

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n. 210/2014

promosso da omissis contro omissis

Lotto n. 2

1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

Gli immobili e i terreni da stimare sono indicati nell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data omissis al n. omissis Reg. Gen., n. omissis Reg. Part. omissis a favore di omissis contro i signori omissis e omissis; precisamente gli immobili e i terreni in riferimento al Lotto n.2 riguardano i diritti di piena proprietà del sig. omissis sulle seguenti porzioni immobiliari:

- (Porzione di U.Neg.4 - Proprietà _____)
 - . Terreni siti nel Comune di Venarotta e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 1** part.lle 77-78-83-84-85-99-100-102-108-109-110-111-112-113-114-115-124-125-126-129-131-132-133-134(fabbr. rurale)-135-136; **Fg. 5** part.lle 1-2-3-4-5; **Fg.24** part.lle 1-18;
 - . Terreni siti nel Comune di Palmiano e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 6** part.lle 109-116-117-119-120-121-123-125-126(fabbr. rurale)-127-128-152-153; **Fg. 8** part.lle 2-3-8-9;

Contesto e caratteristiche dei terreni nei Comuni di Venarotta e Palmiano:

Tutti i terreni oggetto di esecuzione del Lotto n. 2 sono situati a nord del territorio dei Comuni di Venarotta e Palmiano in zona agricola e risultano accorpati ed incolti a prevalente carattere boschivo-cespuglioso, ad eccezione dei soli terreni distinti al Fg. 24 **part. 1**, Bosco misto, Classe 2, Superficie are 22.70 e al Fg. 24 **part. 18**, Pascolo arb, Classe 2, Superficie are 04.00, che sono dislocati a sud del territorio del Comune di Venarotta.

I terreni di Venarotta e Palmiano sono confinanti tra loro nel compluvio di un "fosso" che divide i due territori comunali, pertanto la maggior estensione di tali terreni agricoli si colloca in zone di tipo "ripariale" e "calanchifera" di difficile accesso dovuta alla pendenza del terreno e per la presenza di fitta vegetazione, difatti con il sopralluogo effettuato non si è riuscito ad accedere ai luoghi oggetto di perizia e quindi non si è potuto individuare fisicamente i due fabbricati rurali riportati nelle mappe catastali che peraltro non sono individuabili nemmeno dalle foto satellitari. I terreni siti nel Comune di Venarotta presentano una superficie catastale complessiva di ha 30 are 17

ca 38 (301.738 mq) mentre i terreni siti nel Comune di Palmiano presentano una superficie catastale complessiva di ha 07 are 67 ca 10 (76.710 mq), per un totale di ha 37 are 84 ca 48 (378.448 mq).

- a) I terreni oggetto di pignoramento contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Venarotta ai **Fg. 1** part.lle 77-78-83-84-85-99-100-102-108-109-110-111-112-113-114-115-124-125-126-129-131-132-133-134(fabbr. rurale)-135-136; **Fg. 5** part.lle 1-2-3-4-5; **Fg.24** part.lle 1-18 e contraddistinti al Catasto Terreni del Comune Palmiano ai **Fg. 6** part.lle 109-116-117-119-120-121-123-125-126(fabbr. rurale)-127-128-152-153; **Fg. 8** part.lle 2-3-8-9, hanno superficie catastale complessiva di ha 37 are 84 ca 48 (378.448 mq) e confinano nel loro giro, a nord con la proprietà omissis e omissis a est con la proprietà omissis, a sud con la omissis, a ovest con la proprietà omissis, salvo altri.

