

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE
– R. G. ES. N.RO 130/2013

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N.RO 130/2013 del R.G.E.
(PRESSO IL TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO) PROMOSSA DALLA BANCA DI
CREDITO COOPERATIVO PICENA SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott. Raffaele Agostini

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

Il C.T.U.

Geom. Gianfranco Filiaci



Il sottoscritto **FILIACI Geom. Gianfranco**, nato a Castorano (AP) il 26 Settembre 1964 e residente a Monsampolo del Tronto in Via G. Parini n°10 (cod. fisc.: FLCGFR64P26C331M), Carta d'Identità n.ro AO5249561 rilasciata in data 07-08-2009 dal Comune di Monsampolo del Tronto, con studio in Monsampolo del Tronto in Via G. Salvadori n°8, iscritto al Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno con il n.ro 763, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dal Signor Giudice dell'Esecuzioni Signor AGOSTINI Dott. Raffaele nell'udienza del 20 Dicembre 2013 accettò l'incarico impegnandosi a rispondere ai seguenti quesiti posti:

- 1) identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- 2) situazione edilizio-urbanistica e sanitaria degli immobili;
- 3) stato di possesso;
- 4) vincoli ed oneri giuridici;
- 5) stima dell'immobile.

Il sottoscritto comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23/04/2014 (*Allegato n°1*) e provvedeva ad eseguire sopralluogo sugli immobili oggetto di esecuzione, prendendo in seguito visione dell'ubicazione, della consistenza, dello stato di fatto e di ogni altro elemento utile ai fini valutativi, il tutto alla presenza del coniuge e di un figlio dell'esecutata, che hanno gentilmente consentito l'accesso sui luoghi e lo svolgimento delle necessarie operazioni peritali.

Espletati tutti gli accertamenti presso i competenti uffici ed enti e le opportune verifiche si è potuto provvedere alla redazione della presente relazione in adempimento all'incarico, quindi alla risposta dei quesiti posti, riferendo quanto di seguito.

RISPOSTA AL QUESITO 1

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

Il pignoramento promosso dalla "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA Società Cooperativa" – **contro** [REDACTED] - *procedura esecutiva R.E. n.ro 130/2013, interessa i seguenti beni:*

Immobile n.1

a- Diritti di piena ed esclusiva proprietà su intero fabbricato ad uso civile abitazione composto da tre livelli fuori terra e su fabbricato accessorio destinato a magazzino posto su

due livelli, con annessa corte comune, siti in **Comune di Amandola (FM)** – loc. Villa Casa Tasso civico 66 e precisamente:

1. **appartamento di tipo civile** ai piani terra, primo e secondo del fabbricato principale di cui è porzione comprendente vano scala esclusivo che collega i vari livelli;
2. **locale ad uso garage** posto al piano terra dell'edificio principale;
3. **locale ad uso magazzino** costituente un corpo di fabbrica accessorio staccato.

Gli stessi sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Amandola al **foglio 70 particella 554** come segue:

Sub 2 – Categ. A/2 - classe 3 – vani 10,5 – R.C. € 455,51 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – Piano T-1-2 per l'appartamento;

Sub 3 – Cat. C/6 – cl. 1 - mq. 12 - R.C. € 31,61- loc. Villa Casa Tasso n°66 – P.T. per il garage;

Sub 4 – Cat. C/2 – cl. 1- mq. 100 – R.C. € 263,39 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – Piano T per il magazzino.

E' stata riscontrata una parziale difformità tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dei suddetti subalterni 2-3-4 con l'effettivo stato dei luoghi nonché con la situazione edilizio-urbanistica presente nelle pratiche edilizie visionate presso il Comune di Amandola riguardante gli stessi immobili ed in particolare relativamente al subalterno 2 (abitazione) una diversa destinazione d'uso su locali posti al piano terra con presenza di rustico, cucinino, w.c. e rimessa ed altezze diverse sui locali al piano secondo/sottotetto e sul garage al piano terra distinto con il sub 3.

Dal controllo della mappa del catasto terreni ed a seguito di rilievo topografico con strumentazione elettronica è stato verificato inoltre che le planimetrie catastali degli stessi subalterni 2 e 3 riportano erroneamente porzioni di edificio poste al piano terra lato nord, costituite da parte del vano scala con ingresso abitazione e parte del garage malgrado non ricadano sulla particella 554 bensì sulla confinante particella 117 del foglio 70 di Amandola censita al catasto terreni come una corte di mq. 736, alla partita speciale 2 quale "accessorio comune ad ente rurale ed urbano" ovvero comune con altre proprietà ad essa confinanti.

Anche per il corpo di fabbrica accessorio destinato a magazzino, posto su due livelli, distinto con il subalterno 4, oltre ad una parziale difformità nella distribuzione interna e nelle altezze dei locali, a seguito di verifica della mappa catastale e di rilievo topografico si è accertato che una porzione del manufatto posta ad ovest non risulta censita in Catasto Fabbricati, pur ricadendo sulla particella 550 del foglio 70 di

Amandola di proprietà dell'esecutata ed un'altra porzione occupa la corte comune distinta con sub 1 particella 554 in quanto la sagoma è leggermente spostata verso est. Per cui, su incarico del Signor Giudice dell'Esecuzione si effettua l'aggiornamento catastale assumendo i seguenti nuovi identificativi catastali al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 70 particella 554:

- **Sub 6** – categoria A/2 - classe 2 – vani 10 – R.C. € 371,85 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – Piani T-1-2 per l'appartamento;
- **Sub 7** – categoria C/6 – classe 1 – mq. 62 – R.C. € 163,30 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – Piano T per la rimessa;
- **Sub 8** – categoria C/6 – classe 1 – mq. 7 – R.C. € 18,44 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – P.T. per il garage;
- **Sub 9** – categoria C/2 – classe 1 – mq.125 – R.C. € 329,24 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – Piani S1-T per il magazzino sul corpo di fabbrica accessorio staccato.

Relativamente alla porzione ovest del corpo accessorio destinata a magazzino che ricade sulla particella 799 del foglio 70 di Amandola, (ex p.lla 550 del Catasto Terreni) categ. C/2 – classe 1 – mq. 32 – R.C. € 84,29 – loc. Villa Casa Tasso snc – Piani S1-T.

L'appartamento di civile abitazione distinto con particella 554 sub 6, comprende l'intero piano primo dell'edificio principale composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, cinque camere da letto e bagno con annessa porzione del piano terra destinata a rustico, cucinino, w.c., ripostiglio e fondaco ed intero piano secondo (o sottotetto) destinato a soffitta con vano scala esclusivo che collega i vari livelli.

La restante porzione del piano terra comprende una rimessa con annesso ripostiglio distinta al Catasto Fabbricati con la particella 554 subalterno 7 ed un piccolo locale destinato a garage posto sull'angolo nord/est individuato con particella 554 subalterno 8 (ex sub 3) al quale è stata eliminata la porzione che ricade sulla corte confinante a nord, identificata con la particella 117, quale accessorio comune ad ente rurale ed urbano alla partita speciale 2.

Il corpo di fabbrica accessorio staccato di circa venti metri dall'edificio principale comprende un piano terra con due locali ad uso magazzino ed un piano primo sottostrada composto da un locale ad uso magazzino con annesso locale ad uso rimessa, due ripostigli ed un piccolo locale ad uso ricovero animali. Al piano terra il suddetto manufatto sviluppa una superficie lorda di mq.119,00 della quale circa mq.72,00 ricadente sulla particella 554 del foglio 70 distinta con il subalterno 9; per circa mq. 20,00 ricadente sulla particella 799 del foglio 70 (ex p.lla 550 del Catasto Terreni) mentre la restante porzione di circa mq.

