

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

procedimento di esecuzione immobiliare n. 115/07 R.E.

promosso da

Banca Antonveneta S.p.a.

contro



LOTTO N. 1

Relazione del consulente tecnico di ufficio



Tribunale di Ascoli Piceno

Oggetto: procedimento di esecuzione immobiliare n. 115/07 R.E.

promosso da

Banca Antonveneta S.p.a. contro

*** **

La sottoscritta p.a. Giustina Norcini Pala, iscritta all'albo dei periti agrari e periti agrari laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 401, nell'udienza del 18 settembre 2008 prestava giuramento di rito e le veniva conferito incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, nel procedimento esecutivo in oggetto riportato, dal Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare III. mo Dr. Raffaele Agostini; alla stessa si chiedeva di rispondere ai seguenti 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.*

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta, previo avviso alle parti con comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata postale A.R., il giorno 01 del mese di dicembre dell'anno 2008, dava inizio alle operazioni peritali per la Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa civile come in oggetto riportata, nel luogo oggetto di causa sito nel Comune di Offida in C.da Ciafone.

In loco erano presenti i sig.ri [redacted] in qualità di [redacted] [redacted] nonché occupanti gli immobili oggetto di esecuzione.

Si premette che le operazioni peritali hanno subito ritardo in quanto le stesse si sono rilevate particolarmente complesse, per le numerose incongruenze evidenziate circa: l'individuazione di opere abusive e relativo studio delle fattispecie per verificarne l'eventuale sanabilità, le difformità catastali relativamente alle quote di proprietà, la necessità di eseguire rilievi topografici, tipi mappali ecc. per le relative denunce di accatastamento dei fabbricati, le ricerche di precedenti urbanistici ed altro in merito.

Effettuati i dovuti rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico, la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare constano di varie unità immobiliari urbane e di appezzamenti di terreno siti nel Comune di Offida in C.da Ciafone, essi sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni di detto Comune come di seguito indicato:

A) Fabbricato ex rurale ad uso civile, con adiacente corte di pertinenza oltre ad un annesso agricolo, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Offida (A.P.) al:

- foglio 16, p.lla 156, Sub. 2, Zona Censuaria U, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 9, Superficie Catastale mq. 255, Rendita Euro 399,74, Contrada Ciafone n° 156 piano T-1-2.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 3, Zona Censuaria U, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 34, Superficie Catastale mq. 45, Rendita Euro 61,46, Contrada Ciafone n° 156 piano T.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 4, Zona Censuaria U, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 131, Superficie Catastale mq. 136, Rendita Euro 142,08, Contrada Ciafone n° 156 piano T.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 1, Bene comune non censibile (corte) Contrada Ciafone n° 156 piano T.

B) Fabbricati ad uso rimessa attrezzi (ex stalla per bovini ed ex fienile) entrambi con relativa corte esclusiva, oltre un piccolo appezzamento di terreno con destinazione urbanistica di carattere prevalentemente artigianale, tutti confinanti tra loro e distinti al Catasto dei Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Offida (A.P.) come di seguito riportati:

Catasto dei Fabbricati

- foglio 16, p.lla 270, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 153, Superficie Catastale mq. 200, Rendita Euro 165,94, Contrada Ciafone piano T.
- foglio 16, p.lla 271, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 232, Superficie Catastale mq. 311, Rendita Euro 299,54, Contrada Ciafone piano T.

Catasto dei Terreni

- foglio 16, p.lla 264, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.04.00, Reddito Dominicale Euro 2,27, Reddito Agrario Euro 2,27.

C) Terreni senza fabbricati rurali, non contigui tra loro e distinti al Catasto dei Terreni del Comune di Offida (A.P.) al:

- foglio 16 con le particelle 41-42-60-96-107-109-119-146-152 per una superficie catastale pari ad ha. 6.28.60.

Si precisa inoltre quanto segue:

Il pignoramento è stato trascritto anche sulla particella 157 del foglio 16 di mq. 2430 la quale con frazionamento, protocollo n. AP181300.1/2006 in atti dal 29 dicembre 2006 è stata soppressa con successiva derivazione delle p.lle 263 e 264.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, contro [REDACTED]

[REDACTED], viene indicata come quota di proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno in nuda proprietà, mentre gli stessi sono titolari degli immobili sopra descritti in piena proprietà, più precisamente [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

██████████, mentre ██████████ per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con ██████████ e per 2/4 come bene personale.

Sempre nell'atto di pignoramento il fabbricato oggi ex rurale con area cortiliva sito in Comune di Offida alla C.da Ciafone è riportato come distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 16 particella 156 superficie are 12, centiare 90.

Successivamente in seguito alla redazione del Tipo Mappale e Denuncia di Accatastamento eseguita dal Geometra Filippo Mestichelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 885, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice delegato all'esecuzione Dott. Raffaele Agostini in data 23 dicembre 2008, l'immobile associato con l'annesso agricolo (precedentemente neppure riportato in mappa) ha assunto i nuovi identificativi catastali descritti al precedente punto A.

Si precisa a riguardo dei due fabbricati ad uso rimessa attrezzi, insistenti su originarie p.lle 154 (oggi particella 270) e 263 (oggi particella 271) del foglio 16 del Comune di Offida che essi non risultavano denunciati in Catasto nonostante che per la realizzazione, fosse stata rilasciata concessione edilizia; pertanto ad oggi in seguito alla redazione del Tipo Mappale e Denuncia di Accatastamento gli immobili hanno assunto al Catasto dei Fabbricati i nuovi identificativi descritti al precedente punto B.

Inoltre verificata la provenienza dei beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare, e riscontrata la non esattezza dei dati relativi ai diritti di proprietà indicati nelle visure catastali, la sottoscritta ha eseguito le necessarie variazioni mediante domanda di voltura catastale volta alla rettifica delle quote di intestazione.

Descrizione sintetica dei beni

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, come rilevabile dalla identificazione catastale, consistono in fabbricati urbani e terreni siti in Comune di Offida alla C.da Ciafone. La proprietà in oggetto comprende un ex fabbricato colonico con area cortiliva, un annesso agricolo, n. 2 capannoni ad uso rimessa attrezzi (ex stalla ed ex fienile) e vari appezzamenti di terreno coltivati prevalentemente a vigneto, oltre che ad oliveto e seminativo.

Considerate le diverse caratteristiche dei beni ed in riferimento alla loro collocazione e destinazione, si è ritenuta opportuna la formazione di n° tre lotti distinti e così composti:

LOTTO N° 1 comprendente gli immobili precedentemente descritti al punto A

LOTTO N° 2 comprendente gli immobili precedentemente descritti al punto B

LOTTO N° 3 comprendente gli immobili precedentemente descritti al punto C

Per le risposte ai quesiti formulati, riferiti ai singoli lotti così costituiti, si rimanda ai relativi fascicoli allegati alla presente.

Tribunale di Ascoli Piceno

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 115/07 R.E.

promosso da

BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro

LOTTO N° 1

1) Identificazione del bene oggetto della vendita

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si fa presente che [REDACTED] risulta comproprietario insieme [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidamente per l'intero.

Il lotto n. 1 è costituito da un fabbricato unifamiliare ad uso civile, con adiacente corte di pertinenza oltre ad un annesso agricolo, il tutto sito in Comune di Offida (A.P.) alla C.da Ciafone n. 156, censito all'Agenzia del Territorio di detto Comune come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Offida al foglio 16

- p.lla 156, Sub. 2, Zona Censuaria U, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 9, Superficie Catastale mq. 255, Rendita Euro 399,74, Contrada Ciafone n° 156 piano T-1-2. (identifica l'abitazione)

- p.lla 156, Sub. 3, Zona Censuaria U, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 34 , Superficie Catastale mq. 45, Rendita Euro 61,46, Contrada Ciafone n° 156 piano T. (identifica la rimessa ad uso fondaco e la cantina)

- p.lla 156, Sub. 4, Zona Censuaria U, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 131, Superficie Catastale mq. 136, Rendita Euro 142,08, Contrada Ciafone n° 156 piano T. (identifica l'annesso agricolo)

- p.lla 156, Sub. 1, Bene comune non censibile (corte) Contrada Ciafone n° 156 piano T.

Le proprietà sopra elencate nel Vigente Catasto Terreni del Comune di Offida risultano in testa ai Sig.ri:

[REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e per la quota di $\frac{2}{4}$ come bene personale.

[REDACTED] per i diritti di proprietà pari quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

1) Descrizione dei beni oggetto di vendita

Gli immobili oggetto di esecuzione sono siti in Comune di Offida (A.P.) alla C.da Ciafone n. 156, in posizione alquanto centrale rispetto all'agglomerato urbano del centro abitato della frazione Borgo Miriam.

Descrizione fabbricato ex rurale

Sulla p.lla 156 del foglio 16 del Comune di Offida, insiste un fabbricato di civile abitazione costituito da un piano terra, un piano primo e da un piano secondo sottotetto praticabile ed adibito a soffitta oltre ad una corte pertinenziale che cinge l'edificio su quattro lati.

L'immobile è stato edificato negli anni 1960-1965 e le condizioni di conservazione sono buone, grazie anche all'intervento di manutenzione straordinaria compiuto nell'anno 1985 con regolare concessione edilizia n. 777 rilasciata in data 15 ottobre 1984.

La proprietà trovasi in posizione particolarmente servita da tutti i mezzi pubblici comunali ed intercomunali in quanto prospiciente la s.p. 1 Acquavivese. L'accesso al fabbricato ed alla sua area cortiliva è libero; la corte con andamento pianeggiante è delimitata in piccola parte da una bordura di *Thuya occidentalis* e per la maggior parte da una siepe arbustiva di Pittosporo e sistemata parte con ghiaietto e parte a giardino evidenziato da una adeguata piantumazione con alberi di varie essenze tipiche del luogo.

Il fabbricato unifamiliare è costituito da:

- un piano terra ove trova posto un portico, ingresso disimpegno, un tinello rustico provvisto di camino, un cucinino ed un piccolo wc ricavato da un locale vano sottoscala, oltre ad una rimessa ad uso fondaco ed una cantina;
- un piano primo al quale si accede mediante scala interna a due rampe, ove trovano posto n. 3 camere da letto, un bagno, uno studio, un ripostiglio un corridoio disimpegno un terrazzo ed un balcone;
- un piano secondo sottotetto al quale si accede seguendo la scala interna, attualmente destinato a soffitta e suddiviso in quattro locali al grezzo, privo di pavimentazione e di finiture ma dotato di impianto elettrico; al colmo nella parte centrale, raggiunge un'altezza di ml. 2,80 mentre in corrispondenza degli spioventi ml. 1,00.