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, si è rilevato che le porzioni dei terreni, di proprietà del debitore signor omissis, risultano iscritti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Venarotta con i seguenti identificativi catastali :

- (Porzione di U.Neg.4 - Proprietà 2/12 *omissis*)

. Terreni siti nel Comune di Venarotta e censiti al Catasto Terreni di detto Comune:

- Fg. 1 **part. 77**, Incolto ster, Classe, Superficie are 17.00, R.D. Euro 0, R.A. Euro 0;
- Fg. 1 **part. 78**, Seminativo, Classe 4, Superficie are 1.57.40, R.D. Euro 36,58,R.A.Euro 60,97;
- Fg. 1 **part. 83**, Bosco misto, Classe 2, Superficie are 2.38.00, R.D. Euro6,15, R.A. Euro 1,23;
- Fg. 1 **part. 84**, Pascolo cesp., Classe U, Superficie are 01.30, R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,03;
- Fg. 1 **part. 85**, Seminativo, Classe 3, Superficie are 10.80, R.D. Euro 2,79, R.A. Euro 4,46;
- Fg. 1 **part. 99**, Seminativo, Classe 3, Superficie are 15.40, R.D. Euro 3,98, R.A. Euro 6,36;
- Fg. 1 **part. 100**, Seminativo, Classe 4, Superficie are 3.39.35, R.D. Euro78,87, R.A. Euro131,44;
- Fg. 1 **part. 102**, Pascolo, Classe 2, Superficie are 2.99.10, R.D. Euro 4,63, R.A. Euro 3,09;
- Fg. 1 **part. 108**, Semin arbor, Classe 4, Superficie are 75.00, R.D. Euro15,49, R.A. Euro 17,43;
- Fg. 1 **part. 109**, Pascolo, Classe 2, Superficie are 17.80, R.D. Euro0,28, R.A. Euro 0,18;
- Fg. 1 **part. 110**, Seminativo, Classe 4, Superficie are 16.10, R.D. Euro3,74, R.A. Euro 6,24;
- Fg. 1 **part. 111**, Bosco ceduo, Classe 2, Superficie are 47.20, R.D. Euro0,98, R.A. Euro 0,49;
- Fg. 1 **part. 112**, Semin arbor., Classe 4, Superficie are 03.40, R.D. Euro0,70, R.A. Euro 0,79;
- Fg. 1 **part. 113**, Seminativo, Classe 4, Superficie are 14.70, R.D. Euro3,42, R.A. Euro 5,69;
- Fg. 1 **part. 114**, Seminativo ,Classe 4,Superficie are5.35.00, R.D.Euro124,34,R.A.Euro 207,23;

- Fg. 1 **part. 115**, Incolt prod, Classe U, Superficie are 1.01.02, R.D. Euro1,04, R.A. Euro 0,52;
- Fg. 1 **part. 124**, Pasc cespug, Classe U, Superficie are 2.19.70, R.D. Euro5,67, R.A. Euro 4,54;
- Fg. 1 **part. 125**, Vigneto, Classe 4, Superficie are 28.44, R.D. Euro7,34, R.A. Euro 6,61;
- Fg. 1 **part. 126**, Seminativo, Classe 4, Superficie are 04.60, R.D. Euro1,07, R.A. Euro 1,78;
- Fg. 1 **part. 129**, Seminativo, Classe 4, Superficie are 05.21, R.D. Euro1,21, R.A. Euro 2,02;
- Fg. 1 **part. 131**, Pascolo, Classe 2, Superficie are 2.26.08, R.D. Euro3,50, R.A. Euro 2,34;
- Fg. 1 **part. 132**, Semin arbor, Classe 4, Superficie are 94.40, R.D. Euro19,50, R.A. Euro 21,94;
- Fg. 1 **part. 133**, Semin arbor, Classe 4, Superficie are 08.90, R.D. Euro1,84, R.A. Euro 2,07;
- Fg. 1 **part. 134**, Fabbricato rurale, Superficie are 04.90 ;(collabente soggetto accatastamento)
- Fg. 1 **part. 135**, Seminativo, Classe 4, Superficie are 2.46.40, R.D. Euro57,26, R.A. Euro95,44;
- Fg. 1 **part. 136**, Incolt prod, Classe U, Superficie are 08.58, R.D. Euro0,09, R.A. Euro 0,04;
- Fg. 5 **part. 1**, Seminativo, Classe 4, Superficie are 1.63.30, R.D. Euro37,95, R.A. Euro 63,25;
- Fg. 5 **part. 2**, Pascolo arbor, Classe 2, Superficie are 10.50, R.D. Euro0,27, R.A. Euro 0,11;
- Fg. 5 **part. 3**, Seminativo, Classe 3, Superficie are 11.40, R.D. Euro2,94, R.A. Euro 4,71;
- Fg. 5 **part. 4**, Seminativo, Classe 4, Superficie are 55.70, R.D. Euro12,94, R.A. Euro 21,57;
- Fg. 5 **part. 5**, Seminativo, Classe 3, Superficie are 14.00, R.D. Euro3,62, R.A. Euro 5,78;
- Fg. 24 **part. 1**, Bosco misto, Classe 2, Superficie are 22.70, R.D. Euro0,59, R.A. Euro 0,12;
- Fg. 24 **part. 18**, Pascolo arb, Classe 2, Superficie are 04.00, R.D. Euro0,10, R.A. Euro 0,04;

