

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione delle Esecuzioni Immobiliari

RIUNIONE PROCEDURE ESECUTIVE NN. Ruolo G.E.I. 179/2016 e 35/2018.

Giudice Dott. **Simona D'Ottavi**

Giuramento: 05/04/2018

Termine per il deposito: 10/01/2019

Prossima udienza: 15/02/2019

Creditore Procedente: _____

Debitore: _____

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO: LOTTO 2

Ubicato nel comune di Spinetoli, è formato dalle unità immobiliari individuate al catasto terreni al **Fg.1 Partt. 250-133**, prevalentemente adibite a vigneto; si tratta di una lunga fascia di terreno parzialmente confinante col lotto 1 sul lato nord-ovest, comodamente accessibile dalla strada provinciale Ferretti, si estende da questa in direzione nord est fino al raggiungimento di un fosso oltre il confine di proprietà. E' prevalentemente adibito a vigneto ed in piccola parte a seminativo-arborato.

PROVENIENZA -----

La proprietà dell'immobile deriva da (elenco completo allegati 2):

• _____ nato a _____, trascrizioni ed iscrizioni contro:

- TRASCRIZIONE del 02/12/1999 - Registro Particolare 5908 Registro Generale

9193 . Pubblico Ufficiale SERGIOI LENHARDY Repertorio 22 del 22/11/1999

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA .

- TRASCRIZIONE del 18/10/2002 - Registro Particolare 5569 Registro Generale
8195 . Pubblico Ufficiale CAMPANA CARLO Repertorio 23696 del 07/10/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

• _____ nato a _____ trascrizioni ed

iscrizioni contro:

- TRASCRIZIONE del 02/12/1999 - Registro Particolare 5908 Registro Generale
9193 . Pubblico Ufficiale SERGIO LENHARDY Repertorio 22 del 22/11/1999

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA .

• _____ , nato a _____ , trascrizioni ed

iscrizioni contro:

- TRASCRIZIONE del 26/11/2004 - Registro Particolare 6878 Registro Generale
11645 Pubblico Ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 1748 del

16/11/2004 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO;

- ISCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 1451 Registro Generale 6684.
Pubblico Ufficiale STEFANI DANILO Repertorio 21476/6271 del 31/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- TRASCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 1018 Registro Generale
1509 Pubblico Ufficiale STEFANI DANILO Repertorio 21937/6583 del 18/02/2009

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;

- ANNOTAZIONE del 22/12/2016 - Registro Particolare 1345 Registro Generale
9067 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 246 del

24/02/2015 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INFFICACIA TOTALE DELL'ATTO DI

COSTITUZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE;

- ISCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 1450 Registro Generale 6508.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 515 del 29/07/2009

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 1451 Registro Generale 6509.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 523 del 31/07/2009

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 2526 Registro Generale

4149 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 3011 del

03/05/2010 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

- TRASCRIZIONE del 05/03/2014 - Registro Particolare 887 Registro Generale

1241 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 24 del

11/02/2014 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

- TRASCRIZIONE del 05/03/2014 - Registro Particolare 6035 Registro Generale

8622 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 3079 del

16/11/2016 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI.

RISPONDEZZA CATASTALE E ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO -----

Verificato lo stato dei luoghi durante l'incontro del 3 settembre 2018, gli immobili risultano essere rispondenti alle planimetrie catastali richieste al catasto di Ascoli Piceno con accesso agli atti telematico.

CONFINI CATASTALI -----

Confina a sud-ovest con la strada Ferretti; a nord-ovest con il lotto 1, con il terreno individuati al Fg. 1 part. 76 di proprietà
e con i terreni individuati al Fg. 2 part. 168 e 131 di proprietà

d' _____ e di _____ i nord-est con i terreni individuati al Fg.
2 part. 111 di proprietà di _____ a sud-est con il
terreno individuato al fg. 1 part. 136 e 81 di proprietà di _____ e
con la part. 80 di proprietà di _____

ACCESSI -----

Lotto 2: il terreno sito nel comune di Spinetoli ha comodo accesso
dalla via Ferretti.

STATO CIVILE DEL DEBITORE e STATO PATRIMONILE -----

_____ sposato con la Sig.ra _____, in
regime di separazione dei beni.

FONDO PATRIMONIALE -----

La proprietà dell'immobile deriva da:

- TRASCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 1018 Registro Generale

1509 Pubblico Ufficiale STEFANI DANILO Repertorio 21937/6583 del 18/02/2009

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;

- ANNOTAZIONE del 22/12/2016 - Registro Particolare 1345 Registro Generale

9067 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 246 del

24/02/2015 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INFFICACIA NEI CONFRONTI DEL

FALLIMENTO BIESSE SRL DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DEL FONDO

PATRIMONIALE COMPIUTO PER ATTO PUBBLICO IN DATA 18/02/2009.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI -----

- TRASCRIZIONE del 26/11/2004 - Registro Particolare 6878 Registro Generale

11645 Pubblico Ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 1748 del

16/11/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO: vincolo di

destinazione che prevede per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di

costruire il mantenimento della destinazione d'uso dell'edificio immobile al

servizio della proprietà agricola, A FAVORE DEL COMUNE DI Spinetoli, contro

[redacted] sull'immobile nel

comune di Spinetoli Fg. 1 Part. 77.

