

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza Tecnica d'Ufficio
relativa all'esecuzione immobiliare R.E. n. 70/2024
promossa da:
RIVIERA NPL S.r.l.
contro

.....

Premesso:

- che il Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott. Simona D'Ottavi , nominava la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio per via telematica in data 07/01/2025 per l'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- che in data 11/01/2025 la scrivente accettazione dell'incarico ;
- che nella stessa data del 07/01/2025 alla Sottoscritta veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti, riferiti ai beni oggetto di vendita forzata, che qui di seguito si elencano:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni- caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se , per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt.159 e ss.cod.civ.;

2) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE:

a) acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

b) Fornisca gli estremi della concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;

c) Indichi eventuali pratiche edilizie in corso;

d) Verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria;

e) Accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

f) Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n° 37 in vigore dal 27/03/2008

b) STATO DI POSSESSO;

a. Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato, precisando se è occupato da terzi, ed a che titolo, o dal debitore;

b. Ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per rilascio.

c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a. indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari;

b. l'esperto dovrà in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1) che resteranno a carico dell'acquirente: Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità; esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

2) che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura: iscrizioni (a spese dell'acquirente); pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente); diffinità catastali (a spese della procedura).

d) STIMA DELL'IMMOBILE:

a. determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta:

1) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile);

2) per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile;

3) per lo stato di possesso (sopra Sub 3);

4) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati a spese dell'acquirente (sopra sub 4);

5) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;

6) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

7) rediga una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

8) Ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

- Che, di concerto con il custode Avv. Bartolomeo Salvucci , prendeva appuntamento con l'esecutato per il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28 gennaio 2025 alle ore 10.30 sugli immobili oggetto dell'esecuzione;
- che in data 28/01/2025 alle ore 10,30, effettuava regolare sopralluogo sugli immobili dando così inizio alle operazioni peritali

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, visti gli atti e le visure ipocatastali nonché gli aspetti oggettivi riscontrati nel sopralluogo, ha provveduto a redigere la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. 0 Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

1.1 DATI DEL PIGNORAMENTO :

Formalità n° 4025 del 27/06/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto dell'Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno rep. 977 del 20/05/2024 a favore di

RIVIERA NPL s.r.l. Con sede in CONEGLIANO (TV) . CF 04972800264

..... per il diritto di proprietà pari all'intero gravante sugli immobili siti a Ascoli Piceno :

Catasto fabbricati

- 1) foglio 111 p.lla 69 sub 1 e foglio 111 p.lla 69 sub 3 categoria A/2 -- consistenza 9,5 vani – Frazione Marino del Tronto – PS1- T
- 2) foglio 111 p.lla 69 sub 2 e foglio 111 p.lla 69 sub 4 categoria A/2 -- consistenza 17,00 vani – Frazione Marino del Tronto – P1 – 2- 3
- 3) foglio 111 p.lla 585 categoria C/2 consistenza mq. 18,00 – Fraz. Marino del Tronto – Piano T

Catasto terreni

- 4) foglio 111 p.lla 12 natura Terreno – consistenza 60 centiare
- 5) foglio 111 p.lla 13 natura Terreno – consistenza 1 ettaro 04 are e 50 centiare

- 6) foglio 111 p.lla 68 natura Terreno consistenza 24 are e 10 centiare
- 7) foglio 111 p.lla 78 natura Terreno consistenza 56 are e 90 centiare
- 8) foglio 111 p.lla 209 natura Terreno consistenza 6 are e 10 centiare
- 9) foglio 111 p.lla 211 natura Terreno consistenza 4 are e 50 centiare

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

Comune di ASCOLI PICENO

CATASTO FABBRICATI

Intestazione :