La muratura portante è costituita in mattoni pieni di spessore superiore ad una testa, legati con malta bastarda a q.li 1,50 di cemento; i solai di piano sono in cemento armato e laterizi dello spessore di cm. 16+4.

Il tetto a "capanno" è formato da grossa e piccola orditura in legno con sovrastante manto di tavelle e tegole alla marsigliese e corredato da canali di gronda e pluviali in lamiera zincata; la finitura esterna è in mattoni forati faccia vista.

Tutti i locali sono intonacati al civile e tinteggiati ad eccezione del locale rimessa e cantina posti al piano terra e l'intero piano secondo sottotetto. Gli infissi alle finestre dotati di vetri semplici sono in legno naturale trattati a copale e schermate da persiane a due ante in alluminio anodizzato, in buono stato conservativo; l'accesso principale è protetto dalle intemperie mediante un portico completo di manto di coppi, il portone è in legno dotato anche di sopraluce; sussiste inoltre la possibilità di accedere direttamente nel tinello rustico mediante un ulteriore ingresso posto nel lato esposto ad est del fabbricato; le porte interne sono tamburate in legno naturale e la pavimentazione è in mattonelle di graniglia di marmo a più colori ad eccezione nel locale rimessa e cantina posti al piano terra e l'intero piano secondo sottotetto che è in battuto di cemento; il rivestimento nei bagni, completi di apparecchi sanitari è in ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti in ghisa, l'impianto elettrico è costituito da fili sottotraccia sfilabili e l'impianto idrico e fognante sono perfettamente funzionanti.

Non è stato possibile accertare se l'immobile è dotato o meno della certificazione di conformità degli impianti.

Il fabbricato sopra descritto ha una superficie lorda totale pari a mq. 352 .

Descrizione annesso rurale

Sul confine del lato Sud della particella 156 del foglio 16 del Comune di Offida e nell'ambito della corte del fabbricato è ubicato un annesso costituito da un ampio deposito mezzi ed attrezzi agricoli in aderenza ad una rimessa.

Il deposito mezzi ed attrezzi è costituito da n. 9 pali di cemento vibrato chiuso su due lati da lamiera zincata e su un lato in aderenza alla rimessa; il tetto a "capanno", anch'esso in lamiera zincata, ha un'altezza variabile da ml. 4,00 a ml.4,75.

La rimessa ha una muratura perimetrale portante costituita da mattoni pieni ad una testa; la copertura a capanna è di lamiera zincata e la sua altezza varia da ml. 2,65 a ml. 3,20;

le dimensioni esterne dell'intero manufatto sono di circa ml. 17,50 x 7,50 per una superficie lorda coperta pari a circa mq. 131,00.

La struttura è stata realizzata in data antecedente al 01 Settembre 1967.

Si precisa che a carico del lotto n. 1 (fondo dominante) sorge l'obbligo della costituzione di servitù di passaggio carrabile e pedonale, posta in aderenza del lato Sud dell'annesso (foglio 16 particella 156 sub 4) e della larghezza costante di ml. 3,50 che dalla strada vicinale Campo d'Ascoli raggiunge il lotto n. 2 (fondo servente) costituito dalle particelle 264-270-271.

Le particelle confinano nel loro giro con proprietà con strada provinciale, strada vicinale Campo d'Ascoli, stessa proprietà, salvo altri.

I confini e le superfici degli immobili oggetto di esecuzione non vengono riportati nell'atto di pignoramento, pertanto non è stato possibile verificarne la corrispondenza.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, contro [REDACTED], viene indicata come quota di proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno in nuda proprietà, mentre gli stessi sono titolari degli immobili sopra descritti in piena proprietà, più precisamente [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] mentre [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e per $\frac{2}{4}$ come bene personale.

Si specifica che nell'atto di pignoramento il fabbricato oggi ex rurale con area cortiliva sito in Comune di Offida alla C.da Ciafone è riportato come distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 16 particella 156 superficie are 12, centiare 90.

Successivamente in seguito alla redazione del Tipo Mappale e Denuncia di Accatastamento eseguita dal Geometra Filippo Mesticelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 885, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice delegato all'esecuzione Dott. Raffaele Agostini in data 23 dicembre 2008, **l'immobile insieme con l'annesso agricolo (precedentemente neppure introdotto in mappa)** ha assunto i nuovi identificativi catastali sopra riportati.

La proprietà in questione è accessibile dalla s.p. 1 Acquavivese a mezzo strada vicinale Campo d'Ascoli.

Non esistono parti condominiali.

Non esistono parti comuni con altre proprietà.

[REDACTED]

Gli immobili descritti per mq. 100 ricadono in area destinata urbanisticamente secondo l'Art.74 delle N.T.A. del PRG vigente **"Tessuto produttivo a carattere prevalentemente artigianale - sottozona DX"**. Su porzione della p.lla 156 viene individuata una fascia **"Verde di rispetto"** secondo l'Art. 53 delle N.T.A. del PRG vigente, ed una fascia di rispetto stradale nella perimetrazione dei seguenti articoli delle N.T.A.:

Art. 40 "Punto panoramico e strada panoramica".

Art. 60" Viabilità, fasce di rispetto stradali e parcheggi".

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 dicembre 2008 è specificato che tali proprietà sono soggette ai seguenti vincoli in adeguamento al P.P.A.R.:

- Area B unità di paesaggio rilevante per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente secondo l'Art. 32 delle N.T.A del PRG vigente.

2) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria

Al fine di valutare la regolarità urbanistica degli immobili in oggetto sono state eseguite ricerche ed assunto informazioni nonché estratto copie degli atti autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offida, e precisamente:

Il fabbricato unifamiliare è stato edificato negli anni 1960-1965.

Concessione per eseguire attività edilizia intervento di manutenzione straordinaria n.777 rilasciata in data 15 ottobre 1984.

L'annesso agricolo è stata realizzato in data antecedente al 01 Settembre 1967.

Dall'esame degli elaborati grafici di cui sopra, è stata riscontrata rispondenza tra la situazione attuale e quella autorizzata.

Da ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offida nulla è emerso circa i provvedimenti di abitabilità/agibilità dell'immobile.

3) Stato di possesso

Gli immobili oggetto di esecuzione sono tenuti in possesso dai proprietari e quindi liberi da altri gravami.

4) Vincoli ed Oneri Giuridici

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Ascoli Piceno si specifica quanto segue limitatamente al bene oggetto di esecuzione:

vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

non risultano domande giudiziali;

non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

non esistono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

esistono trascrizioni ed iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente, con un costo previsto pari a circa Euro 2.200,00 comprensivo dei diritti e delle spese tecniche.

Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili.

Alla data attuale risultano limitatamente a carico degli immobili costituenti il lotto n. 1, le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni :

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Ascoli Piceno il giorno 13 luglio 2007 al n. 9326 di formalità a favore della Banca Antonveneta S.p.a contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in nuda proprietà.

Iscrizioni :

- Ipoteca volontaria a favore della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.a. del complessivo importo di Euro 150.000,00 iscritta ad Ascoli Piceno in data 23 gennaio 2004 al n.143 del Reg. Part. gravante sulla particella 156 del foglio 16 del Catasto Terreni del Comune di Offida.

In detto atto i due esecutati sono intervenuti in qualità di terzi datori d'ipoteca a garanzia del debito contratto con la suddetta banca [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. di Euro 24.000,00 iscritta in data 16 novembre 2006 al n. 2488 R.P. contro entrambi gli esecutati per la quota di ½ ciascuno in nuda proprietà, gravante le particelle 41-157-154-152-119-146-109-96-107-42-60 e 156 del foglio 16 del Vigente Catasto Terreni del Comune di Offida.

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. di Euro 42.000,00 iscritta in data 16 novembre 2006 al n. 2489 R.P. contro entrambi gli esecutati per la quota di ½ ciascuno in nuda proprietà, gravante le particelle 41-157-154-152-119-146-109-96-107-42-60 e 156 del foglio 16 del Vigente Catasto Terreni del Comune di Offida.

Entrambe le suddette ipoteche giudiziali sono state iscritte per la quota di ½ ciascuno, in nuda proprietà contro gli esecutati [REDACTED]

Si evidenzia la necessità di procedere alla rettifica dell'atto di pignoramento e delle note di trascrizione e iscrizione sopra menzionate prima di procedere alla vendita dell'immobile.

5) Stima dell'immobile

Al fine di calcolare il valore commerciale del lotto n.1 oggetto di esecuzione immobiliare si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo e utilizzando come fonte di informazione le Agenzie Immobiliari accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico e professionisti che operano nel settore. Tenuto conto delle caratteristiche generali e particolari degli immobili sopra descritti si ritiene equo adottare i seguenti parametri valutativi medi unitari così di seguito riassunti sinteticamente.

Si elencano i prezzi di mercato a metro quadro lordo, del fabbricato con relativa corte e dell'annesso agricolo insistenti sulla p.lla 156 del foglio 16 del Comune di Offida:

➤ Piano Terra mq. 65 x Euro 800,00/mq	Euro	52.000,00
➤ Piano primo mq. 114 x Euro 1.000,00/mq	Euro	114.000,00
➤ Piano sottotetto ad uso soffitta mq.120 x Euro 600,00/mq	Euro	72.000,00

➤ Cantina e rimessa Piano Terra mq. 47 x Euro 400,00/mq	Euro	18.800,00
➤ Terrazze mq. 27 x Euro 350,00/mq	Euro	9.450,00
➤ Portico mq. 12 x Euro 200,00/mq	Euro	2.400,00
➤ Corte pertinenza fabb. mq. 1.016 x Euro 27,00/mq	Euro	27.432,00
➤ Annesso agricolo mq. 131 x Euro 150,00/mq	Euro	19.650,00
	Sommano	Euro 315.732,00

Totale prezzo di mercato del compendio pignorato **Euro 315.732,00**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfetari:

- abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno, anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti: in base a conteggi eseguiti a parte si decurterà il 10% del totale;

- abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate le caratteristiche dei beni si decurterà il 2%;

- relativo ai vincoli ed agli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a carico dell'acquirente; considerate le pregiudizievoli presenti, in base a conteggi eseguiti a parte, si decurterà il 0,7% del totale.

