

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R. E. N. 43/ 2021

Promosso da : “AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY
S.P.A ”

Contro : [REDACTED]

RELAZIONE DEL C.T.U.

Premessa :

Il Giudice dell' Esecuzione **Dr.ssa Simona D'Ottavi**, il giorno 26 maggio 2023, ha nominato il sottoscritto **Dr. Per. Agrario Enio Giudici** quale Consulente Tecnico d' Ufficio nel procedimento indicato.

Quesiti:

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



* * * * *

Svolgimento delle operazioni di consulenza e descrizione generale

del bene immobile sul quale è stato trascritto il pignoramento immobiliare presso la conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno - in data 14/05/2021 - registro particolare 4022 registro generale 5362 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Immobile sito in Ascoli Piceno di formalità a favore di "AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A contro [REDACTED]. In data 18/06/2021, per il tramite dell'avvocato Marco Bianchini la società AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A presentava istanza di vendita del compendio oggetto di esecuzione. In data 02.08.2021 tramite atto di intervento del creditore ipotecario, la società Fratelli Forlì Srl rappresentata e assistita dall'Avvocato Marco Bianchini chiedeva di essere ammessa a partecipare alla distribuzione della somma che verrà ricavata dalla intrapresa esecuzione, in ragione del proprio diritto di prelazione e così la [REDACTED] per il tramite dell'Avvocato Fabio Esposto in data 20.09.2021; da specifica ispezione ipotecaria si evinceva in data 02.01.2023 atto di trascrizione verbale di pignoramento, registro generale n. 07 registro particolare n.04 a favore di AMCO-ASSETT MANAGEMENT COMPANY SPA, relativa al fabbricato presente nel compendio oggetto di esecuzione sito in San Benedetto del Tronto (AP), al foglio di mappa n.25, particella n.25 subalterno 04, il quale verrà aggiunto nella procedura di vendita del compendio oggetto di esecuzione.



Con la presente relazione verranno descritti gli immobili tutti situati nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) e si procederà, pertanto, alla formazione ed alla relativa attribuzione di valore secondo i lotto realizzabili.

In data 30.06.2023, alle ore 16,00 lo scrivente *consulente Per. Agrario Giudici Dott. Enio*, coadiuvato dal Per. Agr. Buffone Federico, ha dato avvio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto della presente esecuzione, previa rituale comunicazione alle parti interessate (esecutati e creditore procedente), a mezzo lettera raccomandata A/R -Pec.

Al sopralluogo erano presenti il Sig. [REDACTED] rappresentante legale delle [REDACTED] (proprietaria unica del compendio oggetto di esecuzione immobiliare) coadiuvato dal tecnico di fiducia Dr.Agr. Lucio Perozzi.

Dopo un'informale introduzione relativa all'acquisto iniziale del compendio ed alle progettualità che la ditta [REDACTED] intendeva realizzare, il Sig. [REDACTED] comunicava che è in essere una richiesta di variante al Prg. Secondo quanto previsto con delibera di giunta comunale prot. n.37/2017 e che a tutt'oggi il comune di San Benedetto del Tronto non si è espresso in merito. In sede di sopralluogo si è proceduto quindi a visionare l'immobile, verificare lo stato di coltivazione in atto, i confini, la rispondenza tra lo stato attuale e lo stato mappale ed effettuato delle foto.

Al fine di effettuare indagini più approfondite - per le quali è stata richiesta (il 07.07.2023) ed accordata una proroga allo scrivente dal Giudice Dr.ssa Simona D'Ottavi - venivano condotti accertamenti



per accesso agli atti presso il Comune di San Benedetto del Tronto - Sportello Unico per l'edilizia (numero pratica: Sue/2023/3389 avvenuto per appuntamento in data 17/10/2023) sui documenti relativi al procedimento di variante al Piano regolatore. In data 18/10/2023 lo Sportello Unico per l'edilizia inviava documentazioni relative alla stima dell'area edificabile ed alla delibera Consiliare n. 102 del 23/09/2023. Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione offerta è emersa la mancanza di delibera di approvazione relativa alla variante urbanistica presentata dalla [REDACTED] (cfr delibera di Giunta Comunale n. 37 del 27.07. 2017).

Dalla documentazione catastale si evince che l'immobile oggetto dell'esecuzione è costituito da n. 2 (due) appezzamenti di terreno composti entrambi da più particelle, di cui il primo sito in Via Del Mare, distinti al N.C.T. del Comune di San Benedetto del Tronto con la presenza di due fabbricati rurali, collabenti, magazzini e locali deposito non agibili per un numero di 2 , come meglio sotto elencati:

comune	foglio	particella	sup mq	coltura	r.agrario
San Benedetto del Tronto	25	25 sub 4	mq 89	fabbricati C2 – magazzini e locali di deposito	252,81
San Benedetto del Tronto	25	20	6280	seminativi	38,92
San Benedetto del Tronto	25	21	9740	seminativi	75,45
San Benedetto del Tronto	25	65	3170	seminativi	24,54
San Benedetto del Tronto	25	1219	1920	seminativi	13,39
San Benedetto del Tronto	25	1220	1090	seminativi	7,60
San Benedetto del Tronto	25	1223	7690	seminativi	53,62
San Benedetto del Tronto	25	1225	3890	seminativi	27,12
San Benedetto del Tronto	25	1637	25120	seminativi	194,60



San Benedetto del Tronto	25	1639	10649	seminativi	82,50
	Sup totale		69549		517,76

ed il secondo sito in Via Del Cacciatore; identificato al N.C.E.U di San Benedetto del Tronto (AP)

comune	foglio	particella	sup mq	coltura	r.agrario
San Benedetto del Tronto	25	56	24260	seminativo	156,62
San Benedetto del Tronto	25	890	6072	seminativo	39,20
San Benedetto del Tronto	25	1201	14 36	area rurale seminativo	0,21
	Sup totale		30382		

Alla data di effettuazione del sopralluogo i terreni erano coltivati a frumento e si apprendeva dell'esistenza di un contratto di affitto di fondo rustico, come in seguito accertato, con il sig. [REDACTED]

[REDACTED] stipulato in data 11/12/2019 registrato il 30/01/2020 presso ufficio di Ascoli Piceno id. Registrazione TQE 20I.000093000DD, di durata biennale non rinnovabile (richiesta copia con accesso agli atti presso Agenzie delle Entrate il 27.09.2023 numero protocollo 0064190).

Dai documenti presenti in procedura si evince che è stato nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ascoli Piceno inc. 603/2022 R.G.E 43/2021 in data 09/11/2022.

In merito alla coltivazione del fondo, in data 13.03.2023 [REDACTED]

[REDACTED] resp. I.V.G Marche autorizza, previa autorizzazione giudiziale, il Sig. [REDACTED] ad occupare il



compendio pignorato sino alla vendita, previo pagamento di una indennità di occupazione di natura risarcitoria di euro 2500,00.

