ¹³			9'016,00
433		0.0065			149,50
434		0.9155			21'056,50
463		0.3860			8'878,00
432	Ex stalla per ovini e fienile		505		60'000,00
Totale					253'170,00

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso, **euro 253'200,00**

Più probabile valore di mercato del lotto quattro

¹³ Il valore è decurtato di mq 505 della ex stalla per ovini e fienile.



6.5. Lotto cinque

Terreno Agricolo, con sovrastanti fabbricati, della superficie di circa ha 7,6085 oltre a quella occupata dai fabbricati:

- due ex porcilaie,
- la vasca piccola 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, 426, 427, 429, 436 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano, particella 2 del foglio di mappa 12 dello stesso Comune.

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.

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
	157		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
	386		0.4510			10'373,00
	386	uliveto	0.3695		30'000,00	11'085,00
	425	seminativo	0.0205		23'000,00	471,5
	426		0.3670 ¹⁴			8'441,00
	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	426	Ex porcilaie		505		48'600,00
	354	Vasca piccola per il deposito di acqua per l'irrigazione				5'000,00
Totale						257'680,00

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso **euro 257'700,00**

Più probabile valore di mercato del lotto cinque

¹⁴ Il valore è decurtato di circa mq 505 inerenti la superficie delle due ex porcilaie



6.6. Lotto sei

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0,5460 costituito dalle particelle nn 45 e 151 del foglio di mappa 12 del Comune di Massignano.

Confinante con strada comunale del nuovo Cimitero, proprietà ~~XXXX~~, su due lati, salvo altri.

Al fondo vi si accede dalla medesima comunale.

Foglio	Particella n.	Coltura in atto	Superficie ha	Valore unitario Euro/ha	Valore totale Euro
12	45	Seminativo	0.2770	23'000,00	6'371,00
	151		0.2690		6'187,00
Totale					12'558,00

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso **euro 12'600,00**

Più probabile valore di mercato del lotto sei

6.7. Lotto sette

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0.0800 costituito dalla particella 92 del foglio di mappa 12 del Comune di Massignano.

Confinante con la provinciale 58 su tre lati e proprietà ~~XX~~, salvo altri.

Vi si accede dalla medesima provinciale.

Foglio	Particella n.	Coltura in atto	Superficie ha	Valore unitario Euro/mq	Valore unitario Euro/ha	Valore totale Euro
12	92	oliveto	0.0800	3,00	30'000,00	2'400,00

euro 2'400,00

Più probabile valore di mercato del lotto sette

6.8. Lotto otto

- Abitazione in proprietà e/o in possesso a ~~XXXXXX~~, catastalmente identificata ai sub 2 e 3 della particella 462 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano;
- vasca grande per il deposito di acqua per l'irrigazione anch'essa insistente sulla particella 462 ma priva di identificazione catastale.

Foglio	Particella n.	Sub	categoria	Consistenza	Superficie catastale mq	Superficie commerciale mq	Valore totale Euro
7	462	2	C/6	150 mq	170	350	184'500,00
		3	A/2	8 vani	Totale 222 Escluse aree scoperte 213		
		Vasca grande per il deposito dell'acqua per l'irrigazione					
Totale							190'000,00

euro 190'000,00

Più probabile valore di mercato del lotto otto



6.9. Lotto nove

- Abitazione in proprietà e/o in possesso a ~~X~~ ~~X~~ ~~X~~ catastalmente identificata ai sub 3, 4, 5, 6 della particella 84 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano.
- Rimessa per attrezzature agricole, catastalmente identificato con la particella n 608 del foglio di mappa 7 del Comune di Massignano;
- Terreno agricolo di ha 0.3100 circa oltre la superficie occupata dall'ex conigliera di circa 95 mq e dal ricovero per animali di bassa corte di circa 30 mq

Foglio n.	Part n.	Sub	Coltura in atto / Categoria	Sup ha / Consistenza	Sup catastale mq	Sup Comm	Euro/ha Euro/mq	Totale Euro
7	84	3	A/3	6,5 vani	164	385		202'700,00
		4	A/3	6 vani	168			
		5	C/3	33 mq	46			
		6	C/6	22 mq	26			
	608	Rimessa attrezzature agricole	C/6			55		9'300,00
	381	Ex conigliera e ricovero per animali di bassa corte						12'500,00
	84							
	381		Seminativo	0.3100			23'000,00	7'130,00
Totale								231'630,00

Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso **Euro 231'650,00**

Più probabile valore di mercato del lotto nove

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI LOTTI A BASE D'ASTA SECONDO LE PREVISIONI DI CUI ALL'ART. 568 C.P.C.