..... – **proprietario dell'intero**

- 1. foglio 111 p.lla 69 sub 1 e sub 3 tra loro graffate Z.C. 3 categoria A/2 – classe 5 - consistenza 9,50 vani – , R.C. € 711,42 Frazione Marino del Tronto n. 219 – PS1- T
- 2. foglio 111 p.lla 69 sub 2 e sub 4 tra loro graffate Z.C. 3 categoria A/2 – classe 5 - consistenza 17,00 vani – , R.C. € 1.273,07 Frazione Marino del Tronto n. 219 – P1-2-3
- 3. foglio 111 p.lla 585 Z.C. 3 categoria C/2 – classe 1 - consistenza 18 mq. - superficie catastale 43 mq. – , R.C. € 39,04 Frazione Marino del Tronto snc – PT

1.3 CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto fabbricati

Le planimetrie delle unità immobiliari datate 15/01/1991 sono così distinte :

Planimetria fg. 111 p.lla 69 sub 1 e p.lla 69 sub 3 identifica il piano terra , la corte circostante con la localizzazione del campo da tennis, la piscina e la sauna ed il locale pompe posto al piano sottostrada

Planimetria fg. 111 p.lla 69 sub 2 e p.lla 69 sub 4 identifica il piano primo , il piano secondo , il piano terzo (sottotetto) , la serra posta sulla corte circostante .

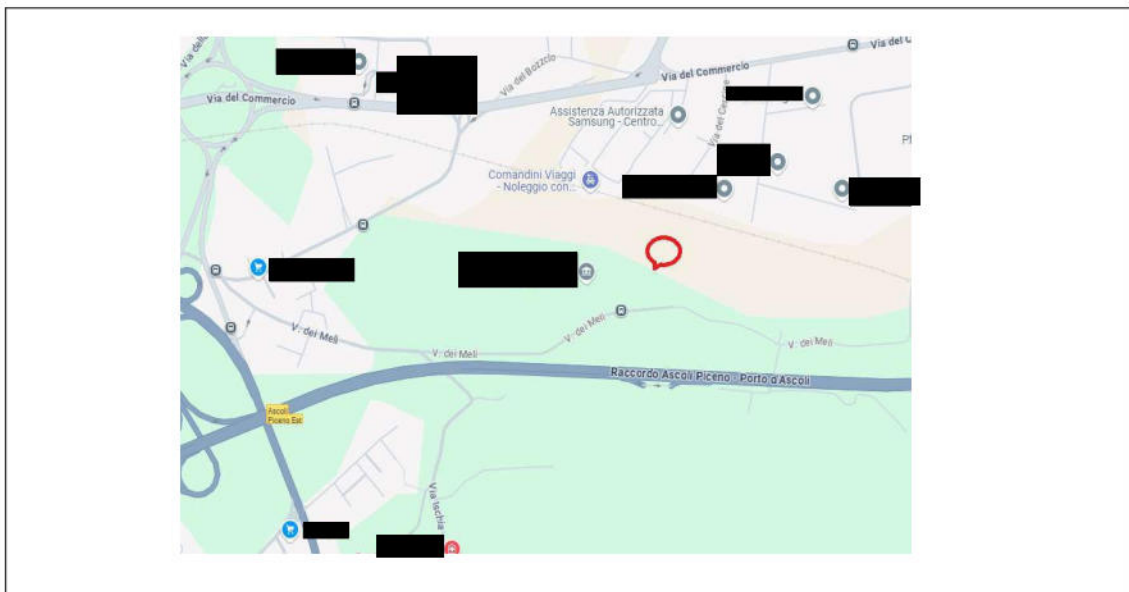
Dalla visione di dette planimetrie si evidenzia che le stesse corrispondono allo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo.

1.4 CONSISTENZA E PERTINENZE

L'immobile in oggetto è sito ad Ascoli Piceno in zona periferica a ridosso della Casa Circondariale della frazione Marino, nella via denominata Via dei Meli snc, ove si trovano fabbricati aventi, perlopiù, caratteristiche di case singole, ex rurali e ville isolate.

Il territorio non è servito da autobus urbani e non vi sono presenti attività commerciali.