. Terreni siti nel Comune di Palmiano e censiti al Catasto Terreni di detto Comune:

- Fg. 6 **part. 109**, Pasc cespug, Classe U, Superficie are 2.99.60, R.D. Euro3,09, R.A. Euro 3,09;
- Fg. 6 **part. 116**, Vigneto, Classe 2, Superficie are 10.70, R.D. Euro5,25, R.A. Euro 3,04;
- Fg. 6 **part. 117**, Seminativo, Classe 3, Superficie are 44.40, R.D. Euro4,59, R.A. Euro 6,88;
- Fg. 6 **part. 119**, Incolt prod, Classe U, Superficie are 65.60, R.D. Euro0,34, R.A. Euro 0,34;
- Fg. 6 **part. 120**, Seminativo, Classe 3, Superficie are 28.30, R.D. Euro2,92, R.A. Euro 4,38;
- Fg. 6 **part. 121**, Pasc cespug, Classe U, Superficie are 35.10, R.D. Euro0,36, R.A. Euro 0,36;
- Fg. 6 **part. 123**, Pasc cespug, Classe U, Superficie are 06.90, R.D. Euro0,07, R.A. Euro 0,07;
- Fg. 6 **part. 125**, Pasc cespug, Classe U, Superficie are 11.70, R.D. Euro0,12, R.A. Euro 0,12;
- Fg. 6 **part. 126**, Fabbricato rurale, Superficie are 08.30 ;(collabente soggetto accatastamento)
- Fg. 6 **part. 127**, Semin arbor, Classe 2, Superficie are 09.90, R.D. Euro2,81, R.A. Euro 2,05;
- Fg. 6 **part. 128**, Seminativo, Classe 2, Superficie are 05.30, R.D. Euro1,37, R.A. Euro 1,09;
- Fg. 6 **part. 152**, Pascolo arb, Classe 2, Superficie are 36.00, R.D. Euro0,56, R.A. Euro 0,37;
- Fg. 6 **part. 153**, Pasc cespug, Classe U, Superficie are 46.20, R.D. Euro0,48, R.A. Euro 0,48;
- Fg. 8 **part. 2**, Pasc cespug, Classe U, Superficie are 28.20, R.D. Euro0,29, R.A. Euro 0,29;
- Fg. 8 **part. 3**, Seminativo, Classe 3, Superficie are 69.60, R.D. Euro7,19, R.A. Euro 10,78;

-Fig. 8 **part. 8**, Pascolo arb, Classe 2, Superficie are 34.20, R.D. Euro0,53, R.A. Euro 0,35;

-Fig. 8 **part. 9**, Pasc cespug, Classe U, Superficie are 27.10, R.D. Euro0,28, R.A. Euro 0,28.