Dagli atti catastali emerge che l'acquisto in proprietà di questi immobili è avvenuto con atto notarile n. 3813 del 05/12/2006 del Notaio Dott. Carlo Campana di San Benedetto del Tronto, con rogito del Notaio Elisa D'Andrea, in data 16/12/2008 rep. n. 2390, trascritto in Fermo il 30/12/ 2008 al n° 6933 serie 1-t di formalità, a favore [REDACTED] per la piena proprietà foglio 25, particella n. 56, particella n. 890, particella n. 1210 per una superficie di ha 3,03.82).

In data 16 Gennaio 2013, con atto Notarile del Dr. Francesco Ciuccatelli parte della proprietà viene venduta alla società [REDACTED] [REDACTED] atto registrato al il 21.01.2013 al n.322.

Le altre particelle attuali, tutte presenti nel Comune di San Benedetto del Tronto e ricadenti nel foglio di mappa numero 25, sono intestate al 1000/1000 all' [REDACTED] e indicate come di seguito: foglio 25 , con le particelle n. 25 fabbricati magazzini (collabenti) - n. 20 classe seminativo - 21 classe seminativo 65 classe seminativo, 1219 classe, 1220 classe seminativo, 1223 classe seminativo, 1225 classe seminativo, 1637 classe seminativo, 1639 classe seminativo, 56 classe seminativo, 890 classe seminativo, 1201 classe seminativo; 25 classe fabbricato rurale, per una *superficie complessiva di ha 9.99.31* reddito dominicale di Euro 899,74 e Reddito Agrario 713,79. Lo scrivente, unitamente al collega Per. Agr. Buffone Federico ha provveduto ad effettuare il rilievo dell'immobile in relazione alle principali caratteristiche sia tecniche che agronomiche.



Ai fini del completo espletamento della perizia tecnica, come di seguito formulata, successivamente al sopralluogo, il sottoscritto effettuava personalmente accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Benedetto del Tronto (in data 02.10.2023) e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (in data 17.10.2023) per l'aggiornamento dei documenti ipo-catastali ed il rilascio di copia del contratto di affitto; in data 03.07.2023 si procedeva a richiedere la documentazione urbanistica attuale .

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI

L'immobile di proprietà della [REDACTED] con rappresentante legale il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] è interamente presente nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP). In Via Del Mare n.145 sono ubicati i fabbricati, 2 annessi agricoli, non agibili, di tipologia anni 60, riportati nell'elaborato planimetrico tipo mappale n. 54715 del 22.05.2014, il fondo rustico, coltivato principalmente a seminativo e con una estensione di circa ha 6.95.31. In Via Del Cacciatore è ubicata la restante parte del fondo coltivata principalmente a seminativo con una estensione di circa ha 3.03.82

Di seguito si procederà alla descrizione particolareggiata ed estimativa del compendio e, in considerazione dalla tipologia catastale e della collocazione del bene, si procederà alla realizzazione di due lotti tali da permetterne più facilmente la vendita senza compromissione del valore complessivo .



DESCRIZIONE LOTTO 1

Via Mare

1) - Unità immobiliare e fondo rustico.

L'immobile risulta conforme alla vigente normativa in materia, è dotato di un'ottima accessibilità in quanto ubicata nella zona centrale di Porto D'Ascoli tra Via Mare e Via Scarlatti, la strada a scorrimento veloce Ascoli Mare e l'asse ferroviario Ancona-Pescara a nord di Via Mare.

Il fondo rustico coltivato principalmente a seminativo è costituito da un unico corpo; allo stato attuale tutto il terreno risulta lavorato.

Si riportano, di seguito, i dati identificativi catastali relativi al descritto compendio immobiliare:

a) Terreno (seminativo) fabbricati magazzini (2 annessi agricoli, non agibili, di tipologia anni 60) *situato nel comune di San Benedetto del Tronto*, tutte le aree ricadenti nel foglio di mappa numero 25 sono intestati al 1000/1000 alla [REDACTED]

indicate :

Comune	foglio	particella	sup	coltura	r.agrario
San Benedetto del Tronto	25	25 sub 4	mq 89	fabbricati C2 - magazzini e locali di deposito	252,81
San Benedetto del Tronto	25	20	6280	seminativi	38,92
San Benedetto del Tronto	25	21	9740	seminativi	75,45
San Benedetto del Tronto	25	65	3170	seminativi	24,54
San Benedetto del Tronto	25	1219	1920	seminativi	13,39



San Benedetto del Tronto	25	1220	1090	seminativi	7,60
San Benedetto del Tronto	25	1223	7690	seminativi	53,62
San Benedetto del Tronto	25	1225	3890	seminativi	27,12
San Benedetto del Tronto	25	1637	25120	seminativi	194,60
San Benedetto del Tronto	25	1639	10649	seminativi	82,50
	Sup totale		69549		517,76

b) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente .

Ulteriori Indicazioni per l'acquirente :

- Confini:

Complesso immobiliare [REDACTED]; il tutto confinante nel suo insieme con via Scarlatti, via Mare, raccordo strada scorrimento veloce Ascoli Mare, Asse ferroviario Ancona – Pescara salvo altri e più esatti .

I dati catastali corrispondono a quelli riportati negli atti di pignoramento, mentre i confini sopra indicati

Le planimetrie catastali identificano perfettamente lo stato dei luoghi e la reale distribuzione interna, nel rispetto del progetto autorizzato con i titoli abilitativi di seguito menzionati, pertanto le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono da ritenersi conformi sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista catastale .

-Accessi

L'accesso al Lotto è agevole poiché è prospiciente alla strada comunale Via Del Mare di San Benedetto del Tronto; il terreno adiacente è accessibile dal medesimo ingresso. L'accesso al terreno è previsto da via del Mare ed anche da via Sgambati.

Situazione edilizio - urbanistica dell'immobile

(certificato 03.07.2023 numero vl.1.2/000074 allegato alla presente relazione)



Secondo le previsioni del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. Marche n. 8369 del 27.11.1990 e successive varianti,

- l'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225-1637- 1639 ricade in maggiore parte in zona a verde naturale ed attrezzato e ad attrezzature turistiche e per il tempo libero (art. 48/3b n.t.a.), in minore parte in zona della viabilità – viabilità urbana di progetto (art. 46 n.t.a.), in minima parte in zona ferroviaria (art. 47 n.t.a.) e in minima parte in zona destinata a sede stradale;
- l'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn° 56-890-1201 ricade in parte in zona per l'istruzione (art.48/1 n.t.a.) ed in parte in zona destinata a verde pubblico di quartiere (art.48/3 n.t.a.).