MAPPA DA STRADARIO



VISTA AEREA



1.5 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare identificano :
una villa padronale denominata “VILLA MERIDIANA “ formata da un fabbricato sviluppatosi su tre piani fuori terra, un piano sottotetto , oltre ad un piano sottostrada ove è situato unicamente un piccolo locale di servizio e corte circostante ove sono posti un campo da tennis , una piscina , un locale sauna e ripostiglio , oltre ad appezzamenti di terreno limitrofi .

Il fabbricato avente esposizione su tutti e quattro i lati ha l'ingresso principale posto a Sud e sulla facciata a Nord ha tutti i locali di servizio .

Al piano TERRA vi è un portico che corre lungo il lato Ovest , quindi , all'interno vi è un locale ingresso , locale ove è posto un camino , un locale pranzo , uno soggiorno , una cucina sulla quale si apre un locale dispensa , un locale lavanderia , un disimpegno al quale si accede ad un altro ambiente adibito a soggiorno con adiacente una camera ed un w.c. .

Sulla facciata posta a Nord vi è inoltre un locale usato come Centrale termica con accesso dall'esterno , l'ascensore con adiacente il locale macchine , un edificio contiguo più basso rispetto al fabbricato principale composto da un locale disimpegno , una dispensa ed un altro portico .

Al piano PRIMO , al quale si accede oltre che dalla scala esterna anche da una scala a chiocciola posta sul soggiorno del piano terra, vi sono un grande terrazzo che copre il portico del piano terra, un porticato di ingresso che accede , tramite un disimpegno a n° 3 locali aventi destinazione soggiorno , una sala-giochi , un atrio-ingresso , un bagno ed una piccola cucina .

Al piano SECONDO , al quale si accede tramite una scala interna vi sono, n° 2 disimpegni , n° 7 camere , n° 1 locale biblioteca, n° 2 bagni , un locale stireria ed un ripostiglio

Su uno dei due disimpegni è collocata una botola con scala retrattile che accede al locale posto nel piano sottotetto .

La struttura del fabbricato è del tipo mista , è in muratura con solai in latero - cemento e volte in mattoni ai piani terra e primo e dal sottotetto è ben visibile la struttura del tetto che è in latero- cemento sorretta da pilastri in cemento .

Il manto di copertura è in coppi .

Tutti i locali sono pavimentati con parquet in più parti usurati , tutti i servizi – bagni e cucine - sono pavimentati e rivestiti con mattonelle in ceramica e versano in condizioni pessime .

Nei bagni vi sono sanitari e boiler per l'acqua calda vetusti .

Sono presenti tutti gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico , realizzati secondo la normativa vigente al momento della costruzione.

Il riscaldamento è con caldaia a gas installata nel locale tecnico posto al piano terra con ingresso autonomo sul lato Nord ed alimentato con Bombole in GPL , i radiatori , ben visibili in tutti i locali interni , sono in ghisa .

Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici , protetti da persiane in legno , le porte interne sono in legno massello e vetro .

La scala interna è in latero-cemento con gradini in pietra trani protetta da ringhiera in legno .

Nel locale sottotetto sono ben visibili delle cisterne d'acqua in amianto .

La pavimentazione del terrazzo del piano primo risulta coperta di vegetazione spontanea , il parapetto è in muratura con copertina in pietra.

Su tutte le facciate vi sono evidenti macchie di umidità provenienti da infiltrazioni della copertura .

Sul prospetto Sud , una parte della copertura è stata interessata da infiltrazioni causate da una grande pianta che , nel tempo , si è adagiata sulla struttura , demolendo parte della canale di gronda .

Tutti gli elementi sia del fabbricato che delle pertinenze situate nella corte , versano in stato di totale abbandono in quanto la villa risulta disabitata sicuramente dalla data del terremoto dell'agosto 2016 .

Infatti l'immobile , dopo indagini presso l'ufficio terremoto del Comune di Ascoli Piceno , è risultato essere stato oggetto di sopralluogo dei tecnici della Protezione Civile (squadra P2809 , Cap. Licciardello Alessandro e Ten. Carleo Angelo) che hanno redatto la scheda AeDES 07/2013 del 16/11/2017 dalla quale è poi stata emessa ordinanza di evacuazione n° 391 del 13/03/2018 di porzioni di fabbricato .

