

Procedimento R.G.E. n° 117/2022

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Promosso da: **BCC NPLS 2019 S.R.L.**

Nei confronti di:



**Relazione Tecnica: LOTTO 3**



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

Prossima udienza: 21 Giugno 2024

Esperto incaricato  
Geom. Bruno Clementi



L'originale della presente relazione, completa di tutti gli allegati, è depositata telematicamente e prodotta in formato cartaceo presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.  
La stessa relazione, insieme alla perizia ad uso pubblicazione e alle planimetrie dello stato attuale delle unità pignorate, è disponibile su modello informatico (CD ROM) allegato all'originale cartaceo.  
Copia della presente, senza gli allegati, è stata inviata al debitore, a tutti i creditori e al custode giudiziario.

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 117/2022**

### **Descrizione sintetica del bene ai fini della formazione del bando d'asta: LOTTO 3**

- **Quota di diritto spettante alla procedura: 1/1 Piena Proprietà**
- **Ubicazione:** Comune di CASTIGNANO, Contrada San Venanzo.
- **Natura del bene:** Appezamento di terreno parzialmente edificabile, a prevalente destinazione produttiva di carattere artigianale o industriale, ed in minor misura a destinazione residenziale a media densità edilizia.
- **Consistenza:** Area della superficie catastale complessiva di mq 4.930, così suddivisa in base alla destinazione urbanistica:
  - Zona edificabile ad uso residenziale, per una superficie catastale di mq 600,00 circa;
  - Zona edificabile ad uso artigianale/industriale, per una superficie catastale di mq 2.230,00 circa;
  - Zona a destinazione agricola, per una superficie catastale di mq 300,00 circa;
  - Zona per attrezzature di interesse comune, per una superficie catastale di mq 1.800,00 circa.
- **Dati catastali attuali:** Le unità risultano attualmente censite nel Catasto Terreni di Castignano, al foglio 3 con le particelle:
  1. 183, Vigneto, classe 2, Ha 0.45.65, RD € 27,11 RA € 24,76;
  2. 366, Vigneto, classe 2, Ha 0.03.65, RD € 2,17 RA € 1,98.
- **Regolarità catastale:** Lo stato attuale dell'unità immobiliare costituente il presente lotto, risulta:
  - ✓ conforme all'intestazione e ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento;
  - ✓ conforme all'estratto di mappa catastale attuale.
- **Destinazione urbanistica:** In base al vigente P.R.G., adeguato al P.P.A.R., le unità in questione ricadono in parte nella "Zona B2 – Residenziale di completamento, a media densità edilizia" (Art. 10 + Art. 11 NTA), in parte nella "Zona D-2 – Artigianale/Industriale di completamento" (Art. 21 NTA), in parte nella "Zona E1 – Agricola ordinaria" (Art. 23 NTA), in parte nella "Zona per attrezzature di interesse comune" (Art. 30 NTA).

Per ulteriori dettagli si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 11/01/2024, e successiva nota integrativa del 21/03/2024, che si allegano alla relazione tecnica.
- **Stato di possesso:** L'unità è attualmente utilizzata dal proprietario ad uso agricolo; non risulta interessata da alcun contratto di locazione.
- **Stato di manutenzione:** In occasione del sopralluogo, l'area appariva in buono stato di manutenzione. Sulla porzione est insiste una tettoia ad uso deposito e rimessa attrezzi, con strutture e coperture precarie, che andrà demolita.
- **Criticità:** Nella zona est dell'area, in adiacenza alla linea di confine, è stata riscontrata la presenza di una tettoia adibita a rimessa attrezzi agricoli. Considerate le condizioni di precarietà delle strutture, del mancato rispetto delle distanze dal confine e stante il fatto che la stessa non risulta urbanisticamente autorizzata né catastalmente censita, il sottoscritto ritiene doversi procedere alla demolizione.

**Valore a base d'asta: € 34.000,00** (Euro trentaquattromila/00)

## INDICE

Descrizione del bene per bando d'asta.....	Pag. 2
Indice.....	Pag. 3
Allegati.....	Pag. 4
Premessa.....	Pag. 5
Quesiti.....	Pag. 6
Risposte ai quesiti.....	Pag. 7
1) risposta quesito n° 1: <b>Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente</b> .....	Pag. 7
- Descrizione LOTTO 3	
- Ubicazione	
- Esposizione	
- Consistenza e pertinenze	
- Elementi di fabbrica	
- Impianti	
- Accessori	
- Stato di manutenzione	
- Provenienze	
- Dati catastali	
- Precisazioni catastali	
- Confini	
- Corrispondenza catastale	
- Difformità planimetriche	
- Accessi	
- Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	
- Spese fisse di gestione e manutenzione	
- Utilizzazione Urbanistica	
- Stato civile debitore	
2) risposta quesito n° 2: <b>Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile</b> .....	Pag. 15
- Titoli edilizi	
- Regolarità degli impianti	
3) risposta quesito n° 3: <b>Stato di possesso</b> .....	Pag. 15
4) risposta quesito n° 4: <b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	Pag. 16
- Vincoli ed oneri di natura condominiale	
- Domande giudiziali ed altre trascrizioni	
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità	
- Diritti demaniali o usi civici	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione	
- Iscrizioni	
- Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli	
5) risposta quesito n° 5: <b>Stima dell'immobile</b> .....	Pag. 17
- Separabilità della quota e formazione dei lotti	
- Criteri di valutazione	
- Prezzo unitario	
- Superficie commerciale	
- Criteri di misurazione	
- Calcoli estimativi	
- Limiti ed assunzioni	