Prescrizioni generali

L'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225-1637- 1639-56-890-1201 secondo il "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto", definitivamente approvato con Deliberazione Amministrativa della Regione Marche n° 81 del 29/01/2008 così come modificato con il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n°11 del 30.07.2009 di modifica di alcune perimetrazioni di aree a rischio esondazione, pubblicato sul B.U.R. n° 77 del 13.08.2009, ricade in area a rischio moderato di esondazione "E1" di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225 1637- 1639 ricade in minima parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia di cui all'art. 49 del D.P.R. n° 753 del 11/07/1980.

Le presenti norme vanno integrate con le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, del Codice della Strada e del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto.

Alla luce di quanto sopra esposto, i beni pignorati si possono comunque considerare conformi dal punto di vista urbanistico, e quindi, a tutti gli effetti commerciabili.



Stato di possesso

L'unità immobiliare è interamente di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi i terreni sono occupati da [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di contratto di affitto stipulato il 11/12/2019 registrato il 30/01/2020 presso ufficio di Ascoli Piceno id. Registrazione TQE 20L000093000DD, di durata biennale non rinnovabile (richiesta copia con accesso agli atti presso Agenzie delle Entrate il 27.09.2023 numero protocollo 0064190).

Dai documenti presenti in procedura si evince che è stato nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ascoli Piceno inc. 603/2022 R.G.E 43/2021 in data 09/11/2022.

In merito alla coltivazione del fondo, in data 13.03.2023 [REDACTED]

[REDACTED] I.V.G. Marche ha autorizzato, previa autorizzazione giudiziale, il Sig. [REDACTED] ad occupare il compendio pignorato sino alla vendita, previo pagamento di una indennità di occupazione di natura risarcitoria di euro 2500,00.

Stato civile e patrimoniale degli esecutati

[REDACTED] è una società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] proprietaria al

100% del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.



Provenienza Compravendita

Atto notarile del Notaio Dr. Carlo Campana, in data 04/12/2006 rep. n. 35084, trascritto in San Benedetto del Tronto il 05/12/ 2006 al n° 3813 di formalità, a favore di [REDACTED] per piena proprietà fabbricato rurale foglio 25, particella n. 20, particella n. 21, particella n. 22 (ad oggi particella n.1637), particella n.64 (ad oggi particella n.1639) particella n. 65, particella n.1219, particella n.1220, particella n.1223, particella n. 1225, particella n. 25, successivamente in data 16 gennaio 2013 con atto del Dr. Francesco Ciuccatelli, repertorio n. 34714 trasferisce parte del terreno edificabile alla società [REDACTED] (foglio 25 particelle nn. 1638 -1640 per una superficie di ha 2.00.00).

DESCRIZIONE LOTTO 2
Via del Cacciatore - Via G. da Buglione

1) - Unità immobiliare fondo rustico.

Le opere impiantistiche risultano esistenti e conformi alla vigente normativa in materia. L'immobile risulta avere una buona accessibilità in quanto ubicata nella zona centrale di Porto D'Ascoli, tra Via del Cacciatore e via G. da Buglione.

Il fondo rustico è coltivato a seminativo, costituito da un corpo unico ad esposizione pianeggiante; risulta facilmente accessibile e lavorabile, allo stato attuale tutto il terreno risulta lavorato e coltivato a Frumento.



Si riportano, di seguito, i dati identificativi catastali relativi al descritto compendio immobiliare:

c) **Terreno** (seminativo) situato nel comune di San Benedetto del Tronto, tutte le aree ricadenti nel foglio di mappa numero 25 sono intestati al 1000/1000 alla [REDACTED] come di seguito indicate :

comune	foglio	particella	sup	coltura	r.agrario
San Benedetto del Tronto	25	56	24260	seminativo	156,62
		890	6072	seminativo	39,20
		1201	14 36	area rurale seminativo	0,21
	Sup totale		30382		

d) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente .

sito in Comune di San Benedetto del Tronto, Via Del Cacciatore e via G. da Buglione

Ulteriori Indicazioni per l'acquirente :

- Confini:

Via Mare , via del Cacciatore , salvo altri e più esatti .

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell' atto di pignoramento, mentre i confini sopra indicati, le planimetrie catastali identificano perfettamente lo stato dei luoghi e la reale distribuzione interna, nel rispetto del progetto autorizzato con i titoli abilitativi di seguito menzionati, pertanto le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono da ritenersi conformi sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista catastale .



Accessi

L'accesso al Lotto è facilmente raggiungibile poiché l'immobile è prospiciente alla strada provinciale Via Del Cacciatore di San Benedetto del Tronto; il terreno adiacente è accessibile dal medesimo ingresso.

Strumento urbanistico comunale

(certificato 03.07.2023 numero vL1.2/000074 allegato alla presente relazione)

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. Marche n. 8369 del 27.11.1990 e successive varianti,

- l'immobile distinto nel Catasto Terreni al **foglio 25 particelle nn° 56-890-1201** ricade in parte in zona per l'istruzione (art.48/1 n.t.a.) ed in parte in zona destinata a verde pubblico di quartiere (art.48/3 n.t.a.).

Prescrizioni generali

L'immobile distinto nel Catasto Terreni al **foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225-1637- 1639-56-890-1201** secondo il "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto", definitivamente approvato con Deliberazione Amministrativa della Regione Marche n° 81 del 29/01/2008 così come modificato con il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n°11 del 30.07.2009 di modifica di alcune perimetrazioni di aree a rischio esondazione , pubblicato sul B.U.R. n° 77 del 13.08.2009, ricade in area a rischio moderato di esondazione "E1" di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile distinto nel Catasto Terreni al **foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225 1637- 1639** ricade in minima parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia di cui all'art. 49 del D.P.R. n° 753 del 11/07/1980.

Le presenti norme vanno integrate con le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, del Codice della Strada e del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto.



Stato di possesso

L'unità immobiliare è interamente di proprietà della

ad oggi i terreni sono occupati da

in virtù di contratto di affitto

stipulato in data 11/12/2019 registrato il 30/01/2020 presso ufficio di Ascoli Piceno id. Registrazione TQE 20L000093000DD, di durata biennale non rinnovabile (richiesta copia con accesso agli atti presso Agenzie delle Entrate il 27.09.2023 numero protocollo 0064190).

Dai documenti presenti in procedura si evince che è stato nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ascoli Piceno inc. 603/2022 R.G.E 43/2021 in data 09/11/2022.

In merito alla coltivazione del fondo, in data 13.03.2023

resp. I.V.G. Marche autorizza, previo
udice, il Sig. [REDACTED] ad occupare il
sino alla vendita, previo pagamento di una
ne di natura risarcitoria di euro 2500,00.

Stato civile e patrimoniale degli esecutati

è una società

100% del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.



Provenienza Compravendita

Rogito del Notaio Elisa D'Andrea , in data 16/12/2008 rep. n. 2390 , trascritto in Fermo il 30/12/ 2008 al n° 6933 serie 1-t di formalità, a favore di [REDACTED] per piena proprietà foglio 25, particella n. 56, particella n. 890, particella n. 1210 per una superficie di ha 3.03.82).