Infatti nella scheda AeDES viene indicato l'esito di agibilità "B" - edificio temporaneamente inagibile (in tutto o in parte) ma agibile con provvedimenti di P.I. (pronto intervento) con le seguenti indicazioni :

" Portico lato Nord temporaneamente inagibile in toto . Edificio temporaneamente parzialmente inagibile limitatamente al cielo – terra posto a Nord-Est ovvero:

Piano terra (centrale termica/ dispensa /lavanderia)

Piano primo (sala biliardo)

Piano secondo (disimpegno / wc. 2 camere)

Agibile il resto del fabbricato .

P.I. : messa in sicurezza tramite cerchiature e tiranti , inibizione passaggio verso porticato lato Nord “

Detti locali sono stati evidenziati sulle planimetrie redatte ed allegate alla presente relazione

Secondo la legge sulla ricostruzione del Cratere Centro Italia per il Sisma del 2016 , però , detti lavori che sarebbero potuti essere oggetto di finanziamento pubblico per gli interventi di ripristino agibilità , alla data odierna risultano non più esigibili .

La superficie della villa è così suddivisa :

La superficie del piano terra è così suddivisa . La zona residenziale è di circa mq. 280,00 , il Portico posto ad Est è di circa mq. 70,00 , il portico sul lato Nord è di circa mq. 26,00 e la superficie dell'edificio contiguo è di circa mq. 65,00

La superficie del piano primo è di circa mq. 280,00 oltre al terrazzo di copertura del portico sottostante che è di circa mq. 75,00

La superficie del piano secondo è di circa mq. 280,00 .

La superficie del piano sottotetto è di circa mq. 250,00

La corte circostante di qualità Ente Urbano della superficie totale di mq. 6964 risulta essere , con l'esclusione dell'area di sedime del fabbricato e dei manufatti ivi presenti , di circa mq. 6000.

Contigui alla corte circostante e , per questo motivo , facente parte di tutta la proprietà , sono gli appezzamenti di terreno oggetto del pignoramento che risultano avere i seguenti identificativi catastali:

N°	Foglio	p.lla	qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					mq	D	A
1	111	12	Seminativo arborato	3	60	0,23	0,29
2	111	13	Seminativo arborato	2	10450	56,67	56,67
3	111	68	Bosco Misto Seminativo arborato	2	2410	1,00	0,12
4	111	78	Bosco Misto Seminativo arborato	3	5690	22,04	27,92
5	111	209	Bosco Misto sem irriguo	2	610	0,25	0,03
6	111	211	arborato	2	450	3,49	2,79

All'interno di codesti terreni , è presente un manufatto con piccola corte circostante distinto in catasto fabbricati al foglio 111 p.lla 585 . categoria C/2 di classe 1 consistenza mq. 18,00 , superficie catastale mq. 43,00 . R.C. € 39,04 che , alla data dei due sopralluoghi è risultato crollato su se stesso , non più rilevabile in quanto inaccessibile per la folta vegetazione ivi presente .

Confini

A sud con con Via dei Meli , ad Ovest con la p.lla 582 di proprietà del Demanio dello Stato – Beni Patrimoniali (Casa Circondariale del Marino) , a Nord con le p.lle 68,78 12 e 13 della stessa proprietà che , a loro volta , confinano con la ferrovia , ed ad Est le p.lle di proprietà 211 e 209 confinano con le p.lle 118 e 79 di proprietà.....e p.lle 508 , 545 e 245 di proprietà

VISTA DELLA VILLA DALL'ALTO ESTRATTA DAL WEB



1.6 Corrispondenza con i dati dell'atto di pignoramento

I dati catastali delle unità immobiliari corrispondono a quelli riportati nel pignoramento trascritto presso la Conservatoria in data 27/06/2024 al n° 4025 a favore RIVIERA NPL s.r.l. Con sede in CONEGLIANO (TV) . CF 04972800264

1.7 Spese di gestione condominiale

Non esistono spese di questa natura in quanto edificio autonomo

1.8 Altre informazioni

L'appartamento risulta essere nella disponibilità del proprietario sig. Turconi Gianni ma , alla data dei due sopralluoghi , risulta disabitato .