### ALLEGATI

- 1) **ALLEGATO A)** CONVOCAZIONI E VERBALI: Convocazione sopralluogo; Verbale sopralluogo.
- 2) **ALLEGATO B)** DOCUMENTAZIONE CATASTALE: Estratto di mappa; Visura attuale; Visure storiche.
- 3) **ALLEGATO C)** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 4) **ALLEGATO D)** ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE: Mappa satellitare.
- 5) **ALLEGATO E)** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: Documentazione fotografica.
- 6) **ALLEGATO F)** STAMPE NOTE GRAVAMI: Iscrizione; Pignoramento.
- 7) **ALLEGATO G)** ATTESTAZIONI SPEDIZIONE RELAZIONE: Spedizione al legale dei debitori; Spedizione al legale della parte procedente; Spedizione al legale della parte intervenuta; Spedizione al custode giudiziario.

CD ROM (Allegato alla copia di cortesia della Relazione Generale): a) Relazione per il G.E. (perizia lotto 3.docx); b) Relazione per uso pubblicazione (perizia pubblicazione lotto 3.docx); c) Planimetrie stato attuale (planim lotto 3.pdf).



**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

*Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 117/2022*  
*promosso da: BCC NPLS 2019 S.R.L.*  
*nei confronti di:* [REDACTED]

*Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi*

*Esperto: Geom. Bruno Clementi*

Il sottoscritto Geom. Bruno Clementi, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in Viale Indipendenza n° 24, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno al n° 796, è stato nominato esperto nel presente procedimento di espropriazione immobiliare in data 14 Novembre 2023, accettando l'incarico in data 17 Novembre 2023.

A causa di imprevisti ritardi non dipendenti dal sottoscritto, nell'impossibilità di depositare la propria perizia nel termine stabilito di 30 gg. prima dell'udienza fissata il 01 Marzo 2024, il sottoscritto provvedeva a depositare in data 25 Gennaio 2024 apposita istanza di proroga dei termini, ricevendone autorizzazione dal G.E. in data 29 Gennaio 2024 che fissava la nuova udienza per il 03 Maggio 2024, prorogando il termine per il deposito della perizia sino al 02 Aprile 2024.

A causa di ulteriori ritardi non dipendenti dal sottoscritto, nell'impossibilità di depositare la propria perizia entro il 02 Aprile 2024, il sottoscritto provvedeva a depositare ulteriore istanza di proroga dei termini in data 29 Marzo 2024, ricevendone autorizzazione dal G.E. in data 02 Aprile 2024 che fissava la nuova udienza per il 21 Giugno 2024, prorogando il termine per il deposito della perizia sino al 20 Maggio 2024.

A seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente:

**RELAZIONE TECNICA**

allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

**P r e m e s s a**

Il sottoscritto, previa convocazione delle parti, in data 27 Novembre 2023 si è recato presso gli immobili oggetto della presente esecuzione, siti in comune di **Castignano**, per il **primo ed unico sopralluogo**, effettuando rilievi metrici e fotografici e acquisendo le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Servizi di Pubblicità Immobiliare e Catastale, Ufficio del Registro) e presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del comune di Castignano, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.

### Quesiti

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito i quesiti posti allo scrivente dal Sig. Giudice istruttore:

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

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

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

**2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

**3) STATO DI POSSESSO**

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

**4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Difformità catastali (a spese della procedura);

**5) STIMA DELL'IMMOBILE**

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti d'informazione utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolite (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastali siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.



Il contesto urbanistico della zona di insediamento ha una destinazione parzialmente agricola, con la presenza di fabbricati ad uso residenziale e sporadici edifici ad uso artigianale/industriale. L'utilizzazione prevalente è quella agricola.

Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Provinciale 79, che la collega con il capoluogo comunale e con le altre principali vie di comunicazione.

❖ Esposizione:

L'area risulta in lieve pendenza, con declivi verso nord ed est, pertanto con buona esposizione ed illuminazione giornaliera.

❖ Consistenza e pertinenze:

Le unità oggetto di esecuzione, costituenti il presente LOTTO 3, sono site nel comune di **Castignano**, alla Contrada San Venanzo.