Vincoli ed oneri giuridici

In seguito all'esame dei documenti e delle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli, si riferisce quanto segue :

- Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli a carico della [REDACTED] oltre a quelle riportate e descritte nelle visure Ipotecarie richieste all'Agenzia del Territorio in data 10/11/2023 , prima della stesura definitiva della relazione e di seguito allegate.
 - Non esistono vincoli storici ed artistici .
 - Non esistono vincoli di inalienabilità o indivisibilità;
 - Non esistono diritti demaniali o derivanti da usi civici;
- Prescrizioni generali –Arca a rischio Moderato di esondazione
E1- L'immobile distinto nel Catasto Terreni al **foglio 25** particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225-1637- 1639-56-890-1201 secondo il "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto", definitivamente approvato con Deliberazione Amministrativa della Regione Marche n° 81 del 29/01/2008 così come modificato con il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n°11 del 30.07.2009 di modifica di alcune perimetrazioni di aree a rischio esondazione , pubblicato sul B.U.R. n° 77 del 13.08.2009, ricade in area a rischio moderato di esondazione "E1" di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di



Attuazione. Fascia di rispetto della Ferrovia , l'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225 1637- 1639 ricade in minima parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia di cui all'art. 49 del D.P.R. n° 753 del 11/07/1980.

- Le presenti norme vanno integrate con le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, del Codice della Strada e del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto.
- Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

Per quanto concerne quelli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura, si precisa quanto segue:

- I costi per la cancellazione degli atti di pignoramento e delle relative formalità a carico dell'acquirente sono stimabili in Euro 2.000,00 (duemila/00).

CRITERIO STIMA DEI LOTTI

La stima dell'immobile è stata effettuata in base al metodo sintetico, è la determinazione del più probabile valore di mercato tenendo conto del valore di mercato di alcuni immobili nella zona, reperiti presso un titolare di impresa di costruzioni locale ed un'agenzia di consulenza immobiliare, basato sulla comparazione di prezzi storici o



di precedenti valutazioni di beni simili, posti nello stesso territorio comunale o in zone limitrofe. Si sono considerati i valori di acquisto iniziali, la valutazione da parte dell'agenzia delle entrate accertamento e liquidazione – Atto n. 20081T006933000 - perizia del 30.11.2009, la stima sempre da parte dell'agenzia delle Entrate relativa alla procedura di cambio di destinazione urbanistica di cui art.16 comma 4- allegato a AGE-AGEDP-AP.REGISTRO UFFICIALE 0049036 del 02-12-2019

Il criterio di stima a valore di mercato, assumendo come parametro il metro-quadrato:

- Il valore degli immobili verde pubblico di quartiere-art.43/3b è pari ad €/mq 65,00.
- Il valore aree viabilità –art.46 è pari ad €/mq 25,00
- Il valore a verde pubblico di quartiere –art.43/3 €/mq 45,00
- Il valore area Istruzione –art 48/1 €/mq 129,00
- Il valore fabbricati è stato considerato in base alla superficie indicata dalla mappe catastali per valore €/mq. 1000,00 ;

Le aree fabbricati magazzino, oggetto del presente procedimento esecutivo si valutano considerando i principali aspetti che determinano il più probabile valore di mercato, quali l'ubicazione, l'epoca di costruzione, la collocazione in un fabbricato contiguo, la panoramicità, la presenza di infrastrutture e servizi, lo stato di manutenzione e conservazione, i requisiti minimi dettati dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria, il possibile riutilizzo per il volume da parte di un potenziale acquirente con la qualifica di



Imprenditore agricolo professionale, con possibile destinazione ad ospitalità previo iscrizione all'elenco degli operatori agrituristici .

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite immobiliare è stata esperita un'indagine economica incentrata tanto su immobili di analoghe condizioni tecnico-economiche e tipologiche quanto su informazioni relative alla potenziale richiesta di tipologie similari. Nella determinazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto di alcuni fattori, intrinseci ed estrinseci, che necessariamente influiscono sulla stima dei beni nella loro totalità.

Si rappresenta, altresì all'Ill.mo Giudice che dalla verifica della documentazione in atti in merito alla richiesta di variante al piano regolatore, secondo quanto previsto con delibera di giunta comunale prot.n.37/2017, gli elaborati prodotti dalla proprietà delle aree, i valori delle aree da parte dell'agenzia delle entrate post intervento, la decisione del Consiglio comunale n. 102 del 23/09/2023 .

La citata delibera comunale di diniego della proposta di variante presentata nel 2017 non esclude il ruolo strategico e funzionale dell'area oggetto di esecuzione in vista della successiva revisione del piano regolatore Generale. La delibera del consiglio Comunale n.102 del 23/09/2023 - denominato atto di indirizzo per la redazione del documento strategico e piano direttore e successiva revisione del piano regolatore generale - dà mandato al Dirigente dell'Area gestione del Territorio di avviare il procedimento sulla base del programma mandato, in ordine alla redazione del documento strategico piano Direttore e la revisione del piano Regolatore



generale, orientata ad un disegno di trasformazione del territorio tenendo conto delle indicazioni e delle nuove richieste in termini di sensibilità al territorio ed all'ambiente. Esso prevede una nuova programmazione urbanistica idonea a rappresentare le reali necessità, a recuperare scompensi dalle nuove infrastrutture, scompensi sul traffico, problemi alle reti fognarie, insufficiente dotazione di scuole e asili, insufficienti aree verdi a compensazione delle superfici edificate, non esclude il ruolo strategico di questa estesa area per qualsiasi intervento di variante, a verde pubblico e/o ad opere edificatorie. Alla luce della richiamata documentazione, recante indicazioni sulle potenzialità del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, la cui ammissibilità e valutazione è rimessa a questo Ill.mo Giudicante, la stima offerta, come di seguito dettagliata, potrebbe essere incrementata per una percentuale ponderabile del rispetto al valore di mercato secondo l'attuale piano regolatore.