2.0 SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno si è accertato che il fabbricato era esistente antecedentemente al 1967 e, successivamente è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi :

1. Concessione edilizia n° 80 del 5/04/1980 rilasciata a nome di Scipioni Ludovico e Paola per lavori di straordinaria manutenzione ;
2. Concessione edilizia in sanatoria n° 1603 del 30/04/1999 presentata ai sensi dell'art. 35 della legge 47/85 per lavori eseguiti in difformità dalla concessione n° 80/80 che ha sanato tutti gli interventi non presenti nella concessione originaria .

- Da un controllo degli elaborati a corredo dell'ultima concessione n°1603 del 30/04/1999 si è evidenziato che lo stato dei luoghi riscontrato al momento dei due sopralluoghi sia rispondente a quello assentito con l'ultimo atto autorizzativo.

3.0 STATO DI POSSESSO

L'appartamento , alla data del sopralluogo risulta disabitato e nella completa disponibilità dell'esecutato , sig.

4.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dagli accertamenti effettuati nell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno il bene immobile risulta avere la seguente :

4.1 PROVENIENZA:

FORMALITA' n° 4729 del 13/12/1979

ATTO di COMPRAVENDITA Notaio Amadio Luciano del 12/12/1979 rep. 60907

PRATICA DI RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO

del 26/09/2002 in morte di – Voltura n° 5269.1/2008 – Pratica n. AP0157380 in atti dal 17/06/2008

REGISTRAZIONE all'Ufficio del Registro ' n° 661/9990 DEL 01/09/2011

SUCCESSIONE di deceduto il 19/02/2011 per la quota di ½ degli immobili in oggetto in favore della sig.ra

FORMALITA' n° 4849 del 20/09/2011

ACCETTAZIONE TACITA dell'eredità in morte di da parte dell'erede , sig.ra nascente dal successivo atto Notaio Filauri del 09/09/2011 .

FORMALITA' n° 4850 del 20/09/2011

ATTO di COMPRAVENDITA Notaio Francesca Filauri del 09/09/2011 rep. 25207/8711 mediante il quale la sig.ra vende la proprietà dell'intero degli immobili in oggetto, in regime di separazione dei beni, al sig.

4.2 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non si evidenziano vincoli di questa natura

4.3 Vincoli che verranno cancellati

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

FORMALITA' N° 155 del 21/02/2020

IPOTECA GIUDIZIALE per Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 16/10/2019 rep. 1853 a favore di RIVIERA NPL S.r.l. Con sede in Conegliano (TV) per € 454.089,54 gravante sul diritto di proprietà dei beni in oggetto.

Formalità n° 4025 del 27/06/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto dell'Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno rep. 977 del 20/05/2024 a favore di RIVIERA NPL s.r.l. Con sede in CONEGLIANO (TV) . CF 04972800264 controper il diritto di proprietà pari all'intero gravante sugli immobili siti a Ascoli Piceno :

Catasto fabbricati

- (1) foglio 111 p.lla 69 sub 1 e foglio 111 p.lla 69 sub 3 categoria A/2 – – consistenza 9,5 vani – Frazione Marino del Tronto – PS1- T
- (2) foglio 111 p.lla 69 sub 2 e foglio 111 p.lla 69 sub 4 categoria A/2 – – consistenza 17,00 vani – Frazione Marino del Tronto – P1 – 2- 3
- (3) foglio 111 p.lla 585 categoria C/2 consistenza mq. 18,00 – Fraz. Marino del Tronto – Piano T
- (4) Catasto terreni
- (5) foglio 111 p.lla 12 natura Terreno – consistenza 60 centiare
- (6) foglio 111 p.lla 13 natura Terreno – consistenza 1 ettaro 04 are e 50 centiare
- (7) foglio 111 p.lla 68 natura Terreno consistenza 24 are e 10 centiare
- (8) foglio 111 p.lla 78 natura Terreno consistenza 56 are e 90 centiare
- (9) foglio 111 p.lla 209 natura Terreno consistenza 6 are e 10 centiare
- (10) foglio 111 p.lla 211 natura Terreno consistenza 4 are e 50 centiare