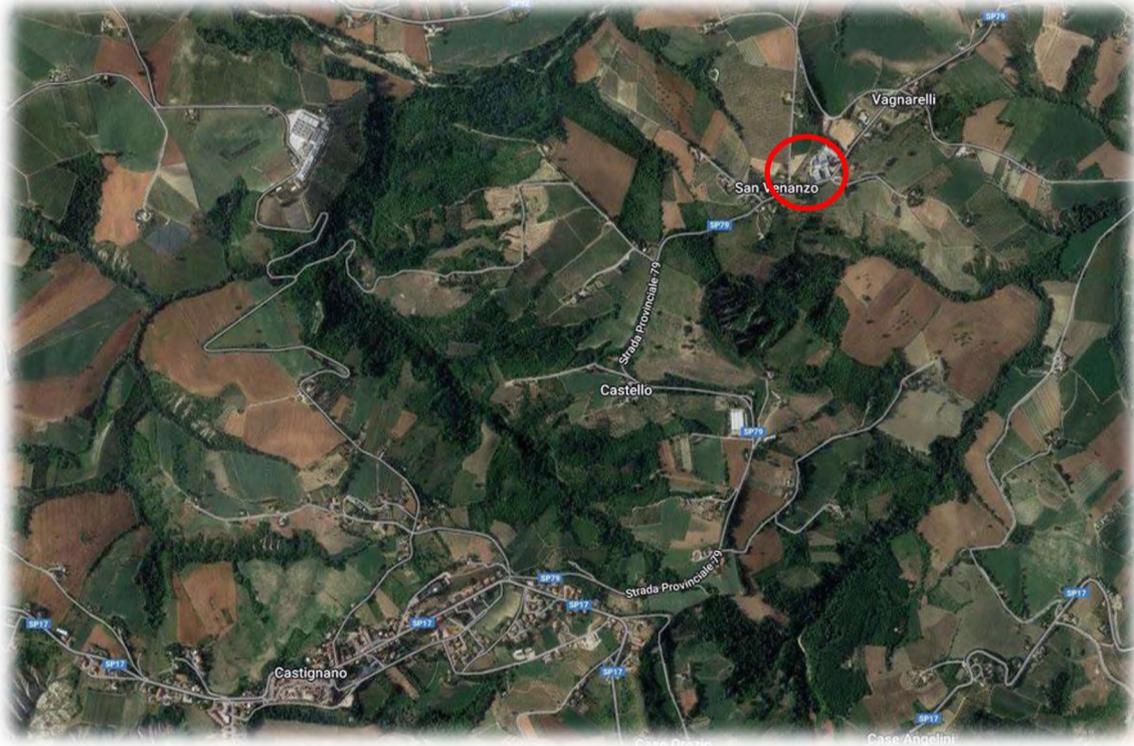
Nel loro insieme costituiscono un appezzamento di terreno, della **superficie catastale complessiva di mq 4.930,00**, così suddivisa in base alla destinazione urbanistica:

- a) Area edificabile, a destinazione Residenziale di completamento, a media densità edilizia, della superficie catastale di **mq 600,00 circa**;
- b) Area edificabile, a destinazione Artigianale/Industriale di completamento, della superficie catastale di **mq 2.230,00 circa**;
- c) Area a destinazione agricola ordinaria, della superficie catastale di **mq 300,00 circa**;
- d) Area per attrezzature di interesse comune, della superficie catastale di **mq 1.800,00 circa. (Essendo privata, detta area è preordinata all'esproprio per pubblica utilità)**

L'area, parzialmente recintata lungo il perimetro sud ed est, con leggera pendenza nel senso da sud verso nord e da ovest verso est, è ubicata in posizione limitrofa alla strada pubblica denominata Strada Provinciale 79.

Il terreno risulta costituito da un unico corpo, di forma relativamente regolare; si presenta prevalentemente coltivato per uso orticolo, con la presenza di ceppi di vite e alcuni alberi di ulivo e da frutto.

**N.B.:** Sulla porzione est del terreno, in corrispondenza della linea est di confine, insiste una tettoia ad uso deposito e rimessa attrezzi, non autorizzata e non censita catastalmente.



❖ Elementi di fabbrica:

L'area risulta completamente priva di costruzioni, fatta eccezione per la tettoia abusiva di cui al paragrafo precedente, che è stata realizzata con struttura verticale posticcia di pali in cemento (tipo vigna), copertura con lamiera ondulata sorretta da travetti in legno. Le tamponature parziali sono realizzate con pannelli in legno OSB 3 fenolico (marino). Le condizioni di stabilità appaiono precarie.

❖ Impianti:

L'area è priva di impianti.

❖ Accessori:

L'area risulta parzialmente priva di recinzione.

❖ Stato di manutenzione:

In occasione del sopralluogo, l'area appariva in discrete condizioni di manutenzione.

❖ Provenienze:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, costituenti il presente Lotto 3, sono pervenute al debitore mediante:

→ Per 1/2 della piena proprietà: Dichiarazione di successione legittima n° 45 vol. 548, presentata presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno in morte di [REDACTED] [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 08/11/1980 al N. di r.p. 4448, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: [REDACTED]. L'asse ereditario comprendeva l'intera piena proprietà del fondo rustico con casa colonica in Castignano, distinti nel Catasto Terreni al foglio 3 con le particelle 181 – 182 – **183**, della superficie di Ha 0.83.40.

**N.B.:** L'atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Donatella Calvelli del 12/10/2004 Repertorio n. 10102, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 29/12/2022 al N. di r.p. 8996, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] è relativa ai diritti di 1/2 della piena proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto Terreni di Castignano al foglio 3 con le particelle 181 (Fabbricato Rurale di mq 1.470) – 182 (Terreno di mq 510) – **183** (Terreno di mq 4.565) – **366** (Terreno di mq 365).