Intestazione degli immobili:

- omissis **Proprietà**

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

- omissis Usufrutto

Al sig. I _____ i diritti di piena proprietà per la quota di _____, sui terreni siti nel Comune di Venarotta e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 1** part.lle 77-78-83-84-85-99-100-102-108-109-110-111-112-113-114-115-124-125-126-129-131-132-133-134(fabbr.rurale)-135-136; **Fg. 5** part.lle 1-2-3-4-5; **Fg.24** part.lle 1-18 e i terreni siti nel Comune di Palmiano e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 6** part.lle 109-116-117-119-120-121-123-125-126(fabbr. rurale)-127-128-152-153; **Fg. 8** part.lle 2-3-8-9, sono pervenuti per successione testamentaria dal sig. omissis, nato a omissis il omissis è deceduto omissis, con denuncia di successione registrata ad omissis al n. omissis e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno in data omissis al n. omissis Reg. Gen., n. omissis Reg. Part. omissis.

Si conclude che dalle ispezioni catastali non risultano accatastati i fabbricati rurali distinti rispettivamente al Fg 1 part.134 del Comune di Venarotta e Fg.6 part.126 del Comune di Palmiano e che gli stessi andranno regolarizzati a carico della procedura.

b) L' accesso ai terreni, oggetto di esecuzione, avviene dalle strade comunali dei Comuni di Venarotta e Palmiano tramite strade vicinali in terra battuta non percorribili con autoveicoli ordinari.

e) I terreni siti nel Comune di Venarotta e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 1** part.lle77-78-83-84-85-99-100-102-108-109-110-111-112-113-114-115-124-125-126-129-131-132-133-134(fabbr. rurale)-135-136; **Fg. 5** part.lle 1-2-3-4-5; **Fg.24** part.lle 1-18 ricadono attualmente nel P.R.G. vigente del Comune di Venarotta in "Zone agricole" (Art.39 N.T.A.), e ricadono nei seguenti ambiti : "Ambito tutela e corsi d' acqua"(Art. 12 N.T.A.); "Ambiti di tutela boschi di latifoglie e pascoli" (Art. 17/18 N.T.A.); parte in area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale (D.Lgs 42/2004) – "L. 431 dell' 8 agosto 1985" (Galasso corsi d' acqua) e parte in area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale (D.Lgs 42/2004) – "Boschi e foreste". Le aree di versante sono soggette alle prescrizioni dell'art. 14 delle N.T.A.. Parte della proprietà sopra descritta è soggetta a vincoli idrogeologico (R.D. 3267/23).

Tutto il territorio comunale di Venarotta è soggetto a “Vincolo Sismico” L. 64/74 e successive modificazioni e integrazioni, al “Piano Territoriale di Coordinamento” approvato dalla Provincia di Ascoli Piceno, al “Progetto di piano stralcio per l’ assetto idrogeologico del bacino Fiume Tronto” adottato dal Comitato Istituzionale dell’ Autorità di Bacino e da come stabilito dalla Regione Marche all’ “Individuazione delle aree non idonee di cui alle linee guida previste dall’ art. 12 del Decreto Legislativo 29 Dic. 2003 n. 387 per l’ installazione di impianti fotovoltaici a terra”, il tutto così come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione rilasciato dall’ Ufficio Tecnico Comunale di Venarotta il 09 Settembre 2016 con prot. n. 6686.

I terreni siti nel Comune di Palmiano e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 6** part.lle 109-116-117-119-120-121-123-125-126(fabbr. rurale)-127-128-152-153 e **Fg. 8** part.lle 2-3-8-9 ricadono attualmente nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Palmiano in “Zona E rurale”. Tutto il territorio comunale di Palmiano è soggetto a “Vincolo Sismico” L. 64/74 e successive modificazioni e integrazioni. Tutte le particelle sono soggette alle disposizioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 197 del 03-11-1989 al vincolo idrogeologico (R.D.3267/23), il tutto così come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione rilasciato dall’ Ufficio Tecnico Comunale di Palmiano il 16 Settembre 2016 con prot. n. 1798.

f) il debitore esecutato nella persona omissis nato a omissis il omissis risulta essere coniugato con la sig.ra omissis nata a omissis, con atto di matrimonio omissis dell’anno omissis il tutto come risulta dall’ estratto per sunto dell’atto di matrimonio fornito dall’ Ufficio dello Stato Civile e Anagrafe del Comune di Ascoli Piceno con prot. omissis, ove inoltre risulta un’annotazione che riporta un atto in data omissis rep.n. omissis a rogito del notaio omissis di Ascoli Piceno, i coniugi omissis e omissis dichiarano di costituire come in effetti costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell’ art. 167 del C.C. Ascoli Piceno, omissis.