27,00 non risulta accatastata in quanto ricadente sulla particella 117 del foglio 70 di Amandola che identifica come detto una corte comune anche ad altre proprietà confinanti. Le unità immobiliari distinte al **foglio 70 particella 554 subalterni 6-7-8-9** sono confinanti su più lati con la corte comune identificata con la particella 554 sub 5 (Bene Comune Non Censibile) e con la particella 117, salvo altri. Le stesse insistono sulla particella 554 del foglio 70 del Comune di Amandola, descritta al Catasto Terreni come "Ente Urbano" della superficie di mq.1009, comprensiva di area di sedime dei fabbricati. L'unità immobiliare identificata al **foglio 70 particella 799** comprende un'ampia corte di pertinenza esclusiva sulla quale sono presenti numerosi alberi di alto fusto descritta in Catasto Terreni come "Ente Urbano" della superficie di mq.1680 inclusa l'area di sedime del fabbricato. La stessa confina a nord con Strada Provinciale n°237; ad est con particelle 616,117, 552 e 553; ad ovest particelle 718 e 119, a sud particella 120.

Il fabbricato principale che si sviluppa su tre livelli, dal piano terra al secondo risulta composto da tre unità immobiliari individuate con i subalterni 6-7-8 della particella 554; lo stesso presenta una pianta pressoché regolare di forma rettangolare ed è stato costruito in due epoche diverse. La struttura portante è di tipo misto costituita da muratura in laterizi e blocconi in tufo con pilastri in cemento armato nella parte interna centrale dell'edificio, i solai in latero-cemento armato o con travetti precompressi.

I paramenti dei prospetti della porzione nord che costituisce la costruzione originaria sono in doppio blocchetto multifori a vista in quanto non intonacati, di spessore complessivo cm.28 circa, mentre la porzione posta a sud realizzata per ampliamento in epoca successiva (intorno al 1975) è costituita da mattoncino e blocchi in tufo a vista completata da doppio blocchetto multifori nella parte interna per uno spessore di circa cm. 40.

I tramezzi interni sono in mattoni laterizi forati di spessore cm. 8/10 che sull'appartamento posto al piano primo e sui locali uso abitazione del piano terra risultano finiti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura. Il portone d'ingresso principale al piano terra è in legno massello, l'accesso al locale rustico al piano terra è con portone di tipo blindato mentre tutte le pareti laterali sono rivestite con doghe di legno.

Le porte interne sull'appartamento sono di tipo tamburato in mogano, le finestre in legno abete con doppio vetro complete di avvolgibili in pvc ad eccezione del piano sottotetto sul quale sono in alluminio, gli accessi a garage e rimessa al piano terra sono costituiti da serrande metalliche avvolgibili o basculanti prive di infisso.

I pavimenti interni dell'appartamento al piano primo sono tutti in ceramica esclusa una camera in graniglia, anche su rustico, cucinino e fondaco al piano terra e sui bagni i

pavimenti e rivestimenti sono in ceramica mentre i restanti locali ai piani terra e sottotetto sono allo stato grezzo con presenza di solo battuto cementizio e privi di intonaco.

La scala interna che collega il piano terra al primo è rivestita con pietra in granito mentre una rampa che collega piano primo al sottotetto è rivestita con marmo. L'impianto elettrico sull'appartamento è di tipo sottotraccia così come l'impianto idro-termico completo di caldaia a gas metano presente all'interno del fondaco al piano terra e radiatori in ghisa. Sui locali del piano secondo (sottotetto) e sulla rimessa al piano terra è presente un essenziale impianto elettrico a vista non a norma.

L'appartamento al piano primo ha altezza interna di mt. 2,88 ed una superficie lorda di circa mq. 174,00 escluso lastrico solare in quanto inaccessibile con annessa soffitta di circa mq. 174,00 posta al piano superiore avente stessa pianta dell'appartamento sottostante con copertura per una porzione in piano di altezza utile mt. 2,10 ed a doppia falda sulla restante porzione con altezza variabile da mt. 0,82 a 1,98, completano il piano zone impraticabili per altezze variabili da mt. 0,00 a 1,67 ed una parte inaccessibile.

Il piano terra infine sviluppa una superficie lorda di circa mq. 181,00 esclusa la porzione che ricade sulla particella 117, di cui circa mq. 98,00 annessa all'appartamento del piano superiore con altezza media di mt. 2,70; circa mq. 75,00 ad uso rimessa e ripostiglio ed altezza media di mt. 2,75 e circa mq. 8,00 ad uso garage con altezza di mt. 2,35.

Nell'insieme il fabbricato pur non presentando caratteristiche di pregio si trova in un sufficiente stato di manutenzione e di conservazione considerata l'epoca di costruzione; anche a livello strutturale non sono state rilevate lesioni o cedimenti strutturali di sorta.

L'accessibilità viabilistica all'immobile è più che buona, essendo posizionato lungo la Strada Provinciale n°237, che rappresenta la principale via di comunicazione che unisce Amandola e Comunanza; ben collegato in particolare al centro di Comunanza dal quale dista soli 2,5 Km con possibilità pertanto di poter agevolmente usufruire di servizi pubblici e privati quali farmacie, supermercati, ufficio postale, banche etc., mentre il centro di Amandola è distante circa 6,5 Km.

Il corpo di fabbrica accessorio staccato individuato al foglio 70 di Amandola con le particelle 554 sub 9 e 799 (senza sub) oltre alla porzione non accatastata che insiste sulla particella 117, presenta struttura portante in muratura costituita in parte da blocchi in calcestruzzo vibrato ed in parte da blocchi di tufo per uno spessore medio di circa cm. 28, a vista nelle pareti esterne e parzialmente intonacate su pareti interne, i tramezzi interni sono in laterizi forati leggeri da cm.10/12.

Il solaio interpiano è in latero/cemento gettato in opera, la copertura è costituita da lastre di eternit fissate su profili “omega” in acciaio, bullonati a putrelle in acciaio costituenti l’orditura principale, gli accessi al ripostiglio e ricovero animali al piano primo sottostrada sono in legno, quello sul magazzino è in semplice lamiera con telaio in legno mentre tutti gli altri accessi dei locali sono privi di serrande o infissi.

I locali al piano primo sottostrada sono tutti privi di pavimentazione; al piano terra il magazzino a nord presenta battuto cementizio; quello a sud è pavimentato con mattonelle in ceramica e risulta intonacato nelle pareti laterali; sul manufatto inoltre è presente un essenziale impianto elettrico a vista non a norma con cavi che derivano dall’edificio principale.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla visura catastale (*allegato n°2*), alle planimetrie catastali con elaborato planimetrico (*allegato n°3*) alle planimetrie dello stato di fatto (*allegato n°4*) e alla documentazione fotografica (*allegato n°5*) allegati.

Immobile n. 2

a-1- Diritti di piena ed esclusiva proprietà di porzione immobiliare facente parte del fabbricato a destinazione residenziale, costituito da quattro livelli fuori terra sito in **Comune di Amandola (FM)** – loc. Villa Casa Tasso snc, e precisamente:

- **locale destinato a magazzino** posto al piano primo sottostrada con esposizione sud ed est, già censito in Catasto Terreni quale porzione di fabbricato rurale identificato al foglio 70 particella 116 sub 3 per cui, su incarico del Signor Giudice dell’Esecuzione si effettua l’aggiornamento al Catasto Fabbricati assumendo i seguenti nuovi dati catastali riportati al **Comune di Amandola foglio 70 particella 116** come segue:

- **Sub 10 - categ. C/2 - cl. 2 – mq. 35 – R.C. € 108,46 – loc. Villa Casa Tasso snc – P. S1**
Tale porzione immobiliare posta a nord del fabbricato principale da cui è distante circa mt.10, insiste sulla particella 116 del foglio 70, descritta al Catasto Terreni come “Fabbricato Promiscuo” di superficie mq. 120, risulta priva di corti condominiali o esclusive e confina a nord ed ovest rispettivamente con i sub 7 e 9 particella 116 del Catasto Fabbricati, sui restanti lati con particella 616 che circonda l’edificio ed identifica una corte comune di mq. 295 riportata a Partita 2, quale accessorio comune ad ente rurale ed urbano.