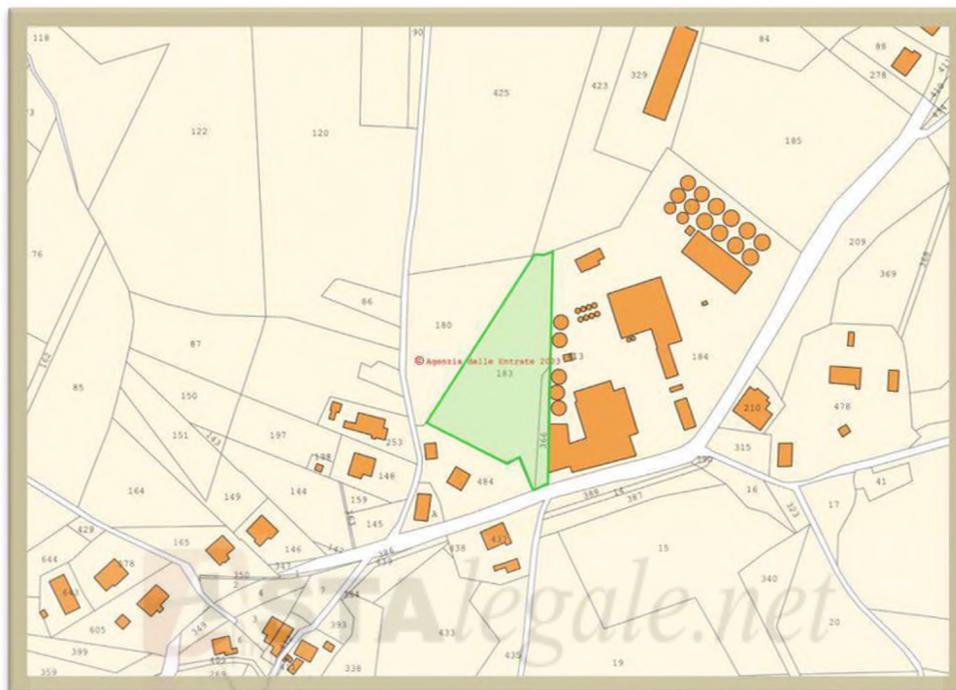
→ Per 1/2 della piena proprietà: Atto di compravendita a rogito Not. Alessandro Ascolani del **08/06/1987** Repertorio n. 9458/8220, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 11/06/1987 al N. di r.p. 2581, mediante il quale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] acquistano in parti uguali dalla Società Cooperativa Agricola Castignanese (sede: Castignano) l'intera piena proprietà del frustolo di terreno in Castignano, contrada San Venanzo, distinto nel Catasto Terreni al foglio 3 con la particella **366** (già 184/b), della superficie di Ha 0.03.65.

→ Per 1/2 della piena proprietà: Dichiarazione di successione legittima n° 56 vol. 640, presentata presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno il 09/06/1993 in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 08/11/1980 al N. di r.p. 4448, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: [REDACTED]. L'asse ereditario comprendeva i diritti di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari in Castignano, distinte nel Catasto Terreni al foglio 3 con le particelle 181 – 182 – **183** – **366**.

**N.B.:** L'atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Donatella Calvelli del 12/10/2004 Repertorio n. 10102, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 26/10/2022 al N. di r.p. 7313, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED], è relativa ai diritti di 1/2 della piena proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto Terreni di Castignano al foglio 3 con le particelle 181

(Fabbricato Rurale di mq 1.470) – 182 (Terreno di mq 510) – 183 (Terreno di mq 4.565) – 366 (Terreno di mq 365).

- a)..... della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;



❖ Dati catastali:

Le unità immobiliari costituenti il presente LOTTO 3 risultano attualmente censite nel **Catasto Terreni** del comune di **Castignano**, con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie Catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
3	183		-	VIGNETO	2	0.45.65	€ 27,11	€ 24,76
3	366		-	VIGNETO	2	0.03.65	€ 2,17	€ 1,98
<b>TOTALI:</b>						<b>0.49.30</b>	<b>29,28</b>	<b>26,74</b>

❖ Precisazioni catastali

L'attuale unità immobiliare distinta con la particella 183 deriva dal frazionamento della stessa particella 183 (di mq 6.360) mediante la Denuncia n° 413 del 06/04/1983; la particella 183 (di mq 6.360) è stata costituita nel Catasto Terreni in data antecedente l'impianto meccanografico del 27/09/1976.

L'attuale unità immobiliare distinta con la particella 366 deriva dalla variazione della stessa particella 366 (F.U.d'accert., di mq 365) mediante la Denuncia di Variazione n° 8 del 1990 (Revisione di elementi censuari); la particella 366 derivava dal frazionamento della particella 184 (F.U.d'accert., di mq 9.000) mediante la Denuncia n° 413 del 06/04/1983; la particella 184 (di mq 9.000) è stata costituita nel Catasto Terreni in data antecedente l'impianto meccanografico del 27/09/1976.

❖ Confini:

L'area, nel suo insieme, confina con:

- ✓ a nord: terreno di proprietà S.C.A.C. Società Cooperativa Agricola Castignanese (particella 423);
- ✓ a ovest: terreno di proprietà [REDACTED] (particella 180) e corte del fabbricato di proprietà dello stesso [REDACTED] (particella 484);
- ✓ a sud: Strada Provinciale 79 "San Venanzo";
- ✓ a est: Stabilimento industriale di proprietà S.C.A.C. Società Cooperativa Agricola Castignanese (particella 184).

❖ Corrispondenza catastale:

L'intestazione e i dati catastali attuali delle unità in questione **corrispondono** all'intestazione e ai dati riportati nel verbale di pignoramento del 14/10/2022 Repertorio n. 1731.

❖ Difformità planimetriche:

Trattandosi di appezzamento di terreno, si fa riferimento all'estratto di mappa catastale che appare sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Nel caso si ritenga necessario individuare l'esatta consistenza reale dell'area, previa specifica autorizzazione del G.E., si dovrà procedere ad un riconfinamento dell'intera area oggetto di esecuzione, da eseguirsi tramite rilievo a terra con l'ausilio di apposita strumentazione.