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 12,7%.

Valore del bene oggetto di stima:

Euro 315.732,00 – 12,7% = Euro 275.634,04 a cifra tonda Euro 275.600,00

Descrizione ricapilogativa:

Diritti di piena proprietà sui seguenti immobili in ragione di quote diverse in possesso degli esecutati ma insieme per l'intero:

fabbricato unifamiliare ad uso civile, con adiacente corte di pertinenza oltre ad un annesso agricolo, siti in Comune di Offida (A.P.) alla C.da Ciafone n. 156.

Il fabbricato unifamiliare ad uso civile è costituito da:

- un piano terra ove trova posto un portico, ingresso disimpegno, un tinello rustico provvisto di camino, un cucinino ed un piccolo wc. ricavato dal locale vano sottoscala, oltre ad una rimessa ad uso fondaco ed una cantina;

- un piano primo al quale si accede mediante scala interna a due rampe, ove trovano posto n. 3 camere da letto, un bagno, uno studio, un ripostiglio un corridoio disimpegno un terrazzo ed un balcone;

- un piano secondo sottotetto al quale si accede seguendo la scala interna attualmente destinato a soffitta suddivisa in quattro locali, e provvisto di terrazza.

L'annesso è costituito da un ampio deposito mezzi ed attrezzi agricoli in aderenza ad una rimessa, le dimensioni esterne dell'intero manufatto sono di circa ml. 17,50 x 7,50 per una superficie lorda coperta pari a circa mq. 131,00.

Ad oggi risultano censiti all'Agenzia del Territorio di detto Comune come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Offida al foglio 16

- p.lla 156, Sub. 2, Zona Censuaria U, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 9, Superficie Catastale mq. 255, Rendita Euro 399,74, Contrada Ciafone n° 156 piano T-1-2. (identifica l'abitazione)
- p.lla 156, Sub. 3, Zona Censuaria U, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 34 , Superficie Catastale mq. 45, Rendita Euro 61,46, Contrada Ciafone n° 156 piano T. (identifica la rimessa ad uso fondaco e la cantina)
- p.lla 156, Sub. 4, Zona Censuaria U, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 131, Superficie Catastale mq. 136, Rendita Euro 142,08, Contrada Ciafone n° 156 piano T.(identifica l'annesso agricolo)
- p.lla 156, Sub. 1, Bene comune non censibile (corte) Contrada Ciafone n° 156 piano T.

Le particelle confinano nel loro giro con proprietà con strada provinciale, strada vicinale Campo d'Ascoli, stessa proprietà, salvo altri.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono tenuti in possesso dai proprietari.

Gli immobili descritti per mq. 100 ricadono in area destinata urbanisticamente secondo l'Art.74 delle N.T.A. del PRG vigente "Tessuto produttivo a carattere prevalentemente artigianale - sottozona DX". Su porzione della p.lla 156 viene individuata una fascia "Verde di rispetto" secondo l'Art.53 delle N.T.A. del PRG vigente, ed una fascia di rispetto stradale nella perimetrazione dei seguenti articoli delle N.T.A.:

Art. 40 "Punto panoramico e strada panoramica".

Art. 60" Viabilità, fasce di rispetto stradali e parcheggi".

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 dicembre 2008 è specificato che tali proprietà sono soggette ai seguenti vincoli in adeguamento al P.P.A.R.

- Area B unità di paesaggio rilevante per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente secondo l'Art. 32 delle N.T.A del PRG vigente.

Prezzo base d'asta

Euro 275.600,00

(diconsi Euro duecentosettantacinquemilaseicento/00).

A disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento in merito alle valutazioni di cui sopra, si rassegna la presente ad evasione dell'incarico ricevuto.

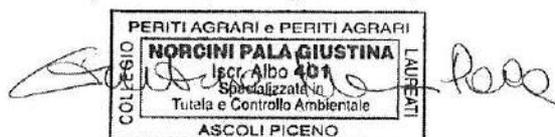
La presente relazione si compone di n. 12 pagine, viene depositata oltre all'originale in n. 2 copie in Cancelleria unitamente ai documenti allegati.

Con osservanza

Ascoli Piceno li, 12 maggio 2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Norcini Pala Per. Agr. Giustina)



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratti di mappa
- Documentazione catastale
- Avvisi di ricevimento A.R.
- Attestazione di trasmissione alle parti della copia della relazione peritale
- CD contenente file della perizia e planimetria
- Certificato di destinazione urbanistica
- Visure conservatoria dei registri immobiliari
- Verbale di sopralluogo
- Estratto atto di matrimonio
- Documentazione relativa alla situazione urbanistica- Ufficio Tecnico Comune di Offida
- Planimetria del fabbricato

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

procedimento di esecuzione immobiliare n. 115/07 R.E.

promosso da

Banca Antonveneta S.p.a.

contro



LOTTO N. 2

Relazione del consulente tecnico di ufficio



Tribunale di Ascoli Piceno

Oggetto: procedimento di esecuzione immobiliare n. 115/07 R.E.

promosso da

Banca Antonveneta S.p.a. contro

*** **

La sottoscritta p.a. Giustina Norcini Pala, iscritta all'albo dei periti agrari e periti agrari laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 401, nell'udienza del 18 settembre 2008 prestava giuramento di rito e le veniva conferito incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, nel procedimento esecutivo in oggetto riportato, dal Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare Ill. mo Dr. Raffaele Agostini; alla stessa si chiedeva di rispondere ai seguenti 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.*

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta, previo avviso alle parti con comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata postale A.R., il giorno 01 del mese di dicembre dell'anno 2008, dava inizio alle operazioni peritali per la Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa civile come in oggetto riportata, nel luogo oggetto di causa sito nel Comune di Offida in C.da Ciafone.

In loco erano presenti

in qualità di

nonché occupanti gli immobili oggetto di esecuzione.

Si premette che le operazioni peritali hanno subito ritardo, in quanto le stesse si sono rilevate particolarmente complesse per le numerose incongruenze evidenziate circa: l'individuazione di opere abusive e relativo studio delle fattispecie per verificarne l'eventuale sanabilità, le difformità catastali relativamente alle quote di proprietà, la necessità di eseguire rilievi topografici, tipi mappali ecc. per le relative denunce di accatastamento dei fabbricati, le ricerche di precedenti urbanistici ed altro in merito.

Effettuati i dovuti rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico, la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare constano di varie unità immobiliari urbane e di appezzamenti di terreno siti nel Comune di Offida in C.da Ciafone, essi sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni di detto Comune come di seguito indicato:

A) Fabbricato ex rurale ad uso civile, con adiacente corte di pertinenza oltre ad un annesso agricolo, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Offida (A.P.) al:

- foglio 16, p.lla 156, Sub. 2, Zona Censuaria U, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 9, Superficie Catastale mq. 255, Rendita Euro 399,74, Contrada Ciafone n° 156 piano T-1-2.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 3, Zona Censuaria U, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 34, Superficie Catastale mq. 45, Rendita Euro 61,46, Contrada Ciafone n° 156 piano T.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 4, Zona Censuaria U, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 131, Superficie Catastale mq. 136, Rendita Euro 142,08, Contrada Ciafone n° 156 piano T.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 1, Bene comune non censibile (corte) Contrada Ciafone n° 156 piano T.

B) Fabbricati ad uso rimessa attrezzi (ex stalla per bovini ed ex fienile) entrambi con relativa corte esclusiva, oltre un piccolo appezzamento di terreno con destinazione urbanistica di carattere prevalentemente artigianale, tutti confinanti tra loro e distinti al Catasto dei Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Offida (A.P.) come di seguito riportati:

Catasto dei Fabbricati

- foglio 16, p.lla 270, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 153, Superficie Catastale mq. 200, Rendita Euro 165,94, Contrada Ciafone piano T.
- foglio 16, p.lla 271, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 232, Superficie Catastale mq. 311, Rendita Euro 299,54, Contrada Ciafone piano T.

Catasto dei Terreni

- foglio 16, p.lla 264, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.04.00, Reddito Dominicale Euro 2,27, Reddito Agrario Euro 2,27.

C) Terreni senza fabbricati rurali, non contigui tra loro e distinti al Catasto dei Terreni del Comune di Offida (A.P.) al:

- foglio 16 con le particelle 41-42-60-96-107-109-119-146-152 per una superficie catastale pari ad ha. 6.28.60.

Si precisa inoltre quanto segue:

Il pignoramento è stato trascritto anche sulla particella 157 del foglio 16 di mq. 2430 la quale con frazionamento, protocollo n. AP181300.1/2006 in atti dal 29 dicembre 2006 è stata soppressa con successiva derivazione delle p.lle 263 e 264.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, contro [REDACTED]

[REDACTED] viene indicata come quota di proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno in nuda proprietà, mentre gli stessi sono titolari degli immobili sopra descritti in piena proprietà, più precisamente la [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

██████████ mentre ██████████ per la quota di ¼ in regime di comunione dei beni con ██████████ e per 2/4 come bene personale.

Sempre nell'atto di pignoramento il fabbricato oggi ex rurale con area cortiliva sito in Comune di Offida alla C.da Ciafone è riportato come distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 16 particella 156 superficie are 12, centiare 90.

Successivamente in seguito alla redazione del Tipo Mappale e Denuncia di Accatastamento eseguita dal Geometra Filippo Mesticelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 885, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice delegato all'esecuzione Dott. Raffaele Agostini in data 23 dicembre 2008, l'immobile associato con l'annesso agricolo (precedentemente neppure riportato in mappa) ha assunto i nuovi identificativi catastali descritti al precedente punto A.

Si precisa a riguardo dei due fabbricati ad uso rimessa attrezzi, insistenti su originarie p.lle 154 (oggi particella 270) e 263 (oggi particella 271) del foglio 16 del Comune di Offida che essi non risultavano denunciati in Catasto nonostante che per la realizzazione, fosse stata rilasciata concessione edilizia; pertanto ad oggi in seguito alla redazione del Tipo Mappale e Denuncia di Accatastamento gli immobili hanno assunto al Catasto dei Fabbricati i nuovi identificativi descritti al precedente punto B.

Inoltre verificata la provenienza dei beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare, e riscontrata la non esattezza dei dati relativi ai diritti di proprietà indicati nelle visure catastali, la sottoscritta ha eseguito le necessarie variazioni mediante domanda di voltura catastale volta alla rettifica delle quote di intestazione.