L’unità immobiliare presenta altezza interna di mt. 2,45 e sviluppa una superficie lorda di circa mq. 50,00, la struttura portante è in muratura mista di pietra e mattoni pieni per uno spessore cm.70 circa, il solaio di copertura è con travetti prefabbricati tipo “Varese” a vista

sormontati da tavelloni in laterizio, all'interno il magazzino è suddiviso in un piccolo locale ripostiglio tramezzato con mattoni forati da cm. 8, le pareti parzialmente intonacate e pavimentato con battuto di cemento. L'accesso al magazzino avviene attraverso un portone in legno, sono presenti due piccole aperture sul lato est dotate di inferriata ma prive di infisso, all'interno è presente un essenziale impianto elettrico a vista non a norma. I paramenti dei prospetti dell'intero edificio sono costituiti principalmente da muri in pietra e mattoni pieni ed in minima parte intonacate e tinteggiate con un buon grado di rifinitura ed ottimo stato di conservazione.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla visura catastale (*allegato n°2*), alla planimetria catastale con elaborato planimetrico (*allegato n°3*) alle planimetrie dello stato di fatto (*allegato n°4*) e alla documentazione fotografica (*allegato n°5*) allegati.

Immobile n. 3

a-2- Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appezzamento di terreno sito in località Casa Tasso del **Comune di Amandola**, circostante i fabbricati sopradescritti ai punti "a" ed "a-1", confinante con corte fabbricato particella 554 sub 5, fabbricato particella 799, Strada Provinciale n°237 a nord alla quale è direttamente accessibile, fosso Ruscetto, proprietà particelle 114-125-718 e particelle 117-616-617 che individuano in catasto terreni corti comuni ad enti rurali ed urbani (riportate a partita 2), salvo altri; descritto al Catasto Terreni di detto Comune **foglio 70 particelle:**

- 119 - seminativo - classe 4 - superficie mq. 2040 - R.D. €. 3,69 - R.A. €. 7,90;
- 120 - pascolo - classe 3 - superficie mq. 880 - R.D. €. 0,09 - R.A. €. 0,05;
- 121 - seminativo - classe 4 - superficie mq. 1320 - R.D. €. 2,39 - R.A. €. 5,11;
- 552 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 1000 - R.D. €. 1,55 - R.A. €. 2,32;
- 553 - seminativo - classe 4 - superficie mq. 2280 - R.D. €. 4,12 - R.A. €. 8,83;
- 614 - seminativo - classe 5 - superficie mq. 33 - R.D. €. 0,04 - R.A. €. 0,07;
- 615 - seminativo - classe 5 - superficie mq. 38 - R.D. €. 0,05 - R.A. €. 0,08;
- 612 - semin.arb. - classe 4 - superficie mq. 180 - R.D. €. 0,28 - R.A. €. 0,42;
- 613 - semin.arb. - classe 4 - superficie mq. 222 - R.D. €. 0,34 - R.A. €. 0,52;
- 610 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 422 - R.D. €. 0,65 - R.A. €. 0,98;
- 611 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 503 - R.D. €. 0,78 - R.A. €. 1,17;
- 124 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 3558 - R.D. €. 5,51 - R.A. €. 8,27;
- 551 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 1195 - R.D. €. 1,85 - R.A. €. 2,78.

per una superficie complessiva di mq. 13671 - R.D. €.21,34 R. A. €.38,50.

Il suddetto appezzamento di terreno situato in una zona di alta collina e con esposizione naturale verso sud è accessibile solo con mezzi meccanici agricoli attraverso una strada vicinale sterrata attualmente in uno stato di abbandono causato dal suo non utilizzo degli ultimi anni. Il soprassuolo del fondo è per circa metà estensione costituito da bosco misto con alberi di alto e medio fusto di conifere e latifoglie mentre la restante superficie priva di alberi è in uno stato di abbandono a causa del suo non utilizzo degli ultimi anni, con presenza di molteplici sterpaglie, erbacce ed arbusti sparsi ovvero risulta incolta.

a-3- Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appezzamento di terreno sito in località Casa Tasso del **Comune di Amandola**, confinante con particelle 252-253-254 e fosso Ruscetto, salvo altri; descritto al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 70 particelle:**

- **560** - pasc.cespu. - classe 2 - superficie mq. 400 - R.D. €. 0,12 - R.A. €. 0,04;
- **561** - seminativo - classe 5 - superficie mq. 4050 - R.D. €. 5,23 - R.A. €. 8,37;

per una superficie complessiva di mq. 4450 - R.D. €.5,35 - R. A. €.8,41;

Tale piccolo appezzamento di terreno, situato a circa 400 metri dagli edifici descritti ai punti "a" - "a-1", è accessibile solo con mezzi meccanici agricoli attraverso un passaggio sterrato interpoderale che costeggia il fosso, come dichiarato dal coniuge dell'esecutata al momento del sopralluogo ed attualmente in stato di abbandono causato dal suo non utilizzo degli ultimi anni. Il soprassuolo è principalmente costituito da piante boschive di medio fusto e presenta anche sterpaglie ed arbusti sparsi ovvero risulta incolto.

a-4- Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appezzamento di terreno sito in località Casa Tasso del **Comune di Amandola**, confinante con proprietà particelle 41-42-64-62-620-39-38-57-59 e 319 salvo altri; descritto al Catasto Terreni al **foglio 70 particelle:**

- **40** - bosco ceduo - classe 4 - superficie mq. 990 - R.D. €. 0,20 - R.A. €. 0,05;
- **60** - bosco alto - classe 2 - superficie mq. 520 - R.D. €. 0,21 - R.A. €. 0,08;
- **61** - seminativo - classe 4 - superficie mq. 1190 - R.D. €. 2,15 - R.A. €. 4,61;

per una superficie complessiva di mq. 2700 R.D. €.2,56 - R.A. €.4,74;

Tale piccolo appezzamento di terreno, situato a circa 500 metri dagli edifici descritti ai punti "a"- "a-1" è accessibile solo con mezzi meccanici agricoli attraverso un passaggio sterrato interpoderale, come dichiarato dal coniuge dell'esecutata al momento del sopralluogo ed attualmente in stato di abbandono causato dal suo non utilizzo degli ultimi anni. Il soprassuolo è costituito principalmente da piante boschive di medio fusto quali conifere e latifoglie e in minima parte sterpaglie ed arbusti sparsi.

a-5- Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appezzamento di terreno sito in località Casa Tasso del **Comune di Amandola**, confinante ad est con strada comunale sulla quale

è direttamente accessibile; proprietà particelle 121-124-125-127, salvo altri; descritto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 60 particella:

- 122 porz. AA - seminativo - cl. 2 – sup. mq. 3000 - R.D. €. 8,52 - R.A. €. 13,94;
- 122 porz. AB - sem.arborato - cl. 3 – sup.mq. 610 - R.D. €. 1,26 - R.A. €. 2,36;

per una superficie complessiva di mq. 3610 - R.D.€.9,78 R.A.€. 16,30;

Tale piccolo appezzamento di terreno risulta adibito a pascolo ed è ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato della località Casa Tasso, direttamente accessibile da una strada comunale asfaltata.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla visura catastale (*allegato n°2*), alla mappa catastale 1/2000 (*allegato n°3*) e alla documentazione fotografica (*allegato n°5*) allegati.