**N.B.:** Relativamente alla tettoia abusiva insistente lungo il confine est dell'area in questione, considerate le condizioni di precarietà delle strutture, del mancato rispetto delle distanze dal confine e stante il fatto che la stessa non risulta urbanisticamente autorizzata né catastalmente censita, il sottoscritto ritiene doversi **procedere alla demolizione.**

➤ **b)... degli accessi;**

L'accesso pedonale e carrabile all'area in oggetto avviene attualmente, a ovest, dalla strada vicinale che prende origine dalla Strada Provinciale 78, attraversando la corte del fabbricato di proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] (particella 484) che è oggetto della stessa esecuzione (Lotto 2).

L'accesso sia pedonale che carrabile, da sud, è possibile direttamente dalla Strada Provinciale 79.

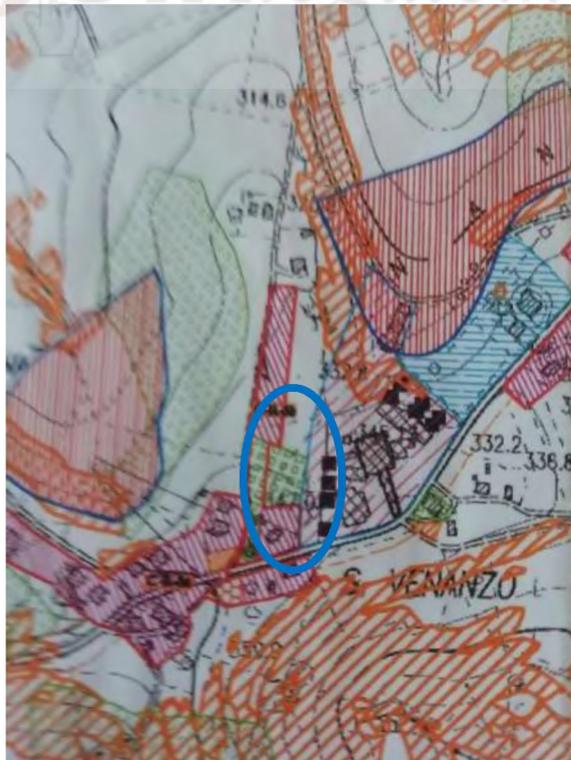
➤ **c)... delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

L'area costituente il presente LOTTO 3, non è disciplinata da alcun Regolamento di Condominio.

**d)... dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ...;**

L'area oggetto della presente esecuzione non fa parte di alcun condominio.

➤ **e)...della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**



L'area, secondo il vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R., ricade urbanisticamente:

a) la particella **366** (superficie catastale mq 365):

- in minima parte in “Zona E1 – Aree agricole ordinarie” (N.T.A. art. 23) comprendente aree ordinariamente destinate all'esercizio dell'attività agricola.
- in quasi tutta la superficie in “Zona D-2 – Zone industriali-artigianali di completamento” (N.T.A. art. 21) comprendente aree a destinazione produttiva di carattere artigianale o industriale non nocivo già prevalentemente edificate ed urbanizzate ed aree già destinate ad insediamenti produttivi in zona agricola, tra cui la “Sottozona D-2-B – Impianti produttivi e di servizio esistenti in ex zona agricola (Insediamenti produttivi isolati);

Sulla particella 366 non sussistono vincoli urbanistici

b) la particella **183** (superficie catastale mq 4.565):

- in parte in “Zona E1 – Aree agricole ordinarie” (N.T.A. art. 23) comprendente aree ordinariamente destinate all'esercizio dell'attività agricola.
- in parte in “Zona B2 – Aree residenziali di completamento” (N.T.A. art. 10) comprendente aree a destinazione prevalentemente residenziale, a media densità edilizia; “Sottozone di completamento” (N.T.A. art. 11) comprendente aree a destinazione prevalentemente residenziale situate in zona urbanizzata che, in considerazione del peso urbanistico che rivestiranno, dovranno essere assoggettate alla preventiva approvazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero perimetro del comparto;
- in parte in “Zona D-2 – Zone industriali-artigianali di completamento” (N.T.A. art. 21) comprendente aree a destinazione produttiva di carattere artigianale o industriale non nocivo già prevalentemente edificate ed urbanizzate ed aree già destinate ad insediamenti produttivi in zona agricola, tra cui la “Sottozona D-2-B – Impianti produttivi e di servizio esistenti in ex zona agricola (Insediamenti produttivi isolati);
- in parte in “Zone per attrezzature di interesse comune” (N.T.A. art. 30) per attrezzature civili, religiose e per l'ordine pubblico; dette aree, qualora fossero di proprietà privata, sono preordinate all'espropriazione per pubblica utilità.

La particella 183 risulta inoltre ricadere all'interno di zone contraddistinte dal vincolo di tutela dei crinali.

Il tutto come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica N. 03/2024 rilasciato dal Comune di Castignano in data 11/01/2024 e nella nota integrativa del 21/03/2024, che si allegano alla presente relazione tecnica.

➤ **f)...se il debitore esecutato è coniugato ...;**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del comune di Castignano, il debitore esecutato Sig. [REDACTED] risulta coniugato da [REDACTED] con la Sig.ra [REDACTED] e che il regime patrimoniale vigente tra i coniugi è quello della separazione dei beni.