Descrizione sintetica dei beni

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, come rilevabile dalla identificazione catastale, consistono in fabbricati urbani e terreni siti in Comune di Offida alla C.da Ciafone. La proprietà in oggetto comprende un ex fabbricato colonico con area cortiliva, un annesso agricolo, n. 2 capannoni ad uso rimessa attrezzi (ex stalla ed ex fienile) e vari appezzamenti di terreno coltivati prevalentemente a vigneto, oltre che ad oliveto e seminativo.

Considerate le diverse caratteristiche dei beni ed in riferimento alla loro collocazione e destinazione, si è ritenuta opportuna la formazione di n° tre lotti distinti e così composti:

LOTTO N° 1 comprendente gli immobili precedentemente descritti al punto A

LOTTO N° 2 comprendente gli immobili precedentemente descritti al punto B

LOTTO N° 3 comprendente gli immobili precedentemente descritti al punto C

Per le risposte ai quesiti formulati, riferiti ai singoli lotti così costituiti, si rimanda ai relativi fascicoli allegati alla presente.

Tribunale di Ascoli Piceno

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 115/07 R.E.

promosso da
BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro

LOTTO N ° 2

1) Identificazione del bene oggetto della vendita

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si fa presente che [redacted] risulta comproprietario insieme alla coniuge [redacted] ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidamente per l'intero.

Il lotto n. 2 è costituito da:

- una rimessa attrezzi- magazzino (ex stalla per bovini precedentemente censita al Catasto Terreni del Comune di Offida al foglio 16 particella 263, oggi denunciata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Offida al foglio 16 particella 271) con corte esclusiva;
- rimessa attrezzi (ex fienile precedentemente censito al Catasto Terreni del Comune di Offida al foglio 16 particella 154, oggi denunciata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Offida al foglio 16 particella 270) con relativa corte di pertinenza;
- piccolo appezzamento di terreno di mq. 400 con destinazione urbanistica di carattere prevalentemente artigianale;

tutti confinanti tra loro, siti in Comune di Offida (A.P.) alla C.da Ciafone, e distinti al Catasto dei Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Offida come di seguito riportati:

Catasto dei Fabbricati

- foglio 16, p.lla 270, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 153, Superficie Catastale mq. 200, Rendita Euro 165,94, Contrada Ciafone piano T.
- foglio 16, p.lla 271, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 232, Superficie Catastale mq. 311, Rendita Euro 299,54, Contrada Ciafone piano T.

Catasto dei Terreni

- foglio 16, p.lla 264, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.04.00, Reddito Dominicale Euro 2,27, Reddito Agrario Euro 2,27.

Le proprietà sopra elencate nel Vigente Catasto Terreni e Catasto dei Fabbricati del Comune di Offida risultano in testa ai Sig.ri:

La porte esterna centrale è in struttura metallica con congegno di apertura scorrevole a mano, vi sono inoltre altri ingressi per l'accesso pedonale; gli infissi delle finestre hanno telai in profilati metallici con vetri semplici con specchi apribili a Wasistas; la pavimentazione è in battuto di cemento con sottostante vespaatura; la finitura esterna è in mattoni forati faccia vista.

Il fabbricato sopra descritto ha un'altezza media di ml. 4,75, la sua superficie lorda totale è pari a mq. 255 mentre l'area cortiliva ha una superficie di mq. 1.775.

Descrizione rimessa attrezzi (ex fienile)

Trattasi di manufatto con accesso libero e carrabile posto nelle vicinanze dell'ex stalla. Considerata la sua destinazione iniziale per praticità d'esecuzione ed economicità dei costi è stato realizzato del tipo a capanno con pali in cemento vibrato infissi nel terreno per una profondità minima superiore ad un metro e sovrastante copertura con lamiera zincata ondulata debitamente bullonata sulla sottostante struttura in legno d'abete. Le acque pluviali sono raccolte mediante canali di gronda e discendenti anch'essi in lamiera zincata; la pavimentazione è in terra battuta.

La regolare concessione per eseguire attività edilizia n. 570/90 protocollo n. 4932.88 rilasciata in data 6 marzo 1990 prevedeva un progetto per la realizzazione di un fienile aperto totalmente sui quattro lati, successivamente al fine di evitare fenomeni di deterioramento del fieno è stato tamponato perimetralmente con lamiera ondulata. Dallo studio degli elaborati si evince che l'opera è stata eseguita in difformità alla Concessione edilizia per quanto concerne le dimensioni in pianta, con un aumento di circa mq. 23.

Dal calcolo planivolumetrico eseguito la maggior volumetria causata dall'abuso non consente la possibilità di una autorizzazione a sanatoria in quanto con la costituzione del lotto N. 2 la superficie dell'azienda è diminuita e con essa il volume teorico ammissibile degli annessi, già colmato dalle strutture presenti, pertanto al fine di sanare l'abuso esistente si rende necessario il ripristino dello stato iniziale dei luoghi in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Offida.

Il fabbricato sopra descritto ha un'altezza media massima in gronda pari a ml. 4,40 ed un'altezza massima al colmo pari a ml. 4,95, la sua superficie lorda totale è pari a mq. 167 mentre l'area cortiliva ha una superficie di mq. 1.604.

A servizio del fondo ed in aderenza alla rimessa attrezzi insiste una baracca in lamiera non ancorata al suolo; si tratta di costruzione non censita al catasto, non indicata negli atti autorizzativi comunali e per la quale non esiste possibilità di alcuna tipologia autorizzativa a sanatoria, pertanto abusiva.

Descrizione appezzamento di terreno

Trattasi di un appezzamento di terreno in piano ad uso artigianale coltivato ad orto per uso familiare e su cui insiste a ridosso della s.p. 1 Acquavivese una baracca variamente articolata in pali di legno e cemento con sovrastante manto di lamiera aperta su di un lato e utilizzata come deposito materiali.

Si tratta di costruzione non censita al catasto, non indicata negli atti autorizzativi comunali e per la quale non esiste pratica di condono o possibilità di alcuna tipologia autorizzativa a sanatoria, pertanto ritenuta ad oggi abusiva.

Si precisa che a carico del lotto n. 1 (fondo dominante) sorge l'obbligo della costituzione di servitù di passaggio carrabile e pedonale, posta in aderenza del lato Sud dell'annesso agricolo (foglio 16 particella 156 sub 4) e della larghezza costante di ml. 3,50 che dalla strada vicinale Campo d'Ascoli raggiunge il lotto n. 2 (fondo servente) costituito dalle particelle 264-270-271.

Le particelle confinano nel loro giro con proprietà con strada provinciale, proprietà [REDACTED] stessa proprietà, salvo altri.

I confini e le superfici degli immobili oggetto di esecuzione non vengono riportati nell'atto di pignoramento, pertanto non è stato possibile verificarne la corrispondenza.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, contro [REDACTED], viene indicata come quota di proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno in nuda proprietà, mentre gli stessi sono titolari degli immobili sopra descritti in piena proprietà, più precisamente [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], mentre [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e per $\frac{2}{4}$ come bene personale.

Si precisa a riguardo dei due fabbricati ad uso rimessa attrezzi, insistenti su originarie p.lle 154 (oggi particella 270) e 263 (oggi particella 271) del foglio 16 del Comune di Offida che essi non risultavano denunciati in Catasto nonostante che per la realizzazione, fosse stata rilasciata concessione edilizia; pertanto ad oggi in seguito alla redazione del Tipo Mappale e Denuncia di Accatastamento gli immobili eseguita dal Geometra Filippo Mesticelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 885, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice delegato all'esecuzione Dott. Raffaele Agostini in data 23 dicembre 2008 hanno assunto al Catasto dei Fabbricati i nuovi identificativi sopra riportati.

La proprietà in questione è accessibile dalla s.p. I Acquavivese a mezzo strada vicinale Campo d'Ascoli.

Non esistono parti condominiali.

Non esistono parti comuni con altre proprietà.



La particella 264 ricade per l'intera consistenza in area destinata urbanisticamente secondo l'Art.74 delle N.T.A. del PRG vigente "**Tessuto produttivo a carattere prevalentemente artigianale - sottozona DX**" così come la particella ex 263 oggi particella 271 per mq. 1.960 e la particella ex 154 oggi particella 270 per mq. 190. All'interno di tale area viene individuata su porzione della p.lla 263-154-264 una fascia "**Verde di rispetto**" secondo l'Art. 53 delle N.T.A. del PRG vigente. Circa la p.lla 154 per mq.1.580 e la p.lla 263 per mq. 70 esse ricadono in "**Aree agricole di rilevante valore**" secondo l'Art. 60 delle N.T.A. del PRG vigente su porzione della particella 271 e 264 viene individuata una fascia di rispetto stradale nella perimetrazione dei seguenti articoli delle N.T.A.:

Art. 40 "Punto panoramico e strada panoramica".

Art. 60" Viabilità, fasce di rispetto stradali e parcheggi".

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 dicembre 2008 è specificato che tali proprietà per l'intera consistenza sono soggette ai seguenti vincoli in adeguamento al P.P.A.R.:

- Area B unità di paesaggio rilevante per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente secondo l'Art. 32 delle N.T.A del PRG vigente.

- Ambiti di tutela dei versanti su parte della particella 154 secondo l'Art. 35 delle N.T.A del PRG vigente.

2) Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria

Al fine di valutare la regolarità urbanistica degli immobili in oggetto sono state eseguite ricerche ed assunto informazioni nonché estratto copie degli atti autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offida, e precisamente:

Fabbricato ex stalla oggi rimessa attrezzi

- Concessione per eseguire attività edilizia, richiesta da entrambi gli esecutati, inerente i lavori di costruzione di una nuova stalla pratica n. 377/82 protocollo n. 2694/82 rilasciata dal Comune di Offida in data 16 agosto 1982.
- Variante alla concessione edilizia sopra riportata pratica n. 441/82 protocollo n. 4455/82 rilasciata dal Comune di Offida in data 22 dicembre 1982 e richiesta da entrambi gli esecutati
- In data 24 gennaio 1984 è stata autorizzata dal Comune di Offida l'agibilità del fabbricato rurale ad uso stalla bovini.

Fabbricato ex fienile oggi rimessa attrezzi

- Concessione per eseguire attività edilizia, richiesta da entrambi gli esecutati, inerente i lavori di costruzione di un fabbricato da adibire a fienile pratica n. 570/88 protocollo n. 4932/88 rilasciata dal Comune di Offida in data 6 marzo 1990.