I terreni siti nel Comune di Venarotta e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 1** part.lle 77-78-83-84-85-99-100-102-108-109-110-111-112-113-114-115-124-125-126-129-131-132-133-134(fabbr. rurale)-135-136; **Fg. 5** part.lle 1-2-3-4-5; **Fg.24** part.lle 1-18 e i terreni siti nel Comune di Palmiano e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 6** part.lle 109-116-117-119-120-121-123-125-126(fabbr. rurale)-127-128-152-153; **Fg. 8** part.lle 2-3-8-9 fanno parte del fondo patrimoniale sopra descritto.

2) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell’ immobile

Si è provveduto ad acquisire i certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione, rilasciati rispettivamente dal Comune di Venarotta e dal Comune di Palmiano (Vedasi allegati).

3) Stato di possesso

I terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano liberi e non utilizzati.

4) Vincoli e oneri giuridici

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale;
- dall' esame degli atti non risultano in corso domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non sono gravanti sui beni vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono sui beni diritti demaniali o di usi civici;
- i beni oggetto di pignoramento non sono interessati da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali: I terreni siti nel Comune di Venarotta e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 1** part.lle 77-78-83-84-85-99-100-102-108-109-110-111-112-113-114-115-124-125-126-129-131-132-133-134(fabbr. rurale)-135-136; **Fg. 5** part.lle 1-2-3-4-5; **Fg.24** part.lle 1-18 e i terreni siti nel Comune di Palmiano e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 6** part.lle 109-116-117-119-120-121-123-125-126(fabbr. rurale)-127-128-152-153; **Fg. 8** part.lle 2-3-8-9 fanno parte del fondo patrimoniale:

Trascrizione di atto – costituzione di fondo patrimoniale iscritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al Registro Generale n. omissis Registro Particolare n. omissis del omissis in virtù di Atto tra vivi del Tribunale di Ascoli Piceno, del omissis Repertorio n. omissis, a favore e contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 1, per la piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 2, per la piena proprietà, _____ a _____ sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 3 per la piena proprietà, _____ sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 4 per la piena proprietà, _____ ed a favore e contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 5, per la piena proprietà, per la quota di 1/1.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni contro: omissis

Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al Registro Generale n. omissis Registro Particolare n. omissis per un capitale pari a Euro omissis a favore di omissis con sede omissis, contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 1, per la piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 2, per la piena proprietà, per la quota di _____, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 3 per la piena proprietà, per la quota di _____, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 4 per la piena proprietà, per la quota di _____, ed contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 5, per la piena proprietà, per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro: omissis

Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili iscritta presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al Registro Generale n. omissis Registro Particolare n. omissis, in virtù di Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Ascoli Piceno, del omissis Repertorio n. omissis, a favore omissis con sede omissis, contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 1, per la piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 2, per la piena proprietà, per la quota di _____, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 3 per la piena proprietà, per la quota di _____, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 4 per la piena proprietà, per la quota di _____, ed contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 5, per la piena proprietà, per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro: omissis

Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili iscritta presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al Registro Generale n. omissis Registro Particolare n. omissis in virtù di Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Ascoli Piceno, del omissis Repertorio n. omissis, a favore di omissis con sede _____, contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 1, per la piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 2, per la piena proprietà, per la quota di _____, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 3 per la piena proprietà, per la quota di _____, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 4 per la piena proprietà, _____, ed contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 5, per la piena proprietà, per la quota di 1/1.