Si specifica però che il presente Lotto 3 è bene personale dell'esecutato Sig. [REDACTED] in quanto in parte acquistati prima del matrimonio ed in parte proveniente da titoli ereditari.

**2) Risposta quesito n° 2: SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

❖ Titoli edilizi:

Dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteprandone, non risultano rilasciati titoli abilitativi.

**N.B.:** Relativamente alla tettoia abusiva insistente lungo il confine est dell'area in questione, considerate le condizioni di precarietà delle strutture, del mancato rispetto delle distanze dal confine e stante il fatto che la stessa non risulta urbanisticamente autorizzata né catastalmente censita, il sottoscritto ritiene doversi **procedere alla demolizione**.

❖ Regolarità degli impianti:

L'area in questione risulta priva di impianti.

**3) Risposta quesito n° 3: STATO DI POSSESSO**

Le unità pignorata risultano attualmente **libere**.

A seguito di richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, sull'unità pignorata e relativamente alla ditta esecutata, **a tutto il 30/11/2023 non risultano registrati contratti di locazione, comodato o cessioni di possesso.**

#### 4) Risposta quesito n° 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno si rileva che, **alla data del 09 Maggio 2024**, nel ventennio antecedente il pignoramento gli immobili del presente LOTTO 2 risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ❖ Vincoli ed oneri di natura condominiale: Non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale.
- ❖ Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Non risultano trascritte domande giudiziali ed altre trascrizioni.
- ❖ Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: Non risultano trascritti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.
- ❖ Diritti demaniali o usi civici: Non risultano trascritti diritti demaniali o usi civici.
- ❖ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- ❖ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni: Non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni.
- ❖ Iscrizioni:
  - Nota del **13/10/2004** N° Reg.Part. **2347** – N° Reg.Gen. 10132 – Presentazione 41

#### **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

Pubblico ufficiale: NOT. DONATELLA CALVELLI

Data: 12/10/2004 Repertorio N. 10102

Totale: € 370.000,00

Capitale: € 185.000,00

Durata: anni 20

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA (AP)

Contro: [REDACTED]

Quota: 1/1 Piena Proprietà (di [REDACTED])

#### **Unità Negoziale n. 2:**

3. Comune di CASTIGNANO - Catasto Terreni – Foglio 3 Particella **183**, Terreno, mq 4.565, Contrada San Venanzo;
4. Comune di CASTIGNANO - Catasto Terreni – Foglio 3 Particella **366**, Terreno, mq 365, Contrada San Venanzo.

ANNOTAMENTI A MARGINE: NESSUNO.

Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 35,00

❖ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Nota del **07/11/2022** N° Reg.Part. **7551** – N° Reg.Gen. 10082 – Presentazione 7

## VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Data: 14/10/2022 Repertorio N. 1731

A favore: BCC NPLS 2019 S.R.L. (TV)

Contro: [REDACTED]

Quota: 1/1 Piena Proprietà (di [REDACTED])

### Unità Negoziale n. 2:

1. Comune di CASTIGNANO - Catasto Terreni – Foglio 3 Particella **183**, Terreno, mq 4.565;
2. Comune di CASTIGNANO - Catasto Terreni – Foglio 3 Particella **366**, Terreno, mq 365.

ANNOTAMENTI A MARGINE: NESSUNO.

Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00

***Totale oneri di cancellazione gravami: € 329,00***

La cancellazione verrà effettuata, in occasione della vendita giudiziaria, a cura della procedura (a carico dell'acquirente).

### **5) Risposta quesito n° 5: STIMA DELL'IMMOBILE:**

❖ Separabilità della quota e formazione dei lotti:

Specificando che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà di tutto il compendio immobiliare pignorato, per le peculiari caratteristiche delle unità costituenti il compendio stesso ed in considerazione della impossibilità di effettuare divisioni che non comportino aggravio di spese e/o diminuzione della commerciabilità delle stesse, il sottoscritto ha ritenuto più opportuno operare per la vendita la formazione di tre lotti, di cui quello riguardante la presente relazione tecnica è denominato **LOTTO 3**.

❖ Criteri di valutazione:

Tenuto conto di quanto indicato in premessa, vista l'ubicazione, la natura e le caratteristiche generali dell'area in questione. Constatata la presenza nel comune e nella

Esecuzione Immobiliare n. **117/2022 R.G.E.:**  
BCC NPLS 2019 S.r.l. / [REDACTED]

17

Lotto 3

zona interessati di unità simili di recente acquisizione, si è ritenuto di adottare come criterio di stima più appropriato quello comparativo, per **confronto di mercato**.

La presente relazione di stima è conforme alla norma UNI 11612/2015 (stima del valore di mercato degli immobili), salvo i limiti e le assunzioni espressamente indicati nella presente relazione.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie dell'immobile, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi, da operatori immobiliari e da professionisti locali, di beni simili in zona.

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi. Da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

**A** - Compravendita atto Notaio Sergio Lenhardy del 17/11/2019 Repertorio n. 42401/16870

- Oggetto: appezzamento di terreno agricolo, Contrada Pittura, fg 9 p.lle 127-129-298;
- Superficie commerciale complessiva mq. 3.680;
- Prezzo complessivo € 15.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 4,10 circa**
- Informazioni: l'appezzamento è contiguo alla corte del fabbricato compravenduto con lo stesso atto.