Dall'esame degli elaborati grafici di cui sopra, è stata riscontrata rispondenza tra la situazione attuale e quella autorizzata riguardante la rimessa attrezzi ex stalla, mentre risulta non conforme al progetto iniziale la rimessa attrezzi ex fienile circa l'aumento di cubatura, non sanabile per i motivi sopra indicati.

Da ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offida nulla è emerso circa i provvedimenti di abitabilità/agibilità dell'ex fienile.

3) Stato di possesso

Gli immobili oggetto di esecuzione sono tenuti in possesso dai proprietari e quindi libero da altri gravami.

4) Vincoli ed Oneri Giuridici

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Ascoli Piceno si specifica quanto segue limitatamente al bene oggetto di esecuzione.

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

non risultano domande giudiziali;

non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

non esistono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

esistono trascrizioni ed iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente, con un costo previsto pari a circa Euro 2.000,00 comprensivo dei diritti e delle spese tecniche;

Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili.

Alla data attuale risultano limitatamente a carico degli immobili costituenti il lotto n. 1, le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni :

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Ascoli Piceno il giorno 13 luglio 2007 al n. 9326 di formalità a favore della Banca Antonveneta S.p.a contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in nuda proprietà.

Iscrizioni :

- Ipoteca volontaria a favore della Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona del complessivo importo di Euro 150.000,00 concessa a mutuo [REDACTED], iscritta in data 29 luglio 2005 al n.1700 del Reg. Part. gravante sulla particella 157 (ora 263 e 264) e 154 (ora 270) del foglio 16 del Catasto Terreni del Comune di Offida.
- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. di Euro 24.000,00 iscritta in data 16 novembre 2006 al n. 2488 Reg.Part. contro entrambi gli esecutati per la quota di

½ ciascuno in nuda proprietà, gravante le particelle 41-157-154-152-119-146-109-96-107-42-60 e 156 del foglio 16 del Vigente Catasto Terreni del Comune di Offida.

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. di Euro 42.000,00 iscritta in data 16 novembre 2006 al n. 2489 Reg.Part. contro entrambi gli esecutati per la quota di ½ ciascuno in nuda proprietà, gravante le particelle 41-157-154-152-119-146-109-96-107-42-60 e 156 del foglio 16 del Vigente Catasto Terreni del Comune di Offida.

Entrambe le suddette ipoteche giudiziali sono state iscritte per la quota di ½ ciascuno, in nuda proprietà contro gli esecutati [REDACTED]

Si evidenzia la necessità di procedere alla rettifica dell'atto di pignoramento e delle note di trascrizione e iscrizione sopra menzionate prima di procedere alla vendita dell'immobile.

5) Stima dell'immobile

Al fine di calcolare il valore commerciale del lotto n. 2 oggetto di esecuzione immobiliare si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo e utilizzando come fonte di informazione le Agenzie Immobiliari accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico e professionisti che operano nel settore. Tenuto conto delle caratteristiche generali e particolari degli immobili sopra descritti si ritiene equo adottare i seguenti parametri valutativi medi unitari così di seguito riassunti sinteticamente.

Si elencano i prezzi di mercato a metro quadro lordo, delle rimesse attrezzi con relativa corte e dell'appezzamento di terreno. Relativamente alla rimessa attrezzi ex fienile il costo a mq. è al netto delle spese per il ripristino dello stato iniziale in conformità al progetto rilasciato con Concessione Edilizia.

➤ Rimessa attrezzi (ex stalla) mq. 255 x Euro 480,00/mq	Euro	122.400,00
➤ Corte pertinenza fabbricato mq. 1.775 x Euro 60,00/mq	Euro	106.500,00
➤ Rimessa attrezzi (ex fienile) mq. 167 x Euro 100,00/mq	Euro	16.700,00
➤ Corte pertinenza fabbricato mq. 1.604 x Euro 15,00/mq	Euro	24.060,00
➤ Terreno edificabile destinaz. Artig. mq. 400 x Euro 60,00/mq	Euro	24.000,00
	<u>Sommano</u>	<u>Euro 293.660,00</u>

Totale prezzo di mercato del compendio pignorato **Euro** **293.660,00**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfetari:

- abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno, anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti: in base a conteggi eseguiti a parte si decurterà il 10% del totale;

- abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate le caratteristiche dei beni si decurterà il 2%;
- relativo ai vincoli ed agli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a carico dell'acquirente; considerate le pregiudizievoli presenti, in base a conteggi eseguiti a parte, si decurterà il 0,70% del totale.

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 12,7%

Valore del bene oggetto di stima:

Euro 293.660,00 – 12,7% = Euro 258.420,80 a cifra tonda Euro 258.420,00

Descrizione riepilogativa:

Diritti di piena proprietà sui seguenti immobili in ragione di quote diverse in possesso degli esecutati ma insieme per l'intero:

- rimessa attrezzi - magazzino (ex stalla per bovini precedentemente censita al Catasto Terreni del Comune di Offida al foglio 16 particella 263, oggi denunciata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Offida al foglio 16 particella 271) con corte esclusiva;
- rimessa attrezzi (ex fienile precedentemente censito al Catasto Terreni del Comune di Offida al foglio 16 particella 154, oggi denunciata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Offida al foglio 16 particella 270) con relativa corte di pertinenza;
- appezzamento di terreno di mq. 400 con destinazione urbanistica di carattere prevalentemente artigianale.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono siti in Comune di Offida (A.P.) alla C.da Ciafone in posizione alquanto centrale rispetto all'agglomerato urbano del centro abitato della frazione Borgo Miriam.

Descrizione rimessa attrezzi (ex stalla)

Trattasi di manufatto adibito originariamente a stalla bovini ed attualmente riconvertito ad uso rimessa attrezzi - magazzino posto al piano terra e ubicato in posizione particolarmente servita da tutti i mezzi pubblici comunali ed intercomunali in quanto prospiciente la s.p. 1 Acquavivese.

Esso è stato costruito in conformità alla concessione edilizia n. 377/82 protocollo n. 2694/82 rilasciata dal Comune di Offida in data 16 agosto 1982, e successiva variante n. 441/82 protocollo n. 4455/82 rilasciata dal Comune di Offida in data 22 dicembre 1982.

Il fabbricato sopra descritto ha un'altezza media di ml. 4,75, la sua superficie lorda totale è pari a mq. 255 mentre l'area cortiliva ha una superficie di mq. 1.775.

Descrizione rimessa attrezzi (ex fienile)

Trattasi di manufatto con accesso libero e carrabile posto nelle vicinanze dell'ex stalla; è stato realizzato a capanno con pali in cemento vibrato infissi nel terreno e sovrastante copertura con lamiera zincata ondulata debitamente bullonata sulla sottostante struttura in legno d'abete.

La regolare concessione per eseguire attività edilizia n. 570/90 protocollo n. 4932.88 rilasciata in data 6 marzo 1990 prevedeva un progetto per la realizzazione di un fienile aperto totalmente sui quattro lati, successivamente è stato tamponato perimetralmente con lamiera ondulata. Dallo studio degli elaborati si evince che l'opera è stata eseguita in difformità alla Concessione edilizia per quanto concerne le dimensioni in pianta, con un aumento di circa mq. 23.

Dal calcolo planivolumetrico eseguito, la maggior volumetria generata dall'abuso non consente la possibilità di una autorizzazione a sanatoria, pertanto al fine di sanare l'abuso esistente si rende necessario il ripristino dello stato iniziale dei luoghi in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Offida.

Il fabbricato sopra descritto ha un'altezza media massima in gronda pari a ml. 4,40 ed un'altezza massima al colmo pari a ml. 4,95, la sua superficie lorda totale è pari a mq. 167 mentre l'area cortiliva ha una superficie di mq. 1.604.

Descrizione appezzamento di terreno

Trattasi di un appezzamento di terreno in piano ad uso artigianale coltivato ad orto per uso familiare.

Si precisa che a carico del lotto n. 1 (fondo dominante) sorge l'obbligo della costituzione di servitù di passaggio carrabile e pedonale, posta in aderenza del lato Sud dell'annesso agricolo (foglio 16 particella 156 sub 4) e della larghezza costante di ml. 3,50 che dalla strada vicinale Campo d'Ascoli raggiunge il lotto n. 2 (fondo servente) costituito dalle particelle 264-270-271.

Le particelle confinano nel loro giro con proprietà con strada provinciale, proprietà D'Angelo stessa proprietà, salvo altri.

Le proprietà sopra elencate nel Vigente Catasto Terreni e Catasto dei Fabbricati del Comune di Offida risultano in testa ai Sig.ri:

Catasto dei Fabbricati

- foglio 16, p.lla 270, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 153, Superficie Catastale mq. 200, Rendita Euro 165,94, Contrada Ciafone piano T.
- foglio 16, p.lla 271, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 232, Superficie Catastale mq. 311, Rendita Euro 299,54, Contrada Ciafone piano T.

Catasto dei Terreni

- foglio 16, p.lla 264, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.04.00, Reddito Dominicale Euro 2,27, Reddito Agrario Euro 2,27.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono tenuti in possesso dai proprietari.

La particella 264 ricade per l'intera consistenza in area destinata urbanisticamente secondo l'Art.74 delle N.T.A. del PRG vigente **"Tessuto produttivo a carattere prevalentemente artigianale - sottozona DX"** così come la particella ex 263 oggi particella 271 per mq. 1.960 e la particella ex 154 oggi particella 270 per mq. 190. All'interno di tale area viene individuata su porzione della p.lla 263-154-264 una fascia **"Verde di rispetto"** secondo l'Art. 53 delle N.T.A. del PRG vigente. Circa la p.lla 154 per mq.1.580 e la p.lla 263 per mq. 70 esse ricadono in **"Aree agricole di rilevante valore"** secondo l'Art. 60 delle N.T.A. del PRG vigente Su porzione della particella 271 e 264 viene individuata una fascia di rispetto stradale nella perimetrazione dei seguenti articoli delle N.T.A.:

Art. 40 "Punto panoramico e strada panoramica".

Art. 60" Viabilità, fasce di rispetto stradali e parcheggi".

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 dicembre 2008 è specificato che tali proprietà per l'intera consistenza sono soggette ai seguenti vincoli in adeguamento al P.P.A.R.:

- Area B unità di paesaggio rilevante per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente secondo l'Art. 32 delle N.T.A del PRG vigente.