Il valore dei lotti, sopra stimati, si riferisce al costo che i beni in oggetto avrebbero in una privata compravendita. Una vendita all'asta, infatti, determina una svalutazione, del valore di un immobile, stimabile tra il 10 ed il 20 per cento del valore che esso avrebbe in una libera vendita.

Pertanto, considerando, per i beni oggetto della medesima esecuzione, un deprezzamento del 10%, avremo: .

Lotto	Valore in libera Compravendita euro	Valore a base d'asta euro	Arrotondato alla cifra più prossima all'eccesso euro
1	5'250,00	4'725,00	4'750,00
2	22'900,00	20'610,00	20'650,00
3	54'100,00	48'690,00	48'700,00
4	253'200,00	227'880,00	227'900,00
5	257'700,00	231'930,00	232'000,00
6	12'600,00	11'340,00	11'350,00
7	2'400,00	2'160,00	2'200,00
8	190'000,00	171.000,00	171'000,00
9	231'650,00	208.485,00	208'500,00



MANIFESTO D'ASTA**LOTTO UNO**

Terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0.2280, situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato con la particella n 262 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune. Confinante con strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), provinciale 58, proprietà $\times \times$, salvo altri. Al fondo si accede dalla stessa provinciale.

Prezzo a base d'asta

euro 4'750,00

LOTTO DUE

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0.9940, situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato con le particelle nn. 166, 366 e 369 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune. Confinante con strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), provinciale 58, proprietà $\times \times$, salvo altri. Al fondo si accede dalla stessa comunale.

Prezzo a base d'asta

euro 20'650,00

LOTTO TRE

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 2.7670 situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato con le particelle nn. 206, 207 e 209 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune. Confinante con strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), proprietà $\times \times$, proprietà $\times \times$ i, proprietà $\times \times \times$, salvo altri.

Al fondo si accede mediante strada podereale che ha inizio sulla strada comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia) che attraversa le stesse particelle e su cui grava una servitù di passaggio a favore della particella 87 del foglio di mappa 7.

Prezzo a base d'asta

euro 48'700,00

LOTTO QUATTRO

Terreno Agricolo situato in C.da Marezi di Massignano, con sovrastanti fabbricati, della superficie di circa ha 8,2507, oltre a quella occupata dagli stessi fabbricati.*

- un ex stalla per ovini
- un fienile

Il tutto catastalmente identificato dalle particelle nn. 37, 85, 86, 192, 233, 234, 259, 260, 383, 384, 431, 432, 433, 434, 463, del foglio di mappa 7 dello stesso Comune.

Confinante con la strada Comunale vecchia di Forcella (detta l'accorciatoia), fosso Rio Grande, proprietà $\times \times$ proprietà $\times \times$, 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 situato in C.da Marezi del Comune di Massignano, con sovrastanti fabbricati, della superficie di circa ha 7,6085, oltre a quella occupata dai fabbricati:

- due ex porcilaie,
- la vasca piccola per il deposito di acqua per l'irrigazione della capacità di circa 1000 litri.

Il tutto catastalmente identificato dalle particelle nn 26, 80, 82, 83, 157, 197, 351, 353, 354, 355, 378, 379, 386, 425, 426, 427, 429, 436 del foglio di mappa 7 e con la particella 2 del foglio di mappa 12 dello stesso Comune.

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

LOTTO SEI

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0,5460, situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato dalle particelle nn 45 e 151 del foglio di mappa 12 dello stesso Comune.

Confinante con strada comunale del nuovo Cimitero, proprietà ~~XX~~ su due lati, salvo altri.

Al fondo vi si accede dalla medesima comunale.

Prezzo a base d'asta
euro 11'350,00

LOTTO SETTE

Terreno Agricolo, senza sovrastanti fabbricati, della superficie di ha 0.0800, situato in C.da Marezi del Comune di Massignano e catastalmente identificato dalla particella 92 del foglio di mappa 12 dello stesso Comune.

Confinante con la provinciale 58 su tre lati e proprietà ~~XX~~ i, salvo altri.

Vi si accede dalla medesima provinciale.