**B** - Compravendita atto Notaio Mario Ferraris del 14/01/2020 Repertorio n. 1013/674

- Oggetto: Appezzamento di terreno, in parte a destinazione agricola ed in parte a destinazione di espansione C-R "recupero ambientale", Contrada San Venanzo e Contrada Ribbio, fg 1 p.la 136, fg 7 p.lle 72-73-75-76-77-78-127-128-145-288, fg 8 p.lle 429-644-646, fg 9 p.lle 77-78-79-80-82-83-283;
- Superficie complessiva: mq. 61.812, di cui mq 61.193 agricola e mq 619 di espansione;
- Prezzo complessivo: € 35.000,00 (zona agricola) - € 12.400,00 (zona di espansione)
- **Prezzo unitario: €/mq 0,57 circa (zona agricola) - €/mq 20,03 circa (zona di espansione)**

**C** - Compravendita atto Notaio Nazzareno Cappelli del 30/03/2016

- Oggetto: Appezamento di terreno a destinazione agricola, fg 2 p.IIa 39 (+ 7);
- Superficie complessiva: mq. 59.095;
- Prezzo complessivo €. 70.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 1,18 circa**

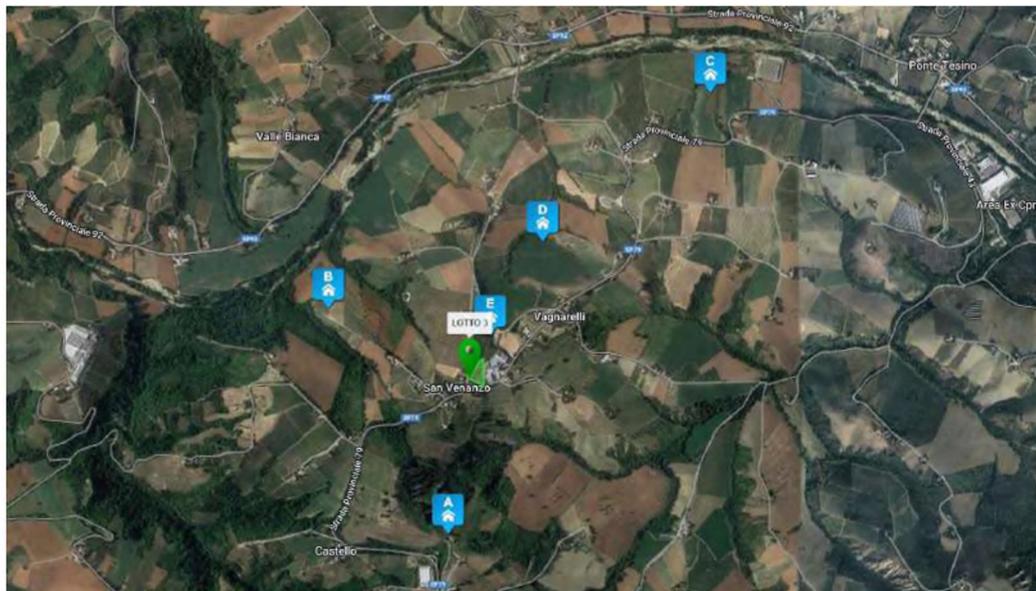
**D** - Compravendita atto Notaio Albino Farina del 04/09/2018

- Oggetto: Appezamento di terreno a destinazione agricola, fg 3 p.IIa 35 (+ 2);
- Superficie complessiva: mq. 5.340;
- Prezzo complessivo €. 3.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 0,56 circa**

**E** - Compravendita atto Notaio Mario Ferraris del 30/06/2021

- Oggetto: Appezamento di terreno a destinazione di completamento, fg 3 p.IIa 423;
- Superficie complessiva: mq. 3.530;
- Prezzo complessivo €. 5.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 1,42 circa**

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (**Asking Price**) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato. Dai pochi annunci reperiti, dopo attento esame, non sono emersi in zona immobili di utile confronto.



❖ Prezzo Unitario:

Dai sondaggi congiunturali sul mercato immobiliare, relativamente al 2023, le indicazioni di un calo dei prezzi degli immobili sono divenute più diffuse, seppure in presenza di una quota ancora maggioritaria di giudizi di stabilità. Le condizioni della domanda

segnalano una generalizzata debolezza. La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta elevata. La causa della difficoltà a vendere pertanto è da ascrivere in buona parte alla difficoltà ad ottenere un mutuo, aggravata certamente dalle recenti ipotesi di provvedimenti di tassazione della proprietà immobiliare. Nelle valutazioni degli agenti rimangono comunque positive le aspettative circa l'evoluzione, sia a breve che a medio termine, del mercato immobiliare nazionale e locale.

Dalle approfondite indagini sul mercato locale (comerciabilità dell'immobile, investimenti, caratteristiche della popolazione, ecc.), dai dati certi reperiti in loco (tipologia, ubicazione, consistenza, condizioni di manutenzione, servizi, esposizione, ecc.), con l'ausilio dei pareri di colleghi operanti nel comune interessato, è emerso che negli ultimi anni la zona d'interesse ha subito un crescente disinteresse nello sviluppo e nell'incremento dell'edilizia sia residenziale che artigianale/industriale.