Lotto n 1

Via Scarlatti Via Mare

VALORE DI STIMA NORMALE AL LORDO DELLE DECURTAZIONI

Secondo l'attuale piano regolatore fascicolo anno 2023 numero VI.I.2/000074:

Area	Destinazione	Sup. Mq	V.u (€/mq)	Valore €	Totale €
Via Scarlatti	Area verde Pubblico di quartiere -Art.43/3b	47250	65,000	3071250,00	3071250,00
	Area viabilità – art. 46	24299	25,00	607475,00	607475,00
	Area collabenti Magazzini –f.25 particella 25	89	1000,00	89000,00	89000,00
Indicazioni catastali visura T4135/2023 del 21.06.202306	Foglio 25-particelle 25- 20-21-65-1219-1220- 1223-1225-1637-1639	35769			
				TOTALE VALORE LOTTO	3767725,00

***Totale Lotto n.1 Terreni e annessi
€ 3.767.725,00 valore di stima***

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI AL VALORE DI STIMA

NORMALE :

- a) Abbattimento forfettario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno, anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per i vizi occulti: 0% di = € zero
- b) Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile danno da sisma : € zero
- c) Per lo stato di possesso: in quanto l'immobile non risulta Occupato o concesso in locazione a terzi : € zero
- d) Abbattimento per vincoli ed oneri che saranno eliminati a Spese dell'acquirente: - Cancellazione trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e accatastamento manufatto accessorio : € 2000, 00
- e) Per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti : € zero
- f) Per opere di messa a coltura terreno : € zero
- g) Per altri pesi ed oneri : dichiarazione di successione e accatastamento e volture € zero

Totale Importo decurtazioni : € 2000,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO AL NETTO :

€ (3.767.725,00 – 2000,00) = € 3.765.725,00

(tremilionisettecentosessantasettesettecentoventicinque/00)

Si reputa opportuno lasciare a carico dell'acquirente l'onere delle attività di cancellazione di iscrizioni, ipoteche e pignoramenti, così come le attività di rettifica e sistemazione delle lievi difformità catastali riscontrate.



Lotto n 2

Via del Cacciatore Via G. da Buglione

VALORE DI STIMA NORMALE AL LORDO DELLE DECURTAZIONI

Secondo l'attuale piano regolatore fascicolo anno 2023 numero VI.I.2/000074:

Area	Destinazione	Sup. Mq	V.u (€/mq)	Valore €	Totale €
Via del Cacciatore vi G. da Buglione	Area verde Pubblico di quartiere -Art.43/3	15800	45,000	711.000	711.000
	Area Istruzione – art. 48/1	14582	129,00	1.881.078	1.881.078
Indicazioni catastali visura T4135/2023 del 21.06.202306	Foglio 25-particelle 56-890-1201	30382			
				TOTALE VALORE LOTTO	2.592.078,00

Totale Lotto n.2 € 2.592.0078,00

(duemilionicinquecentonovantaduemila/78)

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI AL VALORE DI STIMA NORMALE :

a) Abbattimento forfettario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno, anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per i vizi occulti:
10% di € 000000,00 = € zero

b) Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile danno da sisma : € zero

c) Per lo stato di possesso: 0 in quanto l'immobile non risulta

Occupato o concesso in locazione a terzi : € zero

d) Abbattimento per vincoli ed oneri che saranno eliminati a

Spese dell'acquirente: - Cancellazione trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli : € 2000,00

h) Per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti : € zero

i) Per opere di messa a coltura terreno : € zero

j) Per altri pesi ed oneri : dichiarazione di successione e accatastamento e
vulture € zero

Totale Importo decurtazioni : € 2000,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO AL NETTO :

€ (2.592.0078,00 – 2000 ,00) = €2.590.078,00

(duemilionicinquecentonovantamila/078)

Si reputa opportuno lasciare a carico dell'acquirente l'onere delle attività di cancellazione di iscrizioni, ipoteche e pignoramenti, così come le attività di rettifica e sistemazione delle lievi difformità catastali riscontrate.



Descrizione riepilogativa :

CONCLUSIONI

Il sottoscritto sulla scorta dei criteri precedentemente esposti determina conclusivamente il valore venale dei lotti assoggettati a procedura esecutiva immobiliare come di seguito:

Lotto n.1 Via Scarlatti Via Mare € 3.765.725,00
(tremilionisettecentosessantasettesettecentoventicinque/00)

Lotto n.2 Via del Cacciatore Via G. da Buglione €2.590.078,00
(duemilionicinquecentonovantamila/78) ;

Per un totale stimato di euro 6.355.803,00

Con la presente relazione peritale - che si compone di n. 23 pagine

dattiloscritte alle quali seguono in allegato:

- visure catastali n. T4135/2023 del 21.06.2023,
- planimetrie catastali T48925/2023 del 24.06.2023,
- elaborato planimetrico n. T75604 del 10.11.2023
- titoli abilitativi urbanistici numero VI.1.2/000074 del 03.07.2023 ,
- documentazione fotografica del 30.06.2023 e mappa con foto aerea,
- Iscrizioni ipotecarie n.T1 66781 del 10.11.2023
- Copia contratto di affitto accesso agli atti del 27.09.2023 protocollo 64190
- Stima agenzia delle entrate reg. ufficiale.0049036 del 02.12.2019-stima accertamento agenzia delle entrate del 20.12.2007
- Delibera del consiglio comunale n.102 del 23.09.2023
- file salvati, avvisi pec/ raccomandate avvio delle operazioni peritali, attestazione di trasmissione della relazione alle parti interessate (ricevute delle raccomandate)

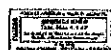
il sottoscritto *Dr. Per. Agr. Giudici Enio*, in qualità di consulente tecnico di ufficio, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario, ringrazia per la fiducia accordata .

La presente relazione di stima in versione integrale viene depositata in Cancelleria in originale e n° 2 (due copie).

Distintamente.

Offida, li 15/11/2023

Il C.T.U.


Il perito
Dr. Per. Agr. Giudici Enio
Autografo e Firma

Dr. Per Agr. Enio Giudici



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. E. N. 43/ 2021

RELAZIONE DEL C.T.U.

Premessa :

Il Giudice dell' Esecuzione, il giorno 26 maggio 2023, ha nominato il quale Consulente Tecnico d' Ufficio nel procedimento indicato.

Quesiti:

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

* * * * *



DESCRIZIONE LOTTO 1

Via Mare

1) - Unità immobiliare e fondo rustico.

L'immobile risulta conforme alla vigente normativa in materia, è dotato di un'ottima accessibilità in quanto ubicata nella zona centrale di Porto D'Ascoli tra Via Mare e Via Scarlatti, la strada a scorrimento veloce Ascoli Mare e l'asse ferroviario Ancona-Pescara a nord di Via Mare.

Il fondo rustico coltivato principalmente a seminativo è costituito da un unico corpo; allo stato attuale tutto il terreno risulta lavorato.