- Ambiti di tutela dei versanti su parte della particella 154 secondo l'Art. 35 delle N.T.A del PRG vigente.

Prezzo base d'asta Euro 258.420,80 a cifra tonda Euro 258.420,00

(diconsi Euro duecentocinquantottomilaquattrocentoventi/00).

A disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento in merito alle valutazioni di cui sopra, si rassegna la presente ad evasione dell'incarico ricevuto

La presente relazione si compone di n. 13 pagine, viene depositata oltre all'originale in n. 2 copie in Cancelleria unitamente ai documenti allegati.

Con osservanza

Ascoli Piceno li, 12 maggio 2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Norcini Pala Per. Agr. Giustina)



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratti di mappa
- Documentazione catastale
- Avvisi di ricevimento A.R.
- Attestazione di trasmissione alle parti della copia della relazione peritale
- CD contenente file della perizia e planimetria
- Certificato di destinazione urbanistica
- Visure conservatorie dei registri immobiliari
- Estratto atto di matrimonio
- Verbale di sopralluogo
- Documentazione relativa alla situazione urbanistica- Ufficio Tecnico Comune di Offida
- Planimetria rimessa atrezzi

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

procedimento di esecuzione immobiliare n. 115/07 R.E.

promosso da

Banca Antonveneta S.p.a.

contro



LOTTO N. 3

Relazione del consulente tecnico di ufficio



Tribunale di Ascoli Piceno

Oggetto: procedimento di esecuzione immobiliare n. 115/07 R.E.

promosso da

Banca Antonveneta S.p.a. contro [REDACTED]

*** **

La sottoscritta p.a. Giustina Norcini Pala, iscritta all'albo dei periti agrari e periti agrari laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 401, nell'udienza del 18 settembre 2008 prestava giuramento di rito e le veniva conferito incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, nel procedimento esecutivo in oggetto riportato, dal Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare III. mo Dr. Raffaele Agostini; alla stessa si chiedeva di rispondere ai seguenti 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.*

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta, previo avviso alle parti con comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata postale A.R., il giorno 01 del mese di dicembre dell'anno 2008, dava inizio alle operazioni peritali per la Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa civile come in oggetto riportata, nel luogo oggetto di causa sito nel Comune di Offida in C.da Ciafone.

In loco erano presenti [REDACTED] in qualità di [REDACTED]

[REDACTED] nonché occupanti gli immobili oggetto di esecuzione.

Si premette che le operazioni peritali hanno subito ritardo in quanto le stesse si sono rilevate particolarmente complesse, per le state numerose incongruenze evidenziate circa: l'individuazione di opere abusive e relativo studio delle fattispecie per verificarne l'eventuale sanabilità, le difformità catastali relativamente alle quote di proprietà, la necessità di eseguire rilievi topografici, tipi mappali ecc. per le relative denunce di accatastamento dei fabbricati, le ricerche di precedenti urbanistici ed altro in merito.

Effettuati i dovuti rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico, la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare constano di varie unità immobiliari urbane e di appezzamenti di terreno siti nel Comune di Offida in C.da Ciafone, essi sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni di detto Comune come di seguito indicato:

A) Fabbricato ex rurale, adibito a civile abitazione con adiacente corte di pertinenza oltre ad un annesso agricolo, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Offida (A.P.) al:

- foglio 16, p.lla 156, Sub. 2, Zona Censuaria U, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 9, Superficie Catastale mq. 255, Rendita Euro 399,74, Contrada Ciafone n° 156 piano T-1-2.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 3, Zona Censuaria U, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 34, Superficie Catastale mq. 45, Rendita Euro 61,46, Contrada Ciafone n° 156 piano T.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 4, Zona Censuaria U, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 131, Superficie Catastale mq. 136, Rendita Euro 142,08, Contrada Ciafone n° 156 piano T.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 1, Bene comune non censibile (corte) Contrada Ciafone n° 156 piano T.

B) Fabbricati ad uso rimessa attrezzi (ex stalla per bovini ed ex fienile) entrambi con relativa corte esclusiva, oltre un piccolo appezzamento di terreno insistente con destinazione urbanistica di carattere prevalentemente artigianale, tutti confinanti tra loro e distinti al Catasto dei Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Offida (A.P.) come di seguito riportati:

Catasto dei Fabbricati

- foglio 16, p.lla 270, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 153, Superficie Catastale mq. 200, Rendita Euro 165,94, Contrada Ciafone piano T.
- foglio 16, p.lla 271, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 232, Superficie Catastale mq. 311, Rendita Euro 299,54, Contrada Ciafone piano T.

Catasto dei Terreni

- foglio 16, p.lla 264, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.04.00, Reddito Dominicale Euro 2,27, Reddito Agrario Euro 2,27.

C) Terreni senza fabbricati rurali, non contigui tra loro e distinti al Catasto dei Terreni del Comune di Offida (A.P.) al:

- foglio 16 con le particelle 41-42-60-96-107-109-119-146-152 per una superficie catastale pari ad ha. 6.28.60.

Si precisa inoltre quanto segue:

Il pignoramento è stato trascritto anche sulla particella 157 del foglio 16 di mq. 2430 la quale con frazionamento, protocollo n. AP181300.1/2006 in atti dal 29 dicembre 2006 è stata soppressa con successiva derivazione delle p.lle 263 e 264.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, contro

[REDACTED], viene indicata come quota di proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno in nuda proprietà, mentre gli stessi sono titolari degli immobili sopra descritti in piena proprietà, più precisamente la [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

██████████, mentre ██████████ per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con ██████████ e per $\frac{2}{4}$ come bene personale.

Sempre nell'atto di pignoramento il fabbricato oggi ex rurale con area cortiliva sito in Comune di Offida alla C.da Ciafone è riportato come distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 16 particella 156 superficie are 12, centiare 90.**

Successivamente in seguito alla redazione del Tipo Mappale e Denuncia di Accatastamento eseguita dal Geometra Filippo Mestichelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 885, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice delegato all'esecuzione Dott. Raffaele Agostini in data 23 dicembre 2008, l'immobile associato con l'annesso agricolo (precedentemente neppure riportato in mappa) ha assunto i nuovi identificativi catastali descritti al precedente punto A.

Si precisa a riguardo dei due fabbricati ad uso rimessa attrezzi, insistenti su originarie p.lle 154 (oggi particella 270) e 263 (oggi particella 271) del foglio 16 del Comune di Offida che essi non risultavano denunciati in Catasto nonostante che per la realizzazione, fosse stata rilasciata concessione edilizia; pertanto ad oggi in seguito alla redazione del Tipo Mappale e Denuncia di Accatastamento gli immobili hanno assunto al Catasto dei Fabbricati i nuovi identificativi descritti al precedente punto B.

Inoltre verificata la provenienza dei beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare, e riscontrata la non esattezza dei dati relativi ai diritti di proprietà indicati nelle visure catastali, la sottoscritta ha eseguito le necessarie variazioni mediante domanda di voltura catastale volta alla rettifica delle quote di intestazione.

Descrizione sintetica dei beni

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, come rilevabile dalla identificazione catastale, consistono in fabbricati urbani e terreni siti in Comune di Offida alla C.da Ciafone. La proprietà in oggetto comprende un ex fabbricato colonico con area cortiliva, un annesso agricolo, n. 2 capannoni ad uso rimessa attrezzi (ex stalla ed ex fienile) e vari appezzamenti di terreno coltivati prevalentemente a vigneto, oltre che ad oliveto e seminativo.

Considerate le diverse caratteristiche dei beni ed in riferimento alla loro collocazione e destinazione, si è ritenuta opportuna la formazione di n° tre lotti distinti e così composti:

LOTTO N° 1 comprendente gli immobili precedentemente descritti al punto A

LOTTO N° 2 comprendente gli immobili precedentemente descritti al punto B

LOTTO N° 3 comprendente gli immobili precedentemente descritti al punto C

Per le risposte ai quesiti formulati, riferiti ai singoli lotti così costituiti, si rimanda ai relativi fascicoli allegati alla presente.

Tribunale di Ascoli Piceno

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 115/07 R.E.

promosso da

BANCA ANTONVENETA S.p.a. contro

LOTTO N° 3

1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si fa presente che [REDACTED] risulta comproprietario insieme [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti ed entrambi solidamente per l'intero.

Il lotto n.3 è costituito da terreni senza fabbricati rurali, non contigui tra loro e distinti ad oggi nel V.C.T. del Comune di Offida (A.P.) alla C.da Ciafone come segue:

- foglio 16, p.lla 41, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 0.08.40, Reddito Dominicale Euro 5,21, Reddito Agrario Euro 4,77.
- foglio 16, p.lla 42, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 1.41.70, Reddito Dominicale Euro 87,82, Reddito Agrario Euro 80,50.
- foglio 16, p.lla 42, Qualità incolto prod., Superficie Ha. 0.40.80, Reddito Dominicale Euro 0,42, Reddito Agrario Euro 0,21.
- foglio 16, p.lla 60, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 0.98.40, Reddito Dominicale Euro 60,98, Reddito Agrario Euro 55,90.
- foglio 16, p.lla 60, Qualità uliveto, Classe 1, Superficie Ha. 0.10.20, Reddito Dominicale Euro 3,95, Reddito Agrario Euro 4,48.
- foglio 16, p.lla 96, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 0.13.20, Reddito Dominicale Euro 8,18, Reddito Agrario Euro 7,50.
- foglio 16, p.lla 96, Qualità incolto prod., Superficie Ha. 0.06.40, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,03.
- foglio 16, p.lla 107, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 0.98.80, Reddito Dominicale Euro 61,23, Reddito Agrario Euro 56,13.
- foglio 16, p.lla 109, Qualità uliveto, Classe 1, Superficie Ha. 0.03.10, Reddito Dominicale Euro 1,20, Reddito Agrario Euro 1,36.

- foglio 16, p.lla 119, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie Ha. 1.02.70, Reddito Dominicale Euro 37,13, Reddito Agrario Euro 47,74.

- foglio 16, p.lla 146, Qualità incolto prod., Classe U, Superficie Ha. 0.44.80, Reddito Dominicale Euro 0,46, Reddito Agrario Euro 0,23.

- foglio 16, p.lla 152, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 0.60.10, Reddito Dominicale Euro 37,25, Reddito Agrario Euro 34,14.

La Superficie complessiva è pari ad ettari sei, are ventotto, centiare sessanta (Ha. 6.28.60).