Nella fattispecie, l'area in questione fa parte di una porzione del territorio comunale ubicata in zona periferica nord/est rispetto al capoluogo comunale dal quale dista circa 3 Km., completamente urbanizzata e a discreta distanza dalle funzioni terziarie, ben collegata mediante la rete viaria e in prossimità della Strada Provinciale 79. Il contesto urbanistico della zona di insediamento ha una destinazione parzialmente agricola, con la presenza di fabbricati ad uso residenziale e sporadici edifici ad uso artigianale/industriale. L'utilizzazione prevalente è quella agricola. Il terreno risulta costituito da un unico corpo, di forma relativamente regolare, in lieve pendenza, con buona esposizione ed illuminazione giornaliera. Parzialmente recintato, privo di impianti, appare prevalentemente coltivato per uso orticolo, con la presenza di ceppi di vite e alcuni alberi di ulivo e da frutto.

Dai dati reperiti, si ritiene pertanto che il **prezzo unitario** più appropriato da adottare per la valutazione delle unità oggetto del presente procedimento esecutivo, costituenti il presente Lotto 3, sia di:

- **€/mq 25,00 (venticinque euro/metroquadrato) per la superficie a destinazione residenziale;**
- **€/mq 10,00 (dieci euro/metroquadrato) per la superficie a destinazione produttiva artigianale/industriale;**
- **€/mq 1,50 (uno/50 euro/metroquadrato) per la superficie a destinazione agricola;**
- **€/mq 1,00 (uno euro/metroquadrato) per la superficie a destinazione attrezzature di interesse comune.**

❖ Superficie commerciale:

La superficie del presente Lotto ricade in parte in zona residenziale, in parte in zona artigianale/industriale, in parte in zona agricola ed in parte in zona attrezzature comuni.

Nella fattispecie, la **superficie principale** (rapporto: 100 %) è rappresentata dalla porzione dell'area, suddivisa in base alla propria destinazione urbanistica:

- Area edificabile, a destinazione Residenziale, di **mq 600,00 circa**;
- Area edificabile, a destinazione Artigianale/Industriale, di **mq 2.230,00 circa**;
- Area a destinazione Agricola, di **mq 300,00 circa**;
- Area per attrezzature di interesse comune, di **mq 1.800,00 circa**.

❖ Criteri di misurazione:

La superficie commerciale, che rappresenta la consistenza dell'area da valutare, in mancanza di un rilievo topografico "a terra" (eventualmente da autorizzare specificatamente dal G.E.), si basa sulla **superficie catastale** e sovrapposizione all'estratto di mappa catastale dalla tavola di zona del PRG comunale.

❖ Calcoli estimativi:

Tutto ciò considerato, i valori di stima del più probabile valore commerciale attuale degli immobili pignorati vengono così determinati:

<b>LOTTO 3: Terreno in Contrada San Venanzo - CASTIGNANO</b>					
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Rapporto Mercantile (%)</b>	<b>Superficie raggugiata (mq)</b>	<b>Prezzo unitario (€/mq)</b>	<b>Valore (€)</b>
<b>Appezamento di terreno edificabile ad uso residenziale</b>	600,00	100	600,00	25,00	15.000,00
<b>Appezamento di terreno edificabile ad uso artigianale/industriale</b>	2.230,00	100	2.230,00	10,00	22.300,00
<b>Appezamento di terreno ad uso agricolo</b>	300,00	100	300,00	1,50	450,00
<b>Appezamento di terreno ad uso attrezzature comuni</b>	1.800,00	100	1.800,00	1,00	1.800,00
<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO 3:</b>					<b>39.550,00</b>

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....	€ 3.955,00
Stato d'uso e manutenzione (3%: demolizione e smaltimento tettoia abusiva).....	€ 1.186,00
Stato di possesso (0%: già compreso nel valore di stima)	
<u>Totale abbattimenti forfettari =</u>	<u>€ 5.141,00</u>

Altri abbattimenti:

Vincoli e oneri (a carico dell'acquirente)	
Cancellazione gravami.....	€ 329,00
<u>Totale altri abbattimenti =</u>	<u>€ 329,00</u>

**Totale abbattimenti = € 5.470,00**

VALORE LOTTO 3 per i diritti dell'intera piena proprietà (39.550,00 – 5.470,00) = € 34.080,00.

In conclusione, si ritiene che l'immobile costituente il presente LOTTO 3, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato, **per l'intera piena proprietà**, con un **valore a base d'asta in cifra tonda di: € 34.000,00 (Euro trentaquattromila/00)**, **INTERAMENTE SPETTANTE ALLA PROCEDURA.**

Per opportuna conoscenza e garanzia dell'acquirente e per trasparenza della vendita, si precisa che tutti i costi derivanti dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, opportunamente detratte in fase di stima, **resteranno a carico dell'acquirente per la quota ad esso spettante.**

❖ Limiti ed assunzioni:

La presente relazione costituisce valida base valutativa supportata dai riferimenti giustificativi di mercato e dalle ricerche e risultanze degli accertamenti tecnici ai fini della "Due-Diligence Immobiliare", secondo le indicazioni, limitazioni e finalità dell'incarico.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base dei rilievi eseguiti in loco dal sottoscritto e dalla documentazione acquisita presso i professionisti e gli uffici pubblici interpellati. Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da detta documentazione in caso fosse errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore, né in relazione all'esito di tale

valutazione, né per le decisioni eventualmente prese sulla base del predetto rapporto di valutazione.

\_\_\_\_\_

Il sottoscritto tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati, oltre al CD ROM (allegato alla copia di cortesia della Relazione Generale), di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno 22/05/2024

L'esperto

Geom. Bruno Clementi