Si riportano, di seguito, i dati identificativi catastali relativi al descritto compendio immobiliare:

a) **Terreno** (seminativo) fabbricati magazzini (2 annessi agricoli, non agibili, di tipologia anni 60) *situato nel comune di San Benedetto del Tronto*, tutte le aree ricadenti nel foglio di mappa numero 25 sono intestati al 1000/1000 alla PROPRIETA', indicate :

Comune	foglio	particella	sup	coltura	r.agrario
San Benedetto del Tronto	25	25 sub 4	mq 89	fabbricati C2 – magazzini e locali di deposito	252,81
San Benedetto del Tronto	25	20	6280	seminativi	38,92
San Benedetto del Tronto	25	21	9740	seminativi	75,45
San Benedetto del Tronto	25	65	3170	seminativi	24,54
San Benedetto del Tronto	25	1219	1920	seminativi	13,39
San Benedetto del Tronto	25	1220	1090	seminativi	7,60
San Benedetto del Tronto	25	1223	7690	seminativi	53,62
San Benedetto del Tronto	25	1225	3890	seminativi	27,12
San Benedetto del Tronto	25	1637	25120	seminativi	194,60
San Benedetto del Tronto	25	1639	10649	seminativi	82,50
	Sup totale		69549		517,76



b) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente .

Ulteriori Indicazioni per l'acquirente :

- Confini:

Complesso immobiliare [REDACTED]; il tutto confinante nel suo insieme con via Scarlatti, via Mare, raccordo strada scorrimento veloce Ascoli Mare, Asse ferroviario Ancona – Pescara salvo altri e più esatti .

I dati catastali corrispondono a quelli riportati negli atti di pignoramento, mentre i confini sopra indicati

Le planimetrie catastali identificano perfettamente lo stato dei luoghi e la reale distribuzione interna, nel rispetto del progetto autorizzato con i titoli abilitativi di seguito menzionati, pertanto le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono da ritenersi conformi sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista catastale .

-Accessi

L'accesso al Lotto è agevole poiché è prospiciente alla strada comunale Via Del Mare di San Benedetto del Tronto; il terreno adiacente è accessibile dal medesimo ingresso. L'accesso al terreno è previsto da via del Mare ed anche da via Sgambati.

Situazione edilizio - urbanistica dell'immobile

(certificato 03.07.2023 numero vI.1.2/000074 allegato alla presente relazione)

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. Marche n. 8369 del 27.11.1990 e successive varianti,

- l'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225-1637- 1639 ricade in maggiore parte in zona a verde naturale ed attrezzato e ad



attrezzature turistiche e per il tempo libero (art. 48/3b n.t.a.), in minore parte in zona della viabilità – viabilità urbana di progetto (art. 46 n.t.a.), in minima parte in zona ferroviaria (art. 47 n.t.a.) e in minima parte in zona destinata a sede stradale;

- l'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn° 56-890-1201 ricade in parte in zona per l'istruzione (art.48/1 n.t.a.) ed in parte in zona destinata a verde pubblico di quartiere (art.48/3 n.t.a.).

Prescrizioni generali

L'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225-1637- 1639-56-890-1201 secondo il "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto", definitivamente approvato con Deliberazione Amministrativa della Regione Marche n° 81 del 29/01/2008 così come modificato con il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n°11 del 30.07.2009 di modifica di alcune perimetrazioni di aree a rischio esondazione , pubblicato sul B.U.R. n° 77 del 13.08.2009, ricade in area a rischio moderato di esondazione "E1" di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225 1637- 1639 ricade in minima parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia di cui all'art. 49 del D.P.R. n° 753 del 11/07/1980.

Le presenti norme vanno integrate con le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, del Codice della Strada e del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto.

Alla luce di quanto sopra esposto, i beni pignorati si possono comunque considerare conformi dal punto di vista urbanistico, e quindi, a tutti gli effetti commerciabili.



Lotto n 1

Via Scarlatti Via Mare

VALORE DI STIMA NORMALE AL LORDO DELLE DECURTAZIONI

Secondo l'attuale piano regolatore fascicolo anno 2023 numero VI.I.2/000074:

Area	Destinazione	Sup. Mq	V.u (€/mq)	Valore €	Totale €
Via Scarlatti	Area verde Pubblico di quartiere -Art.43/3b	47250	65,000	3071250,00	3071250,00
	Area viabilità - art. 46	24299	25,00	607475,00	607475,00
	Area collabenti Magazzini -f.25 particella 25	89	1000,00	89000,00	89000,00
Indicazioni catastali visura T4135/2023 del 21.06.202306	Foglio 25-particelle 25- 20-21-65-1219-1220- 1223-1225-1637-1639	35769			
				TOTALE VALORE LOTTO	3767725,00

Totale Lotto n.1 Terreni e annessi

€ 3.767.725,00 valore di stima

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI AL VALORE DI STIMA

NORMALE :

- a) Abbattimento forfettario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno, anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per i vizi occulti: 0% di = € zero
- b) Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile danno da sisma : € zero
- c) Per lo stato di possesso: in quanto l'immobile non risulta Occupato o concesso in locazione a terzi : € zero
- d) Abbattimento per vincoli ed oneri che saranno eliminati a
Spese dell'acquirente: - Cancellazione trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e accatastamento manufatto accessorio : € 2000, 00
- e) Per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti : € zero
- f) Per opere di messa a coltura terreno : € zero
- g) Per altri pesi ed oneri : dichiarazione di successione e accatastamento e volture € zero

Totale Importo decurtazioni : € 2000,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO AL NETTO :

€ (3.767.725,00 - 2000,00) = € 3.765.725,00

(tremilionisettecentosessantasettesettecentoventicinque/00)

Si reputa opportuno lasciare a carico dell'acquirente l'onere delle attività di cancellazione di iscrizioni, ipoteche e pignoramenti, così come le attività di rettifica e sistemazione delle lievi difformità catastali riscontrate.



Offida, lì 15/1/2023

Il C.T.U.



Dr. Per Agr. Enio Giudici



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. E. N. 43/ 2021

RELAZIONE DEL C.T.U.

Premessa :

Il Giudice dell' Esecuzione , il giorno 26 maggio 2023, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d' Ufficio nel procedimento indicato.

Quesiti:

1. Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.
2. Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile.
3. Stato di possesso.
4. Vincoli ed oneri giuridici
5. Stima dell'immobile.

* * * * *

DESCRIZIONE LOTTO 2 Via del Cacciatore - Via G. da Buglione

1) - Unità immobiliare fondo rustico.

Le opere impiantistiche risultano esistenti e conformi alla vigente normativa in materia. L'immobile risulta avere una buona



accessibilità in quanto ubicata nella zona centrale di Porto D'Ascoli, tra Via del Cacciatore e via G. da Buglione.

Il fondo rustico è coltivato a seminativo, costituito da un corpo unico ad esposizione pianeggiante; risulta facilmente accessibile e lavorabile, allo stato attuale tutto il terreno risulta lavorato e coltivato a Frumento.

Si riportano, di seguito, i dati **identificativi catastali** relativi al descritto compendio immobiliare:

- a) **Terreno** (seminativo) *situato nel comune di San Benedetto del Tronto*, tutte le aree ricadenti nel foglio di mappa numero 25 sono intestati al 1000/1000 ALLA PROPRIETA , come di seguito indicate :

comune	foglio	particella	sup	coltura	r.agrario
San Benedetto del Tronto	25	56	24260	seminativo	156,62
		890	6072	seminativo	39,20
		1201	14	area rurale	0,21
			36	seminativo	
	Sup totale		30382		

- b) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente .

sito in Comune di San Benedetto del Tronto, Via Del Cacciatore e via G. da Buglione

Ulteriori Indicazioni per l'acquirente :

- Confini:

Via Mare , via del Cacciatore , salvo altri e più esatti .