I costi presumibilmente necessari per la cancellazione e regolarizzazione al momento della vendita a spese dell'acquirente sono quantificabili pari ad Euro 1.250,00 circa, comprensivi dei diritti e delle spese tecniche.

I costi presumibilmente necessari per regolarizzare le difformità catastali, a spese della procedura, inerenti i fabbricati rurali distinti al Fg 1 part.134 del Comune di Venarotta e al Fg.6 part.126 del Comune di Palmiano, sono quantificabili pari a Euro 2.000,00 e Euro 230,00 di spese, per un totale di Euro 2.230,00.

5) Stima degli immobili

5.1a – Stima sintetico-comparativa in base alle indicazioni di mercato

I terreni vengono stimati determinando il più probabile valore di mercato mediante stima sintetico-comparativa, pur tenendo conto che in questo momento di forte contrazione del mercato i dati certi reperibili sono pochi e possono essere suscettibili di variazioni. Trattasi quindi di determinare il valore che in una libera contrattazione di vendita si sarebbe potuto verificare, ma non essendo disponibili esperienze di mercato analoghe, si sono considerati i “Valori Agricoli Medi” per l’anno 2012, Regione Agraria n.3 della Provincia di Ascoli Piceno forniti dall’Agenzia delle Entrate e tenendo conto soprattutto delle condizioni del mercato immobiliare condizionate dall’attuale situazione sociale ed economica. Considerato la tipologia dei terreni da stimare, la loro ubicazione, estensione, accessibilità, disponibilità, destinazione urbanistica attuale, la loro appetibilità e considerandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario medio per l’intero terreno pari a **0,85 €/mq.**

Poiché i terreni oggetto di stima presentano delle caratteristiche estrinseche dovute alla posizione ed intrinseche dovute allo stato di abbandono che portano ad applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni oggetto di stima. In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i \quad \text{dove:}$$

V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq 0,85.

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,70

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,70

Pertanto il valore dei terreni al mq sarà :

$$\text{€/mq } 0,85 \times 0,70 \times 0,70 = \text{€/mq } 0,41$$

valore che si arrotonda a €/mq 0,40.

Dato che i terreni siti nel Comune di Venarotta presentano una superficie catastale complessiva di ha 30 are 17 ca 38 (301.738 mq) mentre i terreni siti nel Comune di Palmiano presentano una superficie catastale complessiva di ha 07 are 67 ca 10 (76.710 mq), si ha una superficie complessiva di **378.448 mq**, per cui si ottiene un valore di stima del prezzo di mercato del bene pignorato pari ad **Euro 0,40 x mq 378.448 = Euro 151.379,20 (centocinquantunomilatrecentosettantanove/20)**.

5.1b – Stima di mercato complessiva Lotto n. 2 in base alle quote di piena proprietà

- Terreni siti nel Comune di Venarotta e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 1** part.lle 77-78-83-84-85-99-100-102-108-109-110-111-112-113-114-115-124-125-126-129-131-132-133-134(fabbr. rurale)-135-136; **Fg. 5** part.lle 1-2-3-4-5; **Fg.24** part.lle 1-18 - Piena Proprietà:

- Terreni siti nel Comune di Palmiano e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 6** part.lle 109-116-117-119-120-121-123-125-126(fabbr. rurale)-127-128-152-153; **Fg. 8** part.lle 2-3-8-9 - Piena Proprietà: _____

Di seguito viene riportato il valore della stima del Lotto n.2 in base alle quote di piena proprietà:

$$\text{Stima Lotto n.2} \quad \text{Euro } 151.379,20 \times 2/12 \quad = \quad \text{Euro } 25.229,87 \\ \text{(venticinquemiladuecentoventinove/87)}$$

5.1c – Osservazioni sulla divisibilità del Lotto n.2

I terreni oggetto della presente esecuzione immobiliare con riferimento specifico al Lotto n.2 si presentano divisibili in quanto terreni agricoli con la possibilità di essere frazionati per poi essere divisi tra i vari comproprietari. Si rimanda ad un eventuale frazionamento, che dovrà tener conto sia delle superfici a differente indirizzo colturale sia dell'ubicazione dei vari appezzamenti di terreno, per effettuare una giusta divisione, da cui si possano individuare gli enti a favore della procedura.