Le proprietà sopra elencate nel Vigente Catasto Terreni del Comune di Offida risultano in testa ai Sig.ri:

██ per i diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con ██ e per la quota di $\frac{2}{4}$ come bene personale.

██ per i diritti di proprietà pari quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con ██.

Descrizione dei beni oggetto di esecuzione

Il fondo agricolo senza fabbricati rurali presenta una superficie catastale complessiva di Ha 6.28.60 e risulta coltivato in parte a vigneto ed in parte ad oliveto e seminativi. Esso è posto ad un'altitudine di circa 300 m.s.l.m. e l'accesso alle particelle di terreno 41-42-96-146 è consentito dalla presenza della strada vicinale Campo d'Ascoli che si origina dalla vicina s.p. 1 Acquavivese, mentre per raggiungere le particelle 60-107-109-119-152 si percorre la strada vicinale del Cagnolo che si diparte in prossimità della particella 60 dalla strada vicinale Campo d'Ascoli.

La particella 60 esposta ad Est e moderatamente acclive è caratterizzata da un soprassuolo costituito dalla presenza di circa 53 piante di olivo e da un vigneto le cui varietà sono il Sangiovese, impiantato parte nell'anno 1970 e parte nell'anno 1995, coltivato su circa mq. 4.500 e il Montepulciano di recente impianto, per un'estensione di circa mq. 5.600, entrambi utilizzati per la produzione di vini rossi; il sistema di allevamento adottato è il Guyot con un sesto di impianto che varia da ml. 2,00 sulla fila a ml. 3,00 tra le file.

Sulle particelle 107 e 152, esposte ad Est, vi sono n.5 piante di olivo, vitigni di Sangiovese e Montepulciano impiantati entrambi, parte nell'anno 1976 e parte nell'anno 2003. Le superfici utilizzate sono circa mq. 8.600 di Sangiovese e circa mq. 7.200 di Montepulciano con uguale sistema di allevamento e sesto d'impianto precedentemente descritti.

Le particelle 41-42-96 esposte a Nord-Est sono coltivate con vitigni di Sangiovese per una superficie di circa mq. 17.204 con uguali caratteristiche precedentemente descritte.

La particella 119 all'atto del sopralluogo non è risultata in produzione.

In generale la lavorabilità con mezzi meccanici di qualsiasi natura viene garantita dalla buona viabilità presente all'interno del fondo. Il terreno è di natura tendenzialmente franco - argilloso, privo di scheletro, mediamente profondo fresco e ben drenato, buona la rete di deflusso delle acque di corrivazione.

Da ricerche effettuate, risulta inoltrata l'iscrizione all'albo dei vigneti D.O./ I.G.T. per il riconoscimento della certificazione della qualità del Rosso Piceno.

Confini

La particella 60 confina nel suo giro con strada vicinale Campo d'Ascoli su due lati, proprietà [redacted] salvo altri.

Le particelle 107-109-152 confinano nel loro giro con strada vicinale del Cagnolo, proprietà [redacted] salvo altri.

Le particelle 41-42-96-146 confinano nel loro giro con fosso del Palazzi, proprietà [redacted] salvo altri.

La particella 119 confina nel suo giro con strada, proprietà [redacted] salvo altri.

I confini e le superfici degli immobili oggetto di esecuzione non vengono riportati nell'atto di pignoramento, pertanto non è stato possibile verificarne la corrispondenza.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, contro [redacted], viene indicata come quota di proprietà 1/2 ciascuno in nuda proprietà, mentre gli stessi sono titolari degli immobili sopra descritti in piena proprietà, più precisamente [redacted] per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con [redacted], mentre [redacted] per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con [redacted] e per 2/4 come bene personale.

Non esistono parti condominiali.

Non esistono parti comuni con altre proprietà.



2) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Offida colloca le proprietà sopra descritte in **Aree Agricole di rilevante valore** normate dall'art. 60 delle N.T.A. del PRG vigente.

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 dicembre 2008 è specificato che tali proprietà sono soggette ai seguenti vincoli in adeguamento al P.P.A.R.

- Area B unità di paesaggio rilevante per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente secondo l'Art. 32 delle N.T.A del PRG vigente.

- Ambiti di tutela integrale e aree di diretta pertinenza dei corsi d'acqua, aree (limitrofe ai corsi d'acqua) soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 431/85 secondo l'Art. 33 delle N.T.A del PRG vigente limitatamente alla particella 119 del foglio 16.

- Ambiti di tutela dei versanti secondo l'Art. 35 delle N.T.A del PRG vigente limitatamente alle particelle 146-42-60-96 del foglio 16.

3) Stato di possesso

Gli immobili oggetto di esecuzione sono tenuti in possesso dai proprietari.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Ascoli Piceno è stata riscontrata l'esistenza di un contratto di affitto (allegato alla presente) relativo ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, a decorrere dal 05/09/2008 e per la durata di 10 anni, registrato in data 03/10/2008. **(posteriore alla data del pignoramento immobiliare trascritto il 13/07/2007).**

4) Vincoli ed Oneri Giuridici

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Ascoli Piceno si specifica quanto segue limitatamente al bene oggetto di esecuzione.

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

non risultano domande giudiziali;

non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

non esistono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

esistono trascrizioni ed iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente, con un costo previsto pari a circa Euro 1.100,00 comprensivo dei diritti e delle spese tecniche;

Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili.

Alla data attuale risultano, limitatamente a carico degli immobili costituenti il lotto n. 3, le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni :

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Ascoli Piceno il giorno 13 luglio 2007 al n. 9326 di formalità a favore della Banca Antonveneta S.p.a contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in nuda proprietà.

Iscrizioni :

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. di Euro 24.000,00 iscritta in data 16 novembre 2006 al n. 2488 R.P. contro entrambi gli esecutati per la quota di ½ ciascuno in nuda proprietà, gravante le particelle 41-157-154-152-119-146-109-96-107-42-60 e 156 del foglio 16 del Vigente Catasto Terreni del Comune di Offida.

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. di Euro 42.000,00 iscritta in data 16 novembre 2006 al n. 2489 R.P. contro entrambi gli esecutati per la quota di ½ ciascuno in nuda proprietà, gravante le particelle 41-157-154-152-119-146-109-96-107-42-60 e 156 del foglio 16 del Vigente Catasto Terreni del Comune di Offida.

Entrambe le suddette ipoteche giudiziali sono state iscritte per la quota di ½ ciascuno, in nuda proprietà contro gli esecutati [REDACTED]

Si evidenzia la necessità di procedere alla rettifica dell'atto di pignoramento e delle note di trascrizione e iscrizione sopra menzionate prima di procedere alla vendita dell'immobile.

5) Stima dell'immobile

In base al mandato conferitomi, l'aspetto economico prescelto è il più probabile valore di mercato mediante stima sintetica per confronto diretto o comparativa. Trattasi quindi di determinare il valore che in una libera contrattazione di vendita si sarebbe potuto verificare, basandosi sul raffronto con esperienze di mercato analoghe. La determinazione del valore commerciale del bene è stata effettuata tenendo conto della molteplicità dei fattori intrinseci ed estrinseci di natura tecnica ed economica che lo caratterizzano e che ne influenzano il valore; sono state utilizzate come fonte di informazione le Agenzie Immobiliari accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico e professionisti che operano nel settore. Tenuto conto delle caratteristiche generali e particolari degli immobili sopra descritti si ritiene equo adottare i seguenti parametri valutativi medi unitari così di seguito riassunti sinteticamente:

➤ Terreno agricolo coltivato a vigneto mq. 43.000 x Euro 5,00/mq.	Euro	215.000,00
➤ Terreno agricolo coltivato a oliveto mq. 1.330 x Euro 8,00/mq	Euro	10.640,00
➤ Terreno agricolo coltivato a seminativo mq. 18.530 x Euro 3,00/mq	Euro	55.590,00
	Sommario	Euro 281.230,00
<u>Totale prezzo di mercato del compendio pignorato</u>	Euro	<u>281.230,00</u>

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfetari:

- relativo ai vincoli ed agli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a carico dell'acquirente; considerate le pregiudizievoli presenti, in base a conteggi eseguiti a parte, si decurterà il 0,4% del totale.

Il totale degli abbattimenti forfetari è quindi pari al 0,4%

Valore del bene oggetto di stima:

Euro 281.230,00 – 0,4% = Euro 280.105,08 a cifra tonda Euro 280.100,00

Descrizione riepilogativa:

Diritti di piena proprietà sui seguenti immobili in ragione di quote diverse in possesso degli esecutati ma insieme per l'intero.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono siti in Comune di Offida (A.P.) alla C.da Ciafone e constano di appezzamenti di terreno senza fabbricati rurali, coltivati in parte a vigneto ed in parte ad oliveto e seminativo.

Le unità immobiliari della presente relazione sono distinte ad oggi nel V.C.T. del Comune di Offida (A.P.) come segue:

- foglio 16, p.lla 41, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 0.08.40, Reddito Dominicale Euro 5,21, Reddito Agrario Euro 4,77.
- foglio 16, p.lla 42, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 1.41.70, Reddito Dominicale Euro 87,82, Reddito Agrario Euro 80,50.
- foglio 16, p.lla 42, Qualità incolto prod., Superficie Ha. 0.40.80, Reddito Dominicale Euro 0,42, Reddito Agrario Euro 0,21.
- foglio 16, p.lla 60, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 0.98.40, Reddito Dominicale Euro 60,98, Reddito Agrario Euro 55,90.
- foglio 16, p.lla 60, Qualità uliveto, Classe 1, Superficie Ha. 0.10.20, Reddito Dominicale Euro 3,95, Reddito Agrario Euro 4,48.
- foglio 16, p.lla 96, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 0.13.20, Reddito Dominicale Euro 8,18, Reddito Agrario Euro 7,50.
- foglio 16, p.lla 96, Qualità incolto prod., Superficie Ha. 0.06.40, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,03.
- foglio 16, p.lla 107, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 0.98.80, Reddito Dominicale Euro 61,23, Reddito Agrario Euro 56,13.
- foglio 16, p.lla 109, Qualità uliveto, Classe 1, Superficie Ha. 0.03.10, Reddito Dominicale Euro 1,20, Reddito Agrario Euro 1,36.
- foglio 16, p.lla 119, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie Ha. 1.02.70, Reddito Dominicale Euro 37,13, Reddito Agrario Euro 47,74.
- foglio 16, p.lla 146, Qualità incolto prod., Classe U, Superficie Ha. 0.44.80, Reddito Dominicale Euro 0,46, Reddito Agrario Euro 0,23.
- foglio 16, p.lla 152, Qualità vigneto, Classe 2, Superficie Ha. 0.60.10, Reddito Dominicale Euro 37,25, Reddito Agrario Euro 34,14.