DOMANDE GIUDIZIALI

Non esistono Domande Giudiziali regolarmente trascritte a carico
dell'immobile pignorato.

TRASCRIZIONI (PIGNORAMENTI)

- TRASCRIZIONE del 05/03/2014 - Registro Particolare 6035 Registro Generale

8622 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 3079 del

16/11/2016 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI.

VINCOLI ARTISTICI

L'immobile non risulta vincolato.

ATTI DI ASSERVIMENTO E CUBATURA

Non risultano atti di asservimento e di cubatura regolarmente trascritti a
carico dell'immobile oggetto d'indagine.

DIRITTI DEMANIALI-----

Non risultano diritti demaniali regolarmente trascritti a carico dell'immobile oggetto d'indagine.

CONVENZIONI MATRIMONIALI-----

Non risultano convenzioni matrimoniali regolarmente trascritti a carico dell'immobile oggetto d'indagine.

PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE-----

Non risultano provvedimenti di assegnazione regolarmente trascritti a carico dell'immobile oggetto d'indagine.

DIFFORMITA' CATASTALI-----

Non sono emerse difformità tra lo stato degli immobili oggetto di pignoramento e gli elaborati catastali.

CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI-----

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto ad esaminare il più appropriato criterio di stima.

La trasparenza e la corretta valutazione degli immobili rappresenta un elemento essenziale per garantire la stabilità dell'industria bancaria sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

L'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in questa materia è avvertita da tempo a vari livelli, sia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

L'obiettivo che si intende perseguire è di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti i clienti.

Le presenti linee guida sono finalizzate a rispondere ai principi introdotti nelle citate Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia nonché a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza precedentemente indicati, e sono state redatte tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards) IVS, in considerazione della realtà nazionale.

Preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione del valore di mercato che oggi purtroppo è fermo a causa di una crisi generale che va avanti ormai da qualche anno e dalle conseguenze sul territorio degli eventi sismici iniziati al 24 Agosto 2016.

Nella zona, per beni simili a quelli oggetto di valutazione, non sono state riscontrate delle compravendite recenti con le quali poter eseguire una comparazione del mercato e dei valori utilizzati negli atti.

Si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili; tenuto conto delle informazioni derivanti anche dalle Agenzie Immobiliari e di Tecnici liberi professionisti che operano sul campo.

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri

dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenzia territorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

STIMA DEGLI IMMOBILI NEL COMUNE DI SPINETOLI: LOTTO N.2-----

Vista l'area nella quale è ubicato il lotto, in una zona prevalentemente agricola, le caratteristiche topografiche e il buono stato di manutenzione, la vicinanza alla rete stradale ed il facile accesso, le dimensioni che rendono la proprietà appetibile, si ritiene di attribuire il più probabile valore unitario di stima del bene distinguendolo come di seguito riportato:

- 41.200 €/Ha per il vigneto.

- 29 400,00 €/Ha per il seminativo-arboreo.

Quantificazione delle Superfici Lorde distinte per livello e tipologia e quantificazione del valore complessivo di stima dei lotti nel comune di Spinetoli-----

LOTTO 2: valore totale € 61 096,20 derivante da:

CATASTO TERRENI							
n.2	Identificativi catastali	Qualità	Cl.	Ha	€/Ha	Valore	*note
2a)	Fg.1, part. 250	vigneto	3	1,191	€ 41 200,00	€ 49 069,20	
2b)	Fg.1, part. 133	vigneto	2	0,06	€ 41 200,00	€ 2 472,00	
2c)	Fg.1, part. 133	semin-arb.	3	0,325	€ 29 400,00	€ 9 555,00	

I valori unitari stati assegnati in considerazione della posizione degli immobili, dello stato di manutenzione, delle condizioni in cui si presentano;

per quanto ai terreni in considerazione della loro effettiva destinazione d'uso, della loro accessibilità e della localizzazione, tenendo conto anche della pendenza e di tutti i parametri che oggettivi e soggettivi che concorrono alla corretta stima del bene.

Si è ritenuto opportuno giustificare suddetto valore per avere una maggior trasparenza.

Abbattimenti da applicare al valore sopra determinato.

a) Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolite gravanti sull'immobile, si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 3%;

b) per lo stato di uso e manutenzione non si applicano decurtazioni in quanto già considerate nei rispettivi valori unitari utilizzati per la stima;

c) per lo stato di possesso si applica una decurtazione del 12,5% corrispondente al diritto di usufrutto per la quota di 1/2 della Sig.ra Di Felice Rosaria, qualora tale diritto insista sulle proprietà; è deceduto il Sig. Giuseppe Sciamanna.

d) non sono previste sanzioni amministrative;

e) non sono prevedibili spese tecniche per l'accertamento di conformità;

f) rilievo dello stato di fatto dell'immobile per l'accertamento di conformità, non necessario;

g) non sono previste spese per la verifica della conformità degli impianti.

Determinazione del valore del bene al netto delle detrazioni: Lotto 2)

€ 61.096,20 - (a+b+c+d+e+f+g) = € 61.096,20 - €/

1.832,86+0+7.637,02+0+0+0+0) = € 51.626,32 arrotondato a € 51.000,00 in

lettere (Euro cinquantunomila/00).

A seguito di quanto relazionato, si rimane a disposizione del Giudice per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Ascoli Piceno lì 17/12/2018

Il Tecnico

Ing. Francesco Rinaldi