Prezzo a base d'asta
euro 2'200,00



LOTTO OTTO

- Abitazione sita in C.da Marezi di Massignano, catastalmente identificata ai sub 2 e 3 della particella 462 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune, rispettivamente di categoria C/6 ed A/2;
L'abitazione si dispone su tre piani, terra, primo e secondo, realizzati in epoche differenti; il piano terra e primo tra la fine degli anni settanta e gli inizi degli anni ottanta, il piano secondo alla fine degli anni ottanta.
La struttura portante ed il tetto sono in cemento armato, la tamponatura è in laterizio.
Il piano terra si presenta in buone condizioni ed è suddiviso in un ampio garage, un magazzino ed un piccolo bagno.
Il piano primo si presenta anch'esso in buone condizioni ed è suddiviso in sala, cucina, due bagni, disimpegno, quattro camere e tre terrazzi.
Il piano secondo costituisce una potenziale unità abitativa.
Sia al piano primo che al secondo, si accede mediante scala esterna, tamponata in laterizio.
L'intera abitazione, ad eccezione del piano primo, è lasciata "a grezzo".
L'immobile è fornito di tutti gli impianti, il riscaldamento è alimentato da "bambolotti" esterni per il gas.
Non si riscontra rilascio di abitabilità.
- vasca grande per il deposito di acqua per l'irrigazione anch'essa insistente sulla particella 462 ma priva di identificazione catastale.
Ha una capacità di circa 2000 litri.
È priva di alcun tipo di autorizzazione edilizia e di definizione catastale.

Prezzo a base d'asta
euro 171'000,00

LOTTO NOVE

- Fabbricato sito in C.da Marezi di Massignano e catastalmente identificato con la particella n 84 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune con i Sub. 3, 4, 5, 6 rispettivamente di categoria A/3, A/3, C/3 e C/6.
Costituito da tre corpi, adiacenti, realizzati in epoche diverse.
Il primo corpo, quello centrale, risale almeno al 1500 e costituisce l'abitazione originaria; risulta ristrutturato in più epoche successive, di cui all'incirca il 1937. La struttura portante è interamente realizzata in muratura mista di mattoni e pietre a faccia vista, il tetto è realizzato in legno e "pianghette", il manto di copertura in coppi. È disposta su tre piani, terra, primo e secondo. Al piano terra si trovano quelle che una volta erano la cantina e la stalla che si presentano con l'originaria muratura e le originarie volte a vela, ben mantenute e solide. Il piano primo è suddiviso in cucina, retro cucina, bagno e due camere, un ripostigli ed un terrazzo. Il piano secondo costituisce la soffitta, suddivisa in due locali potenzialmente abitabili. Al piano primo si accede mediante scala esterna che immette su un piccolo loggiato su cui si affaccia l'ingresso; mentre al piano secondo si accede dal primo piano mediante scala interna. L'intero corpo necessita di un importante intervento di ristrutturazione con particolare attenzione al tetto ed alla muratura portante esterna; il primo è completamente da rifare mentre la seconda completamente da consolidare.
Il secondo corpo, a sinistra di quello centrale, costituisce la porzione nuova di fabbricato. È stata realizzata alla fine degli anni ottanta inizi novanta ed è disposto su tre piani; terra primo e secondo. La struttura portante ed il tetto sono realizzati in cemento armato, mentre la tamponatura è realizzata parte in laterizio e parte in poraton; il tutto è stato lasciato "a grezzo". Al piano terra si trova un'ulteriore porzione di cantina risalente alla vecchia abitazione, precedentemente descritta, un portico ed una piccola rimessa per attrezzature agricole. Sul portico sono presenti un piccolo ripostiglio ed una piccola lavanderia. Il piano primo è suddiviso in sala, cucina, retrocucina, due



camere, un bagno, un ripostiglio ed un terrazzo. Il piano secondo costituisce la soffitta (potenzialmente convertibile in unità abitativa). L'intero corpo deve essere per gran parte terminato. Il terzo corpo, a sinistra di quello centrale, si trovano i locali adibiti a laboratorio realizzati e/o ristrutturati, in laterizio, nei primi anni duemila.

L'immobile è fornito di tutti gli impianti, il riscaldamento è alimentato da "bambolotti" esterni per il gas.

Il fabbricato necessita di regolarizzazione catastale, ed edilizia.

- Rimessa per attrezzature agricole sita in C.da Marezi di Massignano, catastalmente identificato con la particella n 608 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune.

Ha una superficie di circa 55 mq con corte di esclusiva pertinenza. Realizzata in pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

Il manufatto ad essa adiacente necessita di regolarizzazione edilizia – urbanistica e catastale

- Terreno agricolo sito in C.da Marezi di Massignano di ha 0.3100, con sovrastanti fabbricati:

- un'ex conigliera di circa 95 mq.

La struttura si presenta fatiscente, priva di alcun tipo di autorizzazione edilizia e di regolare definizione catastale

- un ricovero per animali di bassa corte di circa 30 mq. La struttura è priva di alcun tipo di autorizzazione edilizia e di regolare definizione catastale.

Il tutto è catastalmente identificato con le particelle nn 84 e 381 del foglio di mappa 7 dello stesso Comune

Prezzo a base d'asta
euro 208'500,00

Montelparo li 24.11.2017

IL C.T.U.

Dott. Federico Antolini Agronomo