Immobile n. 4

a-6- Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appezzamento di terreno sito in contrada Cucciola del **Comune di Comunanza** con accesso da strada interpoderale direttamente collegata alla Strada Provinciale n°237 con imbocco situato a circa 800 metri dal centro di Comunanza e confinante con particelle 106-349-350, strada vicinale, salvo altri; descritto al Catasto Terreni di detto Comune foglio 6 particelle:

- 104 - bosco ceduo - classe 3 - superficie mq. 430 - R.D. €. 0,07 - R.A. €. 0,02;
- 350 - seminativo - classe 3 - superficie mq. 1570 - R.D. €. 1,62 - R.A. €. 2,84;

per una superficie complessiva di mq. 2000 - R.D.€.1,69 R.A.€.2,86.

Su tale piccolo appezzamento il soprassuolo risulta costituito principalmente da bosco misto di medio ed alto fusto e minima parte incolto con presenza di sterpaglie ed arbusti.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla visura catastale (*allegato n°2*), alla mappa catastale 1/2000 (*allegato n°3*) e alla documentazione fotografica (*allegato n°5*) allegati.

Pertanto le superfici ed i dati catastali di terreni e fabbricati non corrispondono esattamente con quelli riportati nell'atto di pignoramento ed allo stato dei luoghi

procedendo ad eseguire oltre alle variazioni catastali di seguito riportate l'aggiornamento dati anagrafici dell'esecutata sulle particelle del Catasto Terreni Comune di Comunanza, come riportato nelle annotazioni della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2 del Codice di Procedura Civile, con istanza presentata all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno.

In dettaglio al Catasto Terreni con Atto Aggiornamento Prot. AP0074894 del 30/06/2014 (tipo mappale) è stata soppressa la particella 550 del foglio 70 di Amandola per censire la porzione di manufatto non accatastata destinata a magazzino assumendo **nuovo**

identificativo al Catasto Fabbricati foglio 70 particella 799 (senza sub), cat. C/2 – classe 1 – mq. 32 – R.C. € 84,29 – loc. Villa Casa Tasso snc – Piani S1-T (al catasto terreni Ente Urbano di mq. 1680) ed è stata altresì soppressa la porzione di Fabbricato Rurale (F.R.) identificata con la particella 116 sub 3 ora censita al Catasto Fabbricati al foglio 70 particella 116 subalterno 10 – categoria C/2 - classe 2 – mq. 35 – R.C. € 108,46 – loc. Villa Casa Tasso snc – Piano S1.

All'immobile distinto al foglio 70 particella 554 del Comune di Amandola sono stati soppressi tutti i subalterni compreso il sub 1 (Bene Comune non Censibile ai sub 2-3-4) in quanto come già detto, a seguito del rilievo topografico con strumentazione elettronica è emerso che una porzione del corpo di fabbrica accessorio (ora sub 9) occupava parte della corte comune, risultando spostata verso est.

In dettaglio dall'ex sub 2 soppresso sono derivati i nuovi sub 6 e 7 per frazionamento di porzione del piano terra destinata a rimessa anziché magazzino e riportare la corretta destinazione del locale rustico e cucinino nonché la reale altezza dei locali, in particolare al piano secondo o sottotetto.

All'unità immobiliare distinta con sub 6, particella 554 (ex sub 2) **non è stata riportata** la porzione di circa 9,00 mq. lordi, posta al piano terra, sul lato nord dell'edificio, occupata da vano scala e portone d'ingresso in quanto ricadente sulla confinante particella 117 del foglio 70 che identifica una corte comune ad accessori rurali ed urbani ovvero comune con altre ditte proprietarie ed erroneamente indicata nella planimetria catastale del soppresso sub 2.

Dalla soppressione del sub 3 è derivato il sub 8, destinato sempre a garage ma con altezza corretta e consistenza ridimensionata in quanto all'unità immobiliare **non è stata riportata** la porzione di circa 7,00 mq. lordi, ricadente sulla particella 117 del foglio 70, ovvero su una corte comune riportata a partita 2, sulla quale hanno diritto altre proprietà confinanti, ma erroneamente indicata nella planimetria catastale del soppresso subalterno 3.

Dalla soppressione del sub 4 è derivato il sub 9, destinato sempre a magazzino con corretta distribuzione interna dei locali per l'eliminazione di tramezzo inesistente al piano terra ed incremento della consistenza in quanto la sagoma del manufatto è risultata spostata verso est di circa mt. 1,50 andando ad occupare la corte comune identificata con il subalterno 1, anch'esso soppresso e diventato sub 5.

Pertanto per l'edificio i nuovi identificativi del Catasto Fabbricati distinto al foglio 70 particella 554 del Comune di Amandola sono:

- Sub 6 – categoria A/2 - classe 2 – vani 10 – R.C. € 371,85 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – Piani T-1-2 per l'appartamento;
- Sub 7 – categoria C/6 – classe 1 – mq. 62 – R.C. € 163,30 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – Piano T per la rimessa;
- Sub 8 – categoria C/6 – classe 1 – mq. 7 – R.C. € 18,44 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – P.T. per il garage;
- Sub 9 – categoria C/2 – classe 1 – mq.125 – R.C. € 329,24 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – Piani S1-T per il magazzino sul corpo di fabbrica accessorio.

b- Le unità immobiliari descritte ai punti “a” e “a-1” composte da particella 554 subalterni 6-7-8-9, particella 799 e dalla particella 116 subalterno 10 tutte del foglio 70 di Amandola, attraverso le particelle 615,614 e 616 hanno un accesso diretto dalla Strada Provinciale n°237 posta a nord, privo di cancello e condiviso con altre proprietà del fabbricato particella 116 e proprietà terreni censiti al foglio 70 di Amandola particelle 125 e 127.

Tutti gli accessi ai locali dell'edificio principale ricadono sulla corte della particella 117 e sulla corte comune della particella 554 distinta con il sub 5; anche gli accessi sul corpo di fabbrica accessorio insistono sulla corte comune sub 5 e sulla corte di pertinenza esclusiva della particella 799; infine un accesso al PS1 ricade sulla corte della particella 117.

La porzione di maggior fabbricato destinata a magazzino, distinta in Catasto al foglio 70 particella 116 sub 10 ha l'ingresso dalla corte che circonda l'edificio, distinta in catasto terreni al foglio 70 particella 616, di mq. 295 riportata a partita 2 in quanto accessorio comune ad ente rurale ed urbano.

c- Il fabbricato principale ed il manufatto accessorio distinti in Catasto Fabbricati al foglio 70 di Amandola particella 554 sub 6-7-8-9 e particella 799 oltre alla porzione di fabbricato distinta al Catasto Fabbricati con la particella 116 sub 10 ed i terreni censiti allo stesso foglio 70 con le particelle 124, 551 e 553, di proprietà della esecutata hanno il diritto sulle corti comuni censite al foglio 70 di Amandola con le particelle 117-616-617; le particelle 610-611-612-613-614-615 hanno diritto solo sulla corte comune particella 117.

d- Non esistono spese di natura condominiale né regolamenti di condominio e non è presente un amministratore.

e- Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Amandola (FM) i terreni distinti al foglio 70 composti dalle particelle 40-60-61-119-120-121-124-551-552-553-560-561-610-611-612-613-614-615 oltre al foglio 60 particella 122, nel vigente Piano Regolatore Generale ed esecutivo dalla data del 25/04/2014 ricadono tutte ed interamente

in **Zona a Destinazione Agricola E**, normata all'Art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

e-1- Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Comunanza (AP) il terreno distinto al foglio di mappa 6, particelle 104 e 350, nel vigente Piano Regolatore Generale ricade interamente in **Aree Agricole Diffuse**, normata all'Art.57 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Per dettagli si fa riferimento ai Certificati Destinazione Urbanistica allegati (*allegato n°6*).

f – Il debitore esecutato dagli atti rilasciati dal Comune di Amandola (FM) risulta di stato civile coniugato [REDACTED]

avendo contratto matrimonio ad [REDACTED] con atto n. 00044 p.2 s. A 1961.