I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell' atto di pignoramento, mentre i confini sopra indicati, le planimetrie catastali identificano perfettamente lo stato dei luoghi e la reale distribuzione interna, nel rispetto del progetto autorizzato con i titoli abilitativi di seguito menzionati, pertanto le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono da ritenersi conformi sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista catastale .

Accessi

L'accesso al Lotto è facilmente raggiungibile poiché l'immobile è prospiciente alla strada provinciale Via Del Cacciatore di San Benedetto del Tronto; il terreno adiacente è accessibile dal medesimo ingresso.

Strumento urbanistico comunale

(certificato 03.07.2023 numero vL1.2/000074 allegata alla presente relazione)

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. Marche n. 8369 del 27.11.1990 e successive varianti,

- l'immobile distinto nel Catasto Terreni al **foglio 25 particelle nn° 56-890-1201** ricade in parte in zona per l'istruzione (art.48/1 n.t.a.) ed in parte in zona destinata a verde pubblico di quartiere (art.48/3 n.t.a.).

Prescrizioni generali

L'immobile distinto nel Catasto Terreni al **foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225-1637- 1639-56-890-1201** secondo il "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto", definitivamente approvato con Deliberazione Amministrativa della Regione Marche n° 81 del 29/01/2008 così come modificato con il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n°11 del 30.07.2009 di modifica di alcune perimetrazioni di aree a rischio esondazione , pubblicato sul B.U.R. n° 77



del 13.08.2009, ricade in area a rischio moderato di esondazione "E1" di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225 1637- 1639 ricade in minima parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia di cui all'art. 49 del D.P.R. n° 753 del 11/07/1980.

Le presenti norme vanno integrate con le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, del Codice della Strada e del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto.

Vincoli ed oneri giuridici

In seguito all'esame dei documenti e delle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli, si riferisce quanto segue :

- Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli a carico della [REDACTED] oltre a quelle riportate e descritte nelle visure Ipotecarie richieste all'Agenzia del Territorio in data 10/11/2023 , prima della stesura definitiva della relazione e di seguito allegate.
 - Non esistono vincoli storici ed artistici .
 - Non esistono vincoli di inalienabilità o indivisibilità;
 - Non esistono diritti demaniali o derivanti da usi civici;
- Prescrizioni generali –Area a rischio Moderato di esondazione E1- L'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225-1637- 1639-56-890-1201 secondo il "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto", definitivamente approvato con Deliberazione Amministrativa della Regione Marche n° 81 del 29/01/2008 così come modificato con il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n°11 del 30.07.2009 di modifica di alcune perimetrazioni di aree a rischio esondazione , pubblicato sul B.U.R. n° 77 del 13.08.2009, ricade in area a rischio moderato



di esondazione "E1" di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione. Fascia di rispetto della Ferrovia , l'immobile distinto nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle nn. 20-21-65-1219-1220-1223-1225 1637- 1639 ricade in minima parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia di cui all'art. 49 del D.P.R. n° 753 del 11/07/1980.

- Le presenti norme vanno integrate con le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, del Codice della Strada e del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto.
- Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

Per quanto concerne quelli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura, si precisa quanto segue:

- I costi per la cancellazione degli atti di pignoramento e delle relative formalità a carico dell'acquirente sono stimabili in Euro 2.000,00 (duemila/00).



Lotto n 2

Via del Cacciatore Via G. da Buglione

VALORE DI STIMA NORMALE AL LORDO DELLE DECURTAZIONI

Secondo l'attuale piano regolatore fascicolo anno 2023 numero VI.L2/000074:

Area	Destinazione	Sup. Mq	V.u (€/mq)	Valore €	Totale €
Via del Cacciatore vi G. da Buglione	Area verde Pubblico di quartiere -Art.43/3	15800	45,000	711.000	711.000
	Area Istruzione – art. 48/1	14582	129,00	1.881.078	1.881.078
Indicazioni catastali visura T4135/2023 del 21.06.202306	Foglio 25-particelle 56-890-1201	30382			
				TOTALE VALORE LOTTO	2.592.078,00

Totale Lotto n.2 € 2.592.0078,00

(duemilionicinquecentonovantaduemila/78)

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI AL VALORE DI STIMA NORMALE :

a) Abbattimento forfettario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno, anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per i vizi occulti:
10% di € 000000,00 = € zero

b) Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile danno da sisma : € zero

c) Per lo stato di possesso: 0 in quanto l'immobile non risulta

Occupato o concesso in locazione a terzi : € zero

d) Abbattimento per vincoli ed oneri che saranno eliminati a

Spese dell'acquirente: - Cancellazione trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli : €
2000,00

e) Per la necessità di bonifica da eventuali rifiuti : € zero

f) Per opere di messa a coltura terreno : € zero

g) Per altri pesi ed oneri : dichiarazione di successione e accatastamento e
volute € zero

Totale Importo decurtazioni : € 2000,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO AL NETTO :

€ (2.592.0078,00 – 2000 ,00) = €2.590.078,00

(duemilionicinquecentonovantamila/078)

Si reputa opportuno lasciare a carico dell'acquirente l'onere delle attività di cancellazione di iscrizioni, ipoteche e pignoramenti, così come le attività di rettifica e sistemazione delle lievi difformità catastali riscontrate.



Offida, lì 15/11/2023

Il C.T.U.




Dr. Per Agr. Enio Giudici



DOTT.PER. AGR. ENIO GIUDICI



C.so SERPENTE AUREO 1/A
63035 OFFIDA (AP)
ITALIA

Telefono 0736/888025 - Fax 0736/880864 - Cell. 335/6240910

E-mail enio@eniogiudici.it www.eniogiudici.it

Spett. le
Dr.ssa Claudia Di Valerio
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rif: R. E. n° 43/ 2021 Promosso da :
"AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A "

Contro : [REDACTED]

Oggetto: Relazione di risposta a richiesta di chiarimenti presentati all'udienza del 15/12/2023

Il sottoscritto *Giudici Dott. Enio* nato ad Offida il 29.08.1967, con Studio Tecnico in Offida, C.so Serpente Aureo 1/A, nominato C.t.u. nella procedura esecutiva di cui sopra, rappresenta quanto appresso.