5.0 STIMA DELL' IMMOBILE

Premesso che :

Al fine di poter stabilire il valore degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva si precisa che sono state elaborate due valutazioni : l'una riguardante la parte degli immobili distinti al Catasto Fabbricati (Villa, corte circostante con manufatti ivi presenti compreso il magazzino autonomo presente all'interno dei terreni) e l'altra relativa ai beni immobili distinti al Catasto Terreni che risultano contigui e , perciò , non divisibili dal compendio immobiliare.

A seguito di richiesta del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 14/03/2025 , si è appreso che :

Le p.lle 12-13-68-69 (porzione) - 78-209-211-213 e 585 ricadono in zona denominata “ Aree agricole “ normata ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A.

Una porzione della p.la 69 rientra in zona “ verde privato tutela 3 “ normata ai sensi dell'art. 58 delle N.T.A.

Precisando che.

- la p.la 78 è sottoposta a vincolo del Torrente Marino descritto nell'art. 142 comma 1 lett. C del Codice dei Beni Culturali D.Lvo 42/2004
- le p.lle 12, 13 (porzione) e 78 (porzione) rientrano nelle aree di rischio medio di esondazione “E2” descritto nel “ Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto “
- la p.la 69 rientra nel raggio di tutela ambito 50m.del fabbricato rurale classificato con categoria PTC “ A2” scheda 363 secondo la legge regionale 13/1990 art. 15 e del P.P.A.R. art. 16 inerenti il “ Censimento dei fabbricati rurali “

FONTI

Per addivenire a stabilire il più probabile valore di mercato di tutto il compendio immobiliare si sono presi in esame , per il fabbricato ed annesse pertinenze distinte al catasto fabbricati , i valori descritti nelle quotazioni OMI relative al 2° semestre 2024 non avendo potuto reperire compravendite avvenute negli ultimi tempi aventi ad oggetto ville con simili caratteristiche . Il Terreno , stante quanto sopra descritto , desunto dal Certificato di destinazione Urbanistica , viene considerato come area agricola e valutato con le quotazioni descritte dall'Agenzia del Territorio come Valori agricoli medi relativi alla regione Agraria n° 3 delle Province di Ascoli Piceno e Fermo riferiti all'anno 2022.

ELABORAZIONE DEI DATI ACQUISITI

Dall'elaborazione dei dati acquisiti si è pervenuto a quanto descritto nelle seguenti elaborazioni:

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Valori riferiti agli immobili indicati in Catasto fabbricati

FONTI

- 1 Agenzia delle Entrate – Quotazioni Immobiliari OMI – 2° semestre 2023

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	MINIMO	MASSIMO
Ville e villini	Periferica – Marino	€ 1.300,00	€ 1.600,00
Valore assunto		€ 1.300,00	

Valori riferiti agli immobili indicati in Catasto Terreni

Valori indicati nella tabella dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n° 3

Bosco Misto = € 0,47/mq

Seminativo arborato = € 1,70/mq

Seminativo irriguo arborato = € 3,20/mq

Agli immobili distinti al Catasto Fabbricati si sono applicati i seguenti indici mercantili, così come dettato dalle normative vigenti:

1. indice di destinazione 1,00 per la superficie abitativa
2. 0,70 indice di vetustà e manutenzione
3. 0,50 per il portico al piano terra
4. 0,20 per il portico al piano terra lato Nord (per stato di inagibilità 0,40)
5. 0,40 locali posti nell'edificio contiguo e relativo portico
6. 0,30 per il terrazzo del piano primo
7. 0,30 per locali al sottotetto
8. 0,02 corte esterna comprensiva dei manufatti ivi esistenti (Campo da tennis, piscina e pertinenze)
9. 0,50 manufatto distinto con la p.lla 585 e 0,20 per lo stato di vetustà e 0,02 per la corte residua

addivenendo alla seguente superficie virtuale di tutto l'immobile:

Stima fabbricato con corte circostante

DESTINAZIONE	superficie reale LORDA	indice	indice	superficie commerciale
ABITAZIONE	mq	destinazione	vetustà	mq
Locale di servizio PS1	8	0,15	0,7	0,84
Locali piano terra	280	1,00	0,7	196,00
Portico piano terra	78	0,50	0,7	27,30
Portico PT lato Nord	12,64	0,20	0,4	1,01
edificio contiguo	28,47	0,40	0,7	7,97
Portico su edificio contiguo	29,4	0,40	0,7	8,23
Locali piano primo	280	1,00	0,7	196,00
Terrazzo piano primo	65	0,30	0,7	13,65
Locali piano secondo	280	1,00	0,7	196,00
Locali sottotetto	250	0,30	0,7	52,50
Manufatto p.lla 585	21,52	0,5	0,2	2,15
corte residua p.lla 585	285	0,02	0,2	1,14
piscina e locale sauna	100	0,02	0,2	0,40
campo da tennis	540	0,02	0,2	2,16
Corte esterna residua	6000	0,05	0,3	90,00
Sommano				795,3568

e quindi alla quantificazione del più probabile valore di mercato che risulta pari a :

Valore fabbricato

Valore assunto € /mq x superficie virtuale
€ 795,36

Valore Immobile

€ 1.033.963,84

oltre al valore del terreno così determinato :

N°	Foglio	p.lla	qualità	Classe	Superficie	Reddito		Valori agricoli medi anno 2022	Valore
					mq	D	A		
1	111	12	Seminativo arborato	3	60	0,23	0,29	€ 1,70	€ 102,00
2	111	13	Seminativo arborato	2	10450	56,67	56,67	€ 1,70	€ 17.765,00
3	111	68	Bosco Misto	2	2410	1,00	0,12	€ 0,47	€ 1.132,70
4	111	78	Seminativo arborato	3	5690	22,04	27,92	€ 1,70	€ 9.673,00
5	111	209	Bosco Misto	2	610	0,25	0,03	€ 0,47	€ 286,70
6	111	211	sem irriguo arborato	2	450	3,49	2,79	€ 3,20	€ 1.440,00
									€ 30.399,40

Per un totale pari ad € 1.064.363,24 così specificato :

Valore fabbricato		
Valore assunto € /mq x superficie virtuale € 795,36	Valore Immobile	€ 1.033.963,84
Valore terreno		€ 30.399,40
	TOTALE	€ 1.064.363,24

Dal valore così determinato, sono state successivamente detratte tutte quelle percentuali e oneri necessari , tra i quali lo smaltimento degli elementi in amianto presenti nei locali posti nel sottotetto , la ripulitura della vegetazione presente e specifici della procedura così come di seguito specificato:

A)	Abbattimento per maggiori oneri derivanti dalla differenza tra tributi calcolati sul prezzo di aggiudicazione rispetto al valore catastale mancanza di garanzia per vizi occulti ed eventuali oneri condominiali (min 10%)	10,00%	€ 106.436,32
B)	Per ripulitura corte circostante		€ 30.000,00
C)	Opere di smaltimento manufatti in amianto		€ 12.000,00
D)	per eliminazione di trascrizioni e vincoli pregiudizievoli posti a carico dell'aggiudicatario		€ 2.000,00
	VALORE DEFINITIVO		€ 913.926,92

valore che viene arrotondato ad **€ 915.000,00**

RIEPILOGO

Catasto Fabbricati

1. foglio 111 p.lla 69 sub 1 e sub 3 tra loro graffate Z.C. 3 categoria A/2 –classe 5 - consistenza 9,50 vani – , R.C. € 711,42 Frazione Marino del Tronto n. 219 – PS1- T
2. foglio 111 p.lla 69 sub 2 e sub 4 tra loro graffate Z.C. 3 categoria A/2 –classe 5 - consistenza 17,00 vani – , R.C. € 1.273,07 Frazione Marino del Tronto n. 219 – P1-2-3
3. foglio 111 p.lla 585 Z.C. 3 categoria C/2 –classe 1 - consistenza 18 mq. - superficie catastale 43 mq. – , R.C. € 39,04 Frazione Marino del Tronto snc – PT