La Superficie complessiva è pari ad ettari sei, are ventotto, centiare sessanta (Ha. 6.28.60).

La particella 60 confina nel suo giro con strada vicinale Campo d'Ascoli su due lati, proprietà [redacted] salvo altri.

Le particelle 107-109-152 confinano nel loro giro con strada vicinale del Cagnolo, proprietà [redacted] ed Isabella salvo altri.

Le particelle 41-42-96-146 confinano nel loro giro con fosso del Palazzi, proprietà [redacted] salvo altri.

La particella 119 confina nel suo giro con strada, proprietà [redacted] salvo altri.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono tenuti in possesso dai proprietari.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Offida colloca le proprietà sopra descritte in **Aree Agricole di rilevante valore** normate dall'art. 60 delle N.T.A. del PRG vigente. Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16 dicembre 2008 è specificato che tali proprietà sono soggette ai seguenti vincoli in adeguamento al P.P.A.R.

- Area B unità di paesaggio rilevante per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente secondo l'Art. 32 delle N.T.A del PRG vigente.
- Ambiti di tutela integrale e aree di diretta pertinenza dei corsi d'acqua, aree (limitrofe ai corsi d'acqua) soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 431/85 secondo l'Art. 33 delle N.T.A del PRG vigente limitatamente alla particella 119 del foglio 16.
- Ambiti di tutela dei versanti secondo l'Art. 35 delle N.T.A del PRG vigente limitatamente alle particelle 146-42-60-96 del foglio 16.

Prezzo base d'asta

Euro 280.100,00

(diconsi Euro duecentottantamila/00).

A disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento in merito alle valutazioni di cui sopra, si rassegna la presente ad evasione dell'incarico ricevuto

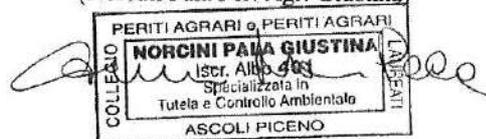
La presente relazione si compone di n. 11 pagine, viene depositata oltre all'originale in n. 2 copie in Cancelleria unitamente ai documenti allegati.

Con osservanza

Ascoli Piceno li, 12 maggio 2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Norcini Pala Per. Agr. Giustina)



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Estratti di mappa
- Documentazione catastale
- Avvisi di ricevimento A.R.

- Attestazione di trasmissione alle parti della copia della relazione peritale
- CD contenente file della perizia e planimetria
- Certificato di destinazione urbanistica
- Visure conservatoria dei registri immobiliari
- Verbale di sopralluogo
- Estratto dell'atto di matrimonio
- Documentazione contratti di affitto- Agenzia delle Entrate



8/10

Originale

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

procedimento di riunificazione
dell'Esecuzione Immobiliare
n. 115/07 R.E. con la n. 142/09 R.E.



Relazione del consulente tecnico di ufficio

Tribunale di Ascoli Piceno

Oggetto: Relazione riguardante il procedimento di riunificazione dell'Esecuzione Immobiliare n. 115/07 R.E. con la n. 142/09 R.E.

*** **

La sottoscritta p.a. Giustina Norcini Pala, iscritta all'albo dei periti agrari e periti agrari laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 401, invitata a rendere relazione scritta dal Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare, Ill.mo Dott. Raffaele Agostini, con provvedimento del 12 marzo 2010 circa quanto indicato in oggetto, è in grado di riferire quanto segue sulla base della documentazione acclusa agli atti di causa:

Gli immobili oggetto di esecuzione in entrambi i procedimenti, constano di varie unità immobiliari urbane e di appezzamenti di terreno siti nel Comune di Offida in C.da Ciafone; essi sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni di detto Comune come di seguito indicato e riportato nella perizia redatta dalla sottoscritta in data 12 maggio 2009:

LOTTO N. 1

Fabbricato ex rurale ad uso civile, con adiacente corte di pertinenza oltre ad un annesso agricolo, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Offida (A.P.) al:

- foglio 16, p.lla 156, Sub. 2, Zona Censuaria U, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 9, Superficie Catastale mq. 255, Rendita Euro 399,74, Contrada Ciafone n° 156 piano T-1-2.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 3, Zona Censuaria U, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 34 , Superficie Catastale mq. 45, Rendita Euro 61,46, Contrada Ciafone n° 156 piano T.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 4, Zona Censuaria U, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 131, Superficie Catastale mq. 136, Rendita Euro 142,08, Contrada Ciafone n° 156 piano T.
- foglio 16, p.lla 156, Sub. 1, Bene comune non censibile (corte) Contrada Ciafone n° 156 piano T.

LOTTO N. 2

Fabbricati ad uso rimessa attrezzi (ex stalla per bovini ed ex fienile) entrambi con relativa corte esclusiva, oltre un piccolo appezzamento di terreno con destinazione urbanistica di carattere prevalentemente artigianale, tutti confinanti tra loro e distinti al Catasto dei Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Offida (A.P.) come di seguito riportati:

Catasto dei Fabbricati

- foglio 16, p.lla 270, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 153, Superficie Catastale mq. 200, Rendita Euro 165,94, Contrada Ciafone piano T.

- foglio 16, p.lla 271, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 232, Superficie Catastale mq. 311, Rendita Euro 299,54, Contrada Ciafone piano T.

Catasto dei Terreni

- foglio 16, p.lla 264, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie Ha. 0.04.00, Reddito Dominicale Euro 2,27, Reddito Agrario Euro 2,27.

LOTTO N. 3

Terreni senza fabbricati rurali, non contigui tra loro e distinti al Catasto dei Terreni del Comune di Offida (A.P.) al:

- foglio 16 con le particelle 41-42-60-96-107-109-119-146-152 per una superficie catastale pari ad ha. 6.28.60.

In merito si precisa quanto segue:

- con Tipo Mappale n. 47417 del 24 febbraio 2009 la p.lla 154 del foglio 16 è stata soppressa ed ha assunto il nuovo identificativo catastale p.lla n. 270 al Catasto dei Fabbricati del Comune di Offida;

- con Tipo Mappale n. 47417 del 24 febbraio 2009 la p.lla 263 del foglio 16 è stata soppressa ed ha assunto il nuovo identificativo catastale p.lla n. 271 al Catasto dei Fabbricati del Comune di Offida;

- con frazionamento protocollo n. AP 181300.1/2006 in atti del 29 dicembre 2006 la particella n. 157 del foglio 16 del Comune di Offida è stata soppressa con successiva costituzione delle p.lle 263 (ora p.lla 271) e 264;

- i diritti e oneri reali riportati nelle visure catastali (antecedenti l'accatastamento) in capo [redacted] [redacted] per $\frac{2}{4}$ di proprietà e [redacted] per $\frac{2}{4}$ di proprietà, essendo errati, la sottoscritta ha provveduto alla rettifica delle quote di proprietà procedendo all'aggiornamento, tramite istanza presentata all'Agenzia del Territorio, in atti del 6 maggio 2009 protocollo n. AP 113072 così di seguito:

- [redacted] proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted] proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [redacted];
- [redacted] proprietà per $\frac{2}{4}$ come bene personale.

- In data 8 marzo 1985 e in data 16 gennaio 2004 (date antecedenti le trascrizioni di pignoramento immobiliare) sono deceduti gli usufruttuari [redacted] con conseguente riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Nell'atto di pignoramento immobiliare relativo al procedimento n. 142/09 contro [redacted] [redacted], sono correttamente attribuiti per la quota di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà al [redacted] e per la quota di $\frac{1}{4}$ in piena proprietà [redacted] le p.lle 264-271-270 del foglio 16 del Comune di Offida (A.P.); sono invece erroneamente attribuiti per la

quota di 2/4 di usufrutto ed 1/4 di piena proprietà [redacted] e per la quota di 1/4 di usufrutto [redacted] per le p.lle 41-152-119-146-109-96-107-42-60-156.

Si evidenzia la necessità di eseguire la rettifica dell'atto di pignoramento, prima di procedere alla vendita degli immobili.

Riguardo le trascrizioni pregiudizievoli valgono le stesse osservazioni già riportate nella relazione depositata in data 12 maggio 2009, si precisa che alla data attuale, risultano ulteriori n. 2 iscrizioni e precisamente:

- n. 1186 Reg. Part. del 29 giugno 2009 ipoteca giudiziale di Euro 24.000,00 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. [redacted] contro entrambi gli esecutati derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 15 novembre 2006 di Rep. n. 510 e gravante le p.lle 264 (ex 157) -271(ex 263 ed ex 257)-270(ex 154)-41-152-119-146-109-96-107-42-60-156 del foglio 16 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Offida.

- n. 1187 Reg. Part. del 29 giugno 2009 ipoteca giudiziale di Euro 42.000,00 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. [redacted] contro entrambi gli esecutati derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 15 novembre 2006 di Rep. n. 511 e gravante le p.lle 264 (ex 157) -271(ex 263 ed ex 257)-270(ex 154)-41-152-119-146-109-96-107-42-60-156 del foglio 16 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Offida.

In considerazione delle minime spese per eseguire la relativa cancellazione ipotecaria delle nuove iscrizioni sopra menzionate, si ritiene che l'importo già calcolato nella relazione precedente possa ritenersi congruo, **pertanto si conferma quanto esposto nell'elaborato peritale precedente circa il prezzo di base d'asta dei n. 3 lotti costituiti.**

A disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento in merito, si rassegna la presente a evasione dell'incarico ricevuto.

La presente relazione si compone di n. 3 pagine, è depositata oltre all'originale in n. 2 copie in Cancelleria.

Con osservanza

Ascoli Piceno lì, 23 settembre 2010

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Depositato in Cancelleria.
Ascoli Piceno lì, 23 SETTEMBRE 2010
L'OPERATORE G. BIZZI
Simone Meschini

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Norcini Pala Per. Agr. Giustina)

PERITI AGRARI e PERITI AGRARI
NORCINI PALA GIUSTINA
Iscr. Albo 401
Specializzata in
Tutela e Controllo Ambientale
COLLEGIO PERITI AGRARI ASCOLI PICENO