In relazione alla richiesta di chiarimenti da parte del creditore intervenuto [REDACTED]
[REDACTED] nella udienza del 15/12/2023, come di seguito testualmente formulata :

"...chiede al Giudice di chiamare a chiarimenti il CTU, a ch , lette le motivate e documentate note tecniche di parte, depositate in atti, riferisca le ragioni per le quali egli abbia omesso di esaminare e ponderare la documentazione prodotta distinta con i numeri 1,2,3,4, rinvenibile e rinvenuta dal ct di parte negli atti pubblici del Comune di San Benedetto del Tronto, e che assevera una potenzialit  edificatoria ed un valore degli immobili, oggetto di espropriazione in danno di [REDACTED], ben superiori almeno del 22% rispetto a quelli attribuiti dallo stesso CTU: in particolare, cos  facendo il CTU ha omesso di considerare e valutare nello specifico (doc.1 prodotto) che per l'area di Via Mare - Via Scarlatti   stata presentata domanda per la realizzazione di n.4 ostelli per complessive 72 stanze, di una discoteca per mq.1200 di superficie calpestabile, di una zona parcheggio per 350 posti auto; ed ha omesso di considerare e valutare nello specifico (doc.2 prodotto) la progettata realizzazione di una scuola materna nell'immobile di Via Cacciatore-Buglione per 10 aule, una zona direzionale, una aula magna e palestra, servizi relativi e 7000 mq di verde giardino pertinenziale. Conseguentemente se l'immobile fosse messo in vendita a base d'asta con i valori indicati dal CTU come segue: a)- Lotto n.1 Via Scarlatti Via Mare  3.765.725,00 (tremilionisettecentosessantasettesettecentoventicinque/00): b)-Lotto n.2 Via del Cacciatore Via G. da Buglione  2.590.078,00 (duemilionicinquecentonovantamila/78) :per un totale stimato di euro 6.355.803,00 : il Tribunale (che certamente deve tutelare i diritti dei creditori ma non meno quelli dei debitori, a ch  non siano danneggiati da aste selvagge) provocherebbe un danno immane alla esproprianda [REDACTED] poich  l'eventuale vendita degli immobili, gi  in prima asta ad anzidetti  .6.355.803,00 ed in eventuali consequenziali aste successive avverrebbe a prezzo assai vile gi  inizialmente inferiore a quello reale di almeno  .1.398.276,66 (unmilionetrecentonovantottomiladuecentosettantaseivirgola 66) pari ai minimali 22% indicati nelle prodotte note tecniche dal ct di parte [REDACTED] e di tale ingentissimo danno sarebbero responsabili il Tribunale monocratico ed il Ministero della Giustizia, i quali dovrebbero risarcire



ove si accertasse che le superiori fondate ed obiettive doglianze sono state ingiustamente disattese".

Si riferisce quanto appresso:

In conformità ai quesiti giudiziali posti a questo consulente in sede di nomina, riferiti alla situazione edilizio-urbanistica e sanitaria del compendio esecutato, sono stati valutati e stimati i valori corrispondenti allo stato di fatto degli immobili de quibus in base alla destinazione urbanistica di cui al vigente piano regolatore (allegata alla perizia depositata).

Per tale ragione non si è proceduto alla disamina puntuale della documentazione afferente a valori *potenziali* del compendio in esame, oggi richiamati dal creditore intervenuto [redacted] [redacted] docc. nn 1,2,3,4 del Ctp .

Della potenzialità edificatoria si è dato più genericamente atto nella relazione peritale con valenza di informativa utile ai fini di una conoscenza complessiva degli immobili oggetto di espropriazione, in favore del/i potenziale/i acquirente/i.

Al riguardo, nella relazione tecnica (cfr . rif. delibera del consiglio Comunale n.102 del 23/09/2023 - denominato atto di indirizzo per la redazione del documento strategico e piano direttore e successiva revisione del piano regolatore generale) questo scrivente dichiarava " Alla luce della richiamata documentazione, recante indicazioni sulle potenzialità del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, la cui ammissibilità e valutazione è rimessa a questo Ill.mo Giudicante, la stima offerta, come di seguito dettagliata, potrebbe essere incrementata per una percentuale ponderabile del rispetto al valore di mercato secondo l'attuale piano regolatore".

Ciò posto, ove l'Ill.mo Giudice disponga procedersi ad ulteriore puntuale valutazione dei punti controversi, lo scrivente estimatore provvederà ad integrare la perizia alla luce di quanto richiesto.

Non emergendo ad oggi le condizioni di una rivalutazione della stima presentata, si confermano i valori e le indicazioni di cui alla relazione tecnica in data 15.11.2023.

A disposizione per ogni più opportuna richiesta e/o comunicazione.

Distintamente .

Offida li 27/07/2024

Il C.T.U
Dr. Per.Agr. Enio Giudici


[redacted]



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R. E. N. 43/2021

Promosso da : "AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A "

Contro [REDACTED]

INTEGRAZIONE RELAZIONE DEL C.T.U.

Premessa :

Il Giudice dell' Esecuzione **Dr.ssa Simona D'Ottavi**, il giorno 26 maggio 2023, ha nominato il sottoscritto **Dr. Per. Agrario Enio Giudici** quale Consulente Tecnico d' Ufficio nel procedimento indicato.

1. Situazione edilizio - urbanistica porzione immobiliare ad uso magazzino e porcile

Dai sopralluoghi effettuati , in considerazioni delle documentazioni catastali si evince che l'immobile urbano, ad uso magazzino e porcile, distinti al N.C.T. del Comune di San Benedetto del Tronto ,con la presenza di due fabbricati rurali, collabenti, magazzini e locali deposito non agibili per un numero di 2 , come meglio sotto elencati:

comune	foglio	particella	sup mq	coltura	r. agrario
San Benedetto del Tronto	25	25 sub 4	mq 89	fabbricati C2 --magazzini e locali di deposito	252,81

Si dichiara

Visto lo stato dei luoghi , visto i fatti oggetto di perizia, tali fabbricati sono in uno stato fatiscente, precari, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, risultano non agibili.

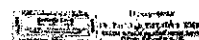
Considerando i materiali di costruzione, principalmente mattoni coppi e l'assenza di materiali di calcestruzzo, si può dichiarare che la data di costruzione di detti fabbricati risulta risalente prima del 01.09.1967e sono riportati catastalmente nell'elaborato planimetrico tipo mappale n. 54715 del 22.05.2014.

Dall'osservazione dei documenti accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco subalterni assegnati il sub 6 della particella in oggetto risulta bene comune non censibile (corte e pozzo).

Si comunica , inoltre, in considerazione delle condizioni di inagibilità non è stato possibile procedere alla misurazione di detti immobili , ma dalla osservazione della mappe catastali ,dalle fotografie aeree,dalle documentazioni già allegate , si può affermare che gli immobili risalgono prima della data del 01.09.1967 e non ci sono costruzioni che possono indicare casi di abusi edilizi.

Offida , 10.03.2025

Il C.T.U.



Dr. Per Agr. Enio Giudici