Considerato che tutti gli immobili in esecuzione sono stati oggetto di acquisto con atto di compravendita del 30 agosto 1970 da parte della sola esecutata e, come riportato nelle annotazioni dell'Estratto Riassunto di Atto di Matrimonio con atto in data 13-02-1989 a rogito del Notaio Acquaticci Giulio, **i coniugi** [REDACTED], **hanno convenuto che ciascuno di essi conservi la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio ovvero il regime di separazione legale dei beni, la procedura non colpisce la proprietà del coniuge bensì la sola proprietà dell'esecutata.**

Si allega copia dell'estratto riassunto di atto di matrimonio (*Allegato n°7*).

RISPOSTA AL QUESITO 2

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DEGLI IMMOBILI

Da accertamenti effettuati all'Ufficio Tecnico di Amandola risulta la seguente situazione urbanistica riguardante gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (*allegato n.8*):

A. Il fabbricato condominiale di cui è porzione l'unità immobiliare destinata a magazzino, censita in Catasto Fabbricati al foglio 70 particella 116 sub 10 è stato edificato in data antecedente al 1°Settembre 1967 ed in Comune non sono state riscontrate pratiche edilizie successive. Per la suddetta unità immobiliare non risulta rilasciato certificato di agibilità né inoltrata richiesta di certificato di agibilità.

B. Relativamente all'edificio principale con accessorio staccato risulta quanto segue:

- la porzione originaria dell'edificio principale (particella 554) è stata **edificata in data antecedente al 1°settembre 1967;**

- **Licenza Edilizia n°53/1974** - Prot. n°2172 del 16 Maggio 1974 rilasciata dal Sindaco di Amandola alla signora Tomassetti Angela per lavori di ampliamento alla casa rurale;

- **Domanda per Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi Legge n°47/85 (Condono Edilizio)** presentata dalla esecutata [REDACTED] in data 30/09/1986 – Prot.

n°7455 – Pratica n°395 di Reg. - Progr. 0679188812, **in corso di definizione** in quanto incompleta e da integrare come richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Amandola.

E' presente inoltre una richiesta presentata dall'esecutata per realizzare un ampliamento destinato a rimessa, acquisito al Prot. n°5308 del 20/10/1980 ma rinviata dalla locale Commissione Edilizia di Amandola in data 20/01/1981 e mai rilasciata.

L'istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n°47/85 sul condono edilizio **ancora in corso di definizione** si compone di un modello 47/85-R e n°3 modelli 47/85-D, alla stessa risultano allegati due versamenti effettuati dalla richiedente Tomassetti Angela a titolo di oblazione sul c/c n°255000 Amministrazione P.T., uno in data 26/09/1986 di £.584.111, il secondo in data 19/01/1987 di £. 604.000 mentre non risulta presentata la terza rata a saldo dell'importo di £. 642.522 da versare entro 180 giorni dalla richiesta di sanatoria oltre interessi del 10% come previsto dall'art. 35 della Legge n°47/85. Pertanto all'importo dovuto di £. 642.522 pari ad € 331,83 vanno aggiunti gli interessi legali per un'oblazione dovuta a saldo che alla data del 10/07/2014 ammonta ad € **769,61** e sarà a carico dell'aggiudicatario, salvo ulteriori ed eventuali conguagli richiesti dall'Ufficio Tecnico in fase di definizione della domanda di sanatoria edilizia. Dalla visione degli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio le opere abusive consistono in:

1) con il modello 47/85 D-1 si chiede di sanare la realizzazione di difformità rispetto alla Licenza Edilizia n°53/1974 per un incremento di superficie netta sull'edificio principale di mq. 64,19 con applicazione della tipologia 1 della Legge n°47/85.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici della Licenza Edilizia n°53/1974 con quelli allegati alla suddetta pratica di sanatoria n°395 **da definire** e l'effettivo stato dei luoghi rilevato si evince che le difformità sull'edificio principale consistono in:

- a) ai piani terra e primo una maggiore lunghezza dell'edificio di cm. 0,22 da mt. 16,70 a 16,92 con un aumento di superficie netta di **mq. 4,73** (mt.10,75 x 0,22 x 2 piani);
- b) al piano primo il cambio di destinazione d'uso del locale posto sull'angolo sud/est da magazzino a camera per una superficie netta di mq. 15,84 (mt. 4,00 x 3,96);
- c) al piano secondo-sottotetto una porzione posta a sud/ovest è in piano con altezza al grezzo di mt. 2,10 anziché con pendenza a doppia falda per una superficie netta di **mq. 34,73** (mt. 4,22 x 8,23);
- d) al piano terra si rileva una ridistribuzione interna dei locali con diversa ubicazione scala interna nonché modifica della destinazione d'uso di locali destinati a servizio dell'attività agricola (deposito/stalla/garage) in locale rustico e cucinino per una superficie netta di complessivi **mq. 44,82**. Sul lato nord risulta inoltre ampliato il

garage per una superficie netta di **mq. 5,94** (mt. 2,97 x 2,00) e la zona dell'ingresso principale per una superficie di **mq. 3,87** (mt. 2,89 x 1,34) ovvero la descritta porzione dell'edificio che ricade sulla citata corte particella 117 del foglio 70.

La superficie complessiva eccedente l'autorizzata con la Licenza Edilizia n°53/74 pari a mq. 109,93 è stata ridotta al 60% in quanto trattasi di attività connessa con la conduzione agricola; pertanto la superficie da sanare è di mq. $109,93 \times 60\% = \text{mq. } 65,96$ anziché mq. 64,19 riportata nel modello di condono con un incremento di soli mq.1,77. Sullo stesso edificio sono riscontrabili minime differenze nelle altezze interne ed in particolare al piano terra si è ridotta di circa 10 cm. passando da mt. 2,80 a quella media di mt. 2,70 considerato lo stato grezzo di alcuni locali, al piano primo invece da mt. 2,80 è passata a mt. 2,88 con un incremento di cm. 8.

Per le suddette opere oggetto di sanatoria, ultimate nell'anno 1975 e connesse all'attività di conduzione agricola esercitata dalla richiedente (esecutata) con qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla pratica di condono n°395, a parere del CTU non sono dovuti gli oneri concessori.

2) **con il modello 47/85 D-2** si chiede la sanatoria edilizia per la realizzazione in assenza di licenza o concessione edilizia dell'edificio accessorio destinato a magazzino, posto su due livelli per una superficie netta di mq. 206,18 con applicazione della tipologia 1 della Legge n°47/85 e che insiste in parte sulla particella 554 (sub 9), in parte sulla particella 799 ed in parte sulla particella 117 comune con altre ditte proprietarie.