Catasto Terreni

1. foglio 111 p.lla 12 seminativo arborato classe 3- superficie mq. 60 R.D. € 0,23 R.A. € 0,29
2. foglio 111 p.lla 13 seminativo arborato classe 2 – superficie 10450 mq – R.D. € 56,67 R.A. € 56,67
3. foglio 111 p.lla 68 Bosco misto classe 2 – superficie mq. 2410 R.D. € 1,00 R.A. € 0,12
4. foglio 111 p.lla 78 Seminativo arborato classe 3 – superficie mq 5690 R.D. € 22,04 R.A. € 27,92
5. foglio 111 p.lla 209 Bosco Misto classe 2- superficie mq. 610 R.D. € 0,25 R.A. € 0,03
6. foglio 111 p.lla 211 Seminativo irriguo arborato classe 2 – superficie mq. 450 R.D. € 3,49 R.A. € 2,79

Valore totale stimato € 915.000,00

DESCRIZIONE DEI BENI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Vendita del seguente immobile :

Diritti pari all'intero di piena proprietà del compendio immobiliare formato da un fabbricato di civile abitazione con corte di pertinenza e terreno contiguo sito in Fraz. Marino del Tronto – Via dei Meli 219 -

L' unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati

1. foglio 111 p.lla 69 sub 1 e sub 3 tra loro graffate Z.C. 3 categoria A/2 – classe 5 - consistenza 9,50 vani – , R.C. € 711,42 Frazione Marino del Tronto n. 219 – PS1- T
2. foglio 111 p.lla 69 sub 2 e sub 4 tra loro graffate Z.C. 3 categoria A/2 – classe 5 - consistenza 17,00 vani – , R.C. € 1.273,07 Frazione Marino del Tronto n. 219 – P1-2-3
3. foglio 111 p.lla 585 Z.C. 3 categoria C/2 – classe 1 - consistenza 18 mq. - superficie catastale 43 mq. – , R.C. € 39,04 Frazione Marino del Tronto snc – PT

ed i Catasto Terreni al foglio 111 p.lle 12 , 13, 68, 78, 209, e 211

Il compendio è formato da un fabbricato di civile abitazione , denominato “ Villa Meridiana “ avente tutte le esposizioni , formato da locali residenziali posti al piano terra, piano primo , piano secondo e locali di servizi posti al piano sottotetto con corte circostante ove sono presenti manufatti di pertinenza quali Campo da tennis , piscina , locali sauna e serra , coperto da vegetazione incolta ed , in alcuni punti , impenetrabile . Tutto il compendio risulta avente bisogno di notevoli opere di straordinaria manutenzione.

Contiguo alla corte di pertinenza vi è un appezzamento di terreno di natura agricola .

Tutto il compendio è recintato ed ha accesso da un cancello in ferro posto sulla Via dei Meli 219.

Prezzo a base d'asta € 915.000,00

(Euro novecentoquindicimila/00)

oooooooooooo

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi chiarimento

Ascoli P. lì 11/06/2025

Geom. Carolina D'Annibale

Allegati in copia:

1. Allegato n° 1
 - a) Comunicazione di sopralluogo
 - b) verbale di sopralluogo
 - c) Mappa, v isure e planimetrie catastali del fabbricato
2. Allegato n° 2
 - a) Planimetrie del fabbricato e sviluppo indicativo della p.lla 69
 - b) Documentazione fotografica
 - c) Documentazione urbanistica
3. Allegato n° 3
 - a) Certificato di destinazione urbanistica
 - b) Ordinanza di inagibilità n° 391 del 13/03/2018 per lesioni sisma 2016
 - c) Fonti per la valutazione immobiliare
 - d) Elenco aggiornato delle formalità ipotecarie