5.2 – Valore di stima

Alla stima sopra descritta al Punto 5.1b viene apportata una riduzione del 10% del valore degli immobili, quale abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l' assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese insolite; inoltre viene apportata una riduzione del valore dell' immobile dovuta ai vincoli e agli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a carico dell' acquirente, considerate le pregiudizievoli presenti, è stata stimata in Euro 1.250,00.

Pertanto il valore complessivo di stima, con oneri catastali a carico della procedura, risulta essere:

Valore di stima dei beni pignorati	Euro	25.229,87-
Abbattimento forfettario del 10 % (25.229,87x 10%)	Euro	2.522,98 -
<u>Riduzione da vincoli e oneri a carico acquirente</u>	<u>Euro</u>	<u>1.250,00 =</u>
	Valore di stima	Euro 21.456,89
<u>Valore di stima a cifra tonda</u>		Euro 21.400,00

ovvero

Il valore complessivo di stima, con oneri catastali a carico dell' acquirente, risulta essere:

Valore di stima	Euro	21.456,89-
<u>Riduzione da oneri catastali a carico acquirente</u>	<u>Euro</u>	<u>2.230,00=</u>
	Valore di stima	Euro 19.226,89
<u>Valore di stima a cifra tonda</u>		Euro 19.200,00

Descrizione riepilogativa del bene – bando d'asta

Esecuzione immobiliare : R.E. n. 210/2014
 Giudice dell' Esecuzione : Dr.ssa Claudia Di Valerio
 Creditore procedente: omissis
 Debitori: omissis

Lotto n. 2

Descrizione del bene:

Il lotto n. 2 riguarda i diritti di piena proprietà per su terreni agricoli che ricadono in parte nel Comune di Venarotta e in parte nel Comune di Palmiano, confinanti tra loro con numero due fabbricati rurali riportati nelle mappe catastali. I terreni siti nel Comune di Venarotta presentano una superficie catastale complessiva di ha 30 are 17 ca 38 (301.738 mq) mentre i terreni siti nel Comune di Palmiano presentano una superficie catastale complessiva di ha 07 are 67 ca 10 (76.710 mq) , per un totale di ha 37 are 84 ca 48 (378.448 mq).

Dati catastali:

. Terreni siti nel Comune di Venarotta e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 1** part.lle 77-78-83-84-85-99-100-102-108-109-110-111-112-113-114-115-124-125-126-129-131-132-133-134(fabbr. rurale)-135-136; **Fg. 5** part.lle 1-2-3-4-5; **Fg.24** part.lle 1-18 -

. Terreni siti nel Comune di Palmiano e censiti al Catasto Terreni di detto Comune ai **Fg. 6** part.lle 109-116-117-119-120-121-123-125-126(fabbr. rurale)-127-128-152-153; **Fg. 8** part.lle 2-3-8-9 -

Prezzo da porre a base d'asta :

Il prezzo da porre a base d'asta relativamente agli immobili del Lotto n. 2 risulta essere di Euro 21.400,00 (ventunomilaquattrocento/00) con oneri catastali a carico della procedura ovvero di Euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) con oneri catastali a carico dell' acquirente.

San Benedetto del Tronto, li 10 Ottobre 2016

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

(Arch. Capriotti Mauro)



Allegati lotto n. 2

- Documentazione fotografica
- Visure catastali
- Estratti di mappa catastale
- Visure conservatoria dei registri immobiliari
- Certificato di destinazione urbanistica
- Ag. Entrate Valori agricoli medi Prov. Ascoli Piceno