Dal raffronto tra l'elaborato grafico allegato alla pratica di sanatoria n°395 **da definire** e l'effettivo stato dei luoghi rilevato si evince al piano terra una minima differenza nelle dimensioni delle aperture e la mancanza di un tramezzo interno oltre alla riduzione di mq. 1,39 della superficie netta complessiva pari a **mq. 204,79**. La stessa superficie è stata ridotta al 60% in quanto trattasi di attività connessa con la conduzione agricola, pertanto la superficie eccedente da sanare è di mq. $204,79 \times 60\% = \text{mq. } 122,87$ anziché mq. 123,70 riportata nel modello di condono con una riduzione di soli mq.1,08.

La realizzazione dell'accessorio abusivo è connessa all'attività di conduzione agricola esercitata dalla richiedente (esecutata) che riveste la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla pratica di condono n°395, pertanto a parere del CTU non sono dovuti gli oneri concessori.

3) **con il modello 47/85 D-3** si chiede la sanatoria edilizia per la realizzazione sull'edificio principale destinato ad abitazione di opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume di cui tipologia 7 della tabella allegata alla L. n°47/85.

Rientrano nella suddetta tipologia di abuso le parziali modifiche alla distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo conseguente alla diversa ubicazione della scala interna, trasformazione di terrazzo accessibile sul prospetto nord in lastrico solare e varianti estetiche per inserimento eliminazione o spostamento di finestre ed aperture varie.

Per tutti i suddetti immobili non risulta rilasciato certificato di agibilità né inoltrata richiesta di certificato di agibilità.

Lo stato effettivo dei luoghi degli edifici è stato regolarizzato in Catasto Fabbricati, con l'aggiornamento delle planimetrie catastali come autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione in data 16/05/2014 con spese a carico della procedura; lo stesso risulta ancora parzialmente difforme sugli elaborati grafici presentati dall'esecutata a corredo della pratica di sanatoria n°395 ai sensi della Legge n°47/85, mentre le superfici abusive dichiarate in condono comprendono anche quelle porzioni di fabbricato che ricadono sulla citata particella 117 del foglio 70 di Amandola, identificata in catasto terreni come "*Accessorio comune ad ente rurale ed urbano*" riportata alla partita speciale 2, ovvero su una corte comune con altre proprietà confinanti ed ancora da censire al Catasto Fabbricati.

Considerate comunque le minime differenze tra le superfici effettivamente rilevate con quelle dichiarate nel condono edilizio e che non si configurano aumenti di volumetria, la suddetta richiesta di sanatoria essendo incompleta, potrà essere definita dall'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data del trasferimento integrando nuovi elaborati grafici corrispondenti all'effettivo stato dei luoghi dei fabbricati ed altra documentazione richiesta dal Comune di Amandola, allegando il versamento del saldo dell'oblazione dovuta che alla data del 10/07/2014 ammonta a complessivi € 769,61 comprensiva di interessi legali; oltre ai diritti di segreteria e bolli, con esclusione dell'onorario del tecnico.

Al piano terra dell'edificio principale, in aderenza al lato sud è stata rilevata la presenza di una **tettoia utilizzata come ricovero legname** di circa 50 mq di superficie coperta, con struttura precaria costituita da montanti in legno e copertura in lamiera, priva di fondazioni e che ricade sulla corte comune a tutti i sub della particella 554, identificata con il sub 5.

La stessa è da ritenere del tutto abusiva poiché realizzata in assenza di autorizzazione e non oggetto di richiesta di condono edilizio, pertanto soggetta a demolizione.

Infine nelle immediate vicinanze del corpo accessorio esiste un altro manufatto di piccole dimensioni ed altezze ridotte costituito da struttura precaria in legno e copertura in lamiera e per una piccola parte con muratura in blocchi di tufo e copertura in tegole marsigliesi che non è stato rilevato per presenza di cespugli di rovi ed arbusti vari che lo hanno circondato

e sommerso, anch'esso da ritenere abusivo poiché realizzato in assenza di autorizzazione e non oggetto di condono edilizio, pertanto soggetto alla demolizione.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alle piante degli edifici dello stato di fatto con evidenziate superfici oggetto di richiesta sanatoria edilizia (*allegato n°4*), alla situazione edilizia/urbanistica (*allegato n°8*) e alla documentazione fotografica (*allegato n°5*) allegati.

RISPOSTA AL QUESITO 3

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo eseguito in data 23 aprile 2014 tutti i fabbricati o porzioni di edificio risultavano liberi da contratti di locazione e/o altro, non abitati né occupati dal debitore o da terzi ed erano nella piena disponibilità dell'esecutata e dei suoi famigliari; inoltre sui locali dell'edificio principale era presente mobilia varia, materiale di arredo di diversa tipologia ed altri effetti del debitore, come risulta dalla documentazione fotografica (*Allegato n°5*).

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Fermo, alla mia richiesta di documentazione circa lo stato di possesso degli immobili dell'esecuzione, risulta a nome del soggetto esecutato un contratto di locazione non finanziaria di terreno agricolo ed in particolare una denuncia cumulativa contratti di affitto verbale registrato al suddetto ufficio in data 26/07/2012 al n°2998, dall'affittuario ditta [REDACTED]

avente la durata di anni 5 con decorrenza dall'11/11/2011 al 10/11/2016, per un canone annuo di € 100,00 e totale di € 500,00.

Il suddetto contratto di affitto verbale riguarda il terreno ubicato in Comune di Comunanza distinto al foglio 6 particelle 104 e 350 (per errore formale indicata con 35) ed il fondo ubicato nel Comune di Amandola al foglio 70 con le particelle 119-120-121-550-552-553-560-561-614-615-612-613-610-611-124 e 551 per una superficie totale di Ha. 02.18.01.

La particella 550 del foglio 70 di Amandola è stata soppressa con il citato tipo mappale Prot. AP0074894 del 30/06/2014 in quanto su di essa ricadeva una porzione del corpo accessorio staccato, destinato a magazzino che ha assunto il nuovo identificativo al Catasto Fabbricati con particella 799.

Pertanto tutti i terreni oggetto di esecuzione immobiliare con esclusione delle particelle 40-60-61 del foglio 70 di Amandola e particella 122 del foglio 60 non risultano essere nel libero possesso dell'esecutata in quanto su essi grava un contratto di affitto verbale presentato dall'affittuario con denuncia cumulativa **registrata il 26/07/2012 al n°2998 serie 3** con scadenza al 10/11/2016. (*Allegato n°9*).

RISPOSTA AL QUESITO 4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Tutti gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti alla Signora Tomassetti Angela con compravendita atto a cura del Notaio Luigi Cicconi in data 30 Agosto 1970, Repertorio n.ro 78079/3343, registrato presso l'Ufficio del Registro di Fermo il 05/09/1970 al n. 2172, vol.9 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno al Reg. Part. n.ro 3597 in data 23 settembre 1970.

Alla data dell'aggiornamento ipotecario del **07 Luglio 2014** su tutti gli immobili interessati gravano le seguenti n. 2 formalità pregiudizievoli di seguito elencate:

1 – **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** di Euro 100.000,00 (centomila/00), iscritta presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29 Aprile 2009 al n. 3627 del Reg. Gen. e n. 721 del Reg. Part., a favore della società "Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa" contro [REDACTED]

[REDACTED], a garanzia di un debito di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), concesso dal predetto Istituto di Credito ai signori [REDACTED]

[REDACTED] con atto del Notaio Campana Carlo di San Benedetto del Tronto del 27-04-2009, Repertorio n. 38943/11139;

(spese di cancellazione € 35,00)

2 – **TRASCRIZIONE DI ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** derivante da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 23 Luglio 2013, Repertorio n. 1761, trascritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 agosto 2013 al n.ro 5748 del Reg. Generale e n.ro 4072 del Reg. Particolare a favore della "Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa" [REDACTED]

(spese di cancellazione € 294,00).

Pertanto le spese necessarie per la cancellazione dei citati gravami **che resteranno a carico dell'acquirente** ammontano preventivamente ad **€ 1000,00 (mille/00)** comprensive di € 329,00 (€ 294,00+€ 35,00).

Per maggiore esattezza e completezza si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate (Allegato n°2).

In merito alla risultanza di vincoli ed oneri giuridici o altri oneri a carico del compendio oggetto di stima, si relaziona quanto segue:

- non risultano trascritti vincoli di nessun genere;
- non risultano oneri di natura condominiale;
- non esistono trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o di altri usi civici;
- non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle unità al coniuge o ad altri familiari.

RISPOSTA AL QUESITO 5

STIMA DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Gli immobili in parola sono interamente di proprietà

e precisamente:

1. Diritti di piena ed esclusiva proprietà su fabbricato di civile abitazione da cielo a terra con annesso corpo di fabbrica staccato siti in Comune di Amandola (FM) – loc. Villa Casa Tasso civico 66 con annessa corte comune e precisamente:

a) appartamento di civile abitazione occupante l'intero piano primo del fabbricato principale composto da ingresso, soggiorno, cucina, cinque camere da letto e bagno con annessi porzione del piano terra destinata a rustico, cucinino, servizio igienico, fondaco ed intero piano secondo sottotetto destinato a soffitta con vano scala esclusivo, confinante con corte comune su più lati (sub.5), unità sub 7 e sub 8, particella 117 del foglio 70 su più lati, salvo altri; descritto al Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 70 particella 554**

- **Sub 6** – categ. A/2 - classe 2 – vani 10 – R.C. € 371,85 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – Piani T-1-2;

b) rimessa al piano terra del fabbricato principale confinante con corte comune sub.5, unità sub. 6, particella 117, salvo altri; descritta al Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 70 particella 554**

Sub 7 – categ. C/6 – cl. 1 – mq. 62 – R.C. € 163,30 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – P.T.;

c) garage al piano terra del fabbricato principale confinante con corte comune sub.5, unità sub. 6, particella 117, salvo altri; descritto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 70 particella 554**

Sub 8 – categoria C/6 – classe 1 – mq. 7 – R.C. € 18,44 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – PT;

d) magazzino su corpo di fabbrica staccato porzione est, su due livelli non collegati fra loro internamente, composto da magazzino, rimessa e ripostigli al piano primo sottostrada e due magazzini al piano terra, confinante con corte comune sub. 5 su più lati e particella 117, salvo altri; descritto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 70 particella 554**

Sub 9 - cat. C/2 – cl. 1 – mq.125 – R.C. € 329,24 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – PSI-T

e) magazzino su corpo di fabbrica staccato porzione ovest su due livelli non collegati fra loro internamente, composto da magazzino e ricovero animali al piano primo sottostrada e magazzino al piano terra compreso corte esclusiva di pertinenza, confinante a Strada Provinciale n°237, proprietà particelle 117-616-718-114-119-120-552-553, salvo altri; descritto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 70 particella 799** (ex particella 550 catasto terreni)

- categ. C/2 – classe 1 – mq. 32 – R.C. € 84,29 – loc. Villa Casa Tasso snc – Piani S1-T.
che comprende una corte di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 1680 compresa l'area di sedime del fabbricato.

2. Diritti di piena ed esclusiva proprietà di porzione immobiliare facente parte del fabbricato a destinazione residenziale su quattro livelli fuori terra sito in Amandola (FM) – loc. Villa Casa Tasso snc, costituita da **locale destinato a magazzino** posto al piano primo sottostrada con esposizione sud ed est, confinante con sub 7 e sub 9 particella 116, particella 616 su più lati, salvo altri e che a seguito di aggiornamento catastale risulta descritta al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 70 particella 116** come segue:

- **Sub 10** - categ. C/2 - cl. 2 – mq. 35 – R.C. € 108,46 – loc. Villa Casa Tasso snc – P. S1.
Si precisa che la stessa unità immobiliare era precedentemente distinta al Catasto Terreni del Comune di Amandola al foglio 70 particella 116 sub 3 (porzione di Fabbr.Rurale).

3 - Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appezzamenti di terreno siti in località Casa Tasso del **Comune di Amandola (FM)** descritti al Catasto Terreni al **foglio 70 particelle:**

- **119** - seminativo - classe 4 - superficie mq. 2040 - R.D. €. 3,69 - R.A. €. 7,90;
- **120** - pascolo - classe 3 - superficie mq. 880 - R.D. €. 0,09 - R.A. €. 0,05;
- **121** - seminativo - classe 4 - superficie mq. 1320 - R.D. €. 2,39 - R.A. €. 5,11;
- **552** - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 1000 - R.D. €. 1,55 - R.A. €. 2,32;

- **553** - seminativo - classe 4 - superficie mq. 2280 - R.D. €. 4,12 - R.A. €. 8,83;
- **614** - seminativo - classe 5 - superficie mq. 33 - R.D. €. 0,04 - R.A. €. 0,07;
- **615** - seminativo - classe 5 - superficie mq. 38 - R.D. €. 0,05 - R.A. €. 0,08;
- **612** - semin.arb. - classe 4 - superficie mq. 180 - R.D. €. 0,28 - R.A. €. 0,42;
- **613** - semin.arb. - classe 4 - superficie mq. 222 - R.D. €. 0,34 - R.A. €. 0,52;
- **610** - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 422 - R.D. €. 0,65 - R.A. €. 0,98;
- **611** - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 503 - R.D. €. 0,78 - R.A. €. 1,17;
- **124** - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 3558 - R.D. €. 5,51 - R.A. €. 8,27;
- **551** - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 1195 - R.D. €. 1,85 - R.A. €. 2,78;
- **560** - pasc.cespu. - classe 2 - superficie mq. 400 - R.D. €. 0,12 - R.A. €. 0,04;
- **561** - seminativo - classe 5 - superficie mq. 4050 - R.D. €. 5,23 - R.A. €. 8,37;
- **40** - bosco ceduo - classe 4 - superficie mq. 990 - R.D. €. 0,20 - R.A. €. 0,05;
- **60** - bosco alto - classe 2 - superficie mq. 520 - R.D. €. 0,21 - R.A. €. 0,08;
- **61** - seminativo - classe 4 - superficie mq. 1190 - R.D. €. 2,15 - R.A. €. 4,61;

e descritti al foglio 60 del Comune di Amandola con particella:

- **122** porz. AA - seminativo - cl. 2 - superf.mq. 3000 - R.D. €. 8,52 - R.A. €. 13,94;
- **122** porz. AB - sem.arbor. - cl. 3 - superf.mq. 610 - R.D. €. 1,26 - R.A. €. 2,36;

per una superficie complessiva di mq. 24431 - R.D. € 39,03 - R.A. € 67,95

4- Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appezzamento di terreno in c.da Cucciola del Comune di Comunanza (AP) descritto al Catasto Terreni al foglio 6 particelle:

- **104** - bosco ceduo - classe 3 - superficie mq. 430 - R.D. €. 0,07 - R.A. €. 0,02;
- **350** - seminativo - classe 3 - superficie mq. 1570 - R.D. €. 1,62 - R.A. €. 2,84;

per una superficie complessiva di mq. 2000 - R.D. €. 1,69 - R.A. €. 2,86.

Valutazione IMMOBILE 1

Il primo immobile è costituito da intero fabbricato unifamiliare da cielo a terra composto dai piani terra, primo e secondo (sottotetto) e da un manufatto accessorio staccato su due livelli non collegati fra loro internamente, siti in **Comune di Amandola (FM) località Villa Casa Tasso n°66** con annessa corte comune e precisamente:

a) appartamento di civile abitazione su intero piano primo del fabbricato principale che sviluppa una *superficie lorda di mq. 173,78* con annessa porzione del piano terra destinata a rustico, cucinino, servizio igienico e fondaco per una *superficie lorda di mq. 85,93* ed intero piano secondo (sottotetto) destinato a soffitta per una *superficie lorda di mq. 102,66* per la parte praticabile e *mq. 71,12* per la parte impraticabile ed inaccessibile per altezza

ridotta descritto al Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 70 particella 554 sub 6**, categ. A/2 – classe 2 – vani 10 – R.C. € 371,85 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – Piani T-1-2;

b) rimessa al piano terra che sviluppa una *superficie lorda di mq.74,62* descritta al Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 70 particella 554 sub 7** - categ. C/6 - classe 1 – mq. 62 – R.C. € 163,30 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – PT;

c) garage al piano terra che sviluppa una *superficie lorda di mq. 8,18* descritto al Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 70 particella 554 sub 8** – categoria C/6 – classe 1 – mq. 7 – R.C. € 18,44 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – PT;

d) magazzino su corpo di fabbrica staccato porzione est su due livelli non collegati fra loro internamente, che sviluppa una *superficie complessiva lorda di mq. 142,26* descritto al Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 70 particella 554 sub 9** – cat. C/2 – classe 1 – mq.125 – R.C. € 329,24 – loc. Villa Casa Tasso n°66 – PS1-T

e) magazzino su corpo di fabbrica staccato porzione ovest su due livelli non collegati fra loro internamente, che sviluppa una *superficie complessiva lorda di mq. 47,82* con annessa corte esclusiva di pertinenza *della superficie di circa mq. 1650*, descritto al Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 70 particella 799** (ex p.lla 550 catasto terreni) - cat. C/2 – cl. 1 - mq. 32 – R.C. € 84,29 – loc. Villa Casa Tasso snc – Piani S1-T. Non viene valutata a parte la corte comune sub 5, quale “*bene comune non censibile*” ai subalterni 6-7-8-9 della particella 554, poichè il suo valore verrà considerato e ricompreso in quello delle 4 unità immobiliari degli edifici e non saranno valutate le porzioni di garage e vano scala poste al piano terra, lato nord dell’edificio principale della superficie lorda di circa mq.16,00 che non risultano censite al Catasto Fabbricati in quanto ricadenti sulla corte comune distinta con la citata particella 117 del foglio 70 di Amandola, trascurando la possibilità di essere regolarizzate dal lato urbanistico in quanto fatte oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge n°47/85 con la pratica di sanatoria n°395 ancora da definire.

Anche sul corpo di fabbrica accessorio destinato a magazzino, la valutazione commerciale riguarderà solo le porzioni descritte in Catasto Fabbricati con le particelle 799 e 554 sub 9, mentre non saranno valutate le porzioni che si sviluppano su due livelli per una superficie lorda di circa mq.46,00 che non risultano censite al Catasto Fabbricati in quanto ricadenti sulla stessa corte comune distinta con la particella 117 del foglio 70 di Amandola, trascurando la loro possibile regolarizzazione urbanistica in quanto oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge n°47/85 con la pratica di sanatoria n°395 ancora da definire.

Per la valutazione è necessario eseguire il:

CALCOLO SUPERFICI:

- Appartamento piano primo: $10,75*16,92 - 2,40*3,38 = \text{mq. } 173,78$
- Rustico – cucinino – w.c. -rip.- fondaco al PT: $8,26*10,75+4,20*4,40- 2,40*3,71-4,73*2,63 = \text{mq. } 85,93$
 - Rimessa al piano terra: $10,75*8,66 - (4,40*4,20) = \text{mq. } 74,62$
 - Garage al piano terra: $3,41*2,40 = \text{mq. } 8,18$
 - Soffitta al piano secondo (sottotetto) parte praticabile: $7,37*8,41+8,51*4,78 = \text{mq. } 102,66$
 - Soffitta piano secondo (sottotetto) parte impraticabile : $5,97*8,51+6,01*3,38 = \text{mq. } 71,12$
- Magazzino su accessorio PS1 p.lla 554: $8,13*3,30+ 3,40*(8,13+6,00)/2 +5,25*(6,00+1,30)/2 = \text{mq. } 70,00$
- Magazzino su accessorio PT p.lla 554: $1,90*9,00+ 4,80*(6,00+9,00)/2 +5,25*(6,00+1,30)/2 = \text{mq. } 72,26$
 - Magazzino su accessorio PS1 p.lla 799: $2,54*3,58+ 6,04*(5,52+0,82)/2 = \text{mq. } 28,23$
 - Magazzino su accessorio PT particella 799: $5,52*7,10/2 = \text{mq. } 19,59$
 - Corte esclusiva di pertinenza fabbricato particella 799 = mq. 1650

Valutazione di mercato

Al fine di calcolare il più probabile valore commerciale degli immobili in esame si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita, recente, di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

L'individuazione del prezzo di mercato degli immobili, pertanto, è stata fatta mediante una comparazione con altre compravendite avvenuta nella stessa zona ove insistono le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, per immobili con medesime caratteristiche costruttive risalenti alla stessa epoca di realizzazione e tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentate nei paragrafi riguardante la descrizione dei beni nonché dell'attuale difficile periodo che sta attraversando il settore immobiliare.

Applicando quanto sopra alla superficie esterna lorda (SEL) degli immobili oggetto di esecuzione, che comprende lo spessore dei muri perimetrali liberi ed $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri immobili, sono stati attribuiti i seguenti prezzi unitari:

- Appartamento: al metro quadrato Euro ottocento/00 (€ 800,00/mq.);
- Locali uso abitazione annessi appartamento: al metro quadrato Euro settecento/00 (€ 700,00/mq.);
- Rimessa: al metro quadrato Euro trecentocinquanta/00 (€ 350,00/mq.);
- Garage: al metro quadrato Euro duecentocinquanta/00 (€ 250,00/mq.);
- Soffitta/deposito parte praticabile: al metro quadrato Euro duecento/00 (€ 200,00/mq.);
- Soffitta/deposito parte impraticabile: al metro quadrato Euro cinquanta/00 (€ 50,00/mq.);
- Magazzino su corpo accessorio: al metro quadrato Euro centocinquanta/00 (€ 150,00/mq.);
- Corte pertinenza corpo accessorio: al metro quadrato Euro quattro/00 (€ 4,00/mq.);

per cui avremo:

Appartamento posto al piano primo: mq. 173,78*€ 800,00 = € 139.024,00;
Locali uso abitazione al piano terra annessi all'appartamento: mq. 85,93*€ 700,00 = € 60.151,00;
Rimessa al piano terra: mq. 74,62*€ 350,00 = € 26.117,00;
Garage al piano terra: mq. 8,18*€ 250,00 = € 2.045,00;
Soffitta/deposito piano secondo parte praticabile : mq. 102,66*€ 200,00 = € 20.532,00;
Soffitta/deposito piano secondo parte impraticabile: mq. 71,12*€ 50,00 = € 3.556,00;
Magazzini edificio accessorio PS1+PT: (70,00+28,23+72,26+19,59)= mq.190,08*€150,00 = € 28.512,00;
Area scoperta di pertinenza particella 799 = mq. 1650*€4,00 = € 6.600,00
Totale valore immobile 1 - € 286.537,00

Alla valutazione sopra ricavata viene applicato un abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti. La decurtazione complessiva viene considerata nel valore del 10% del prezzo sopra ottenuto, per cui avremo:

$$\underline{\underline{€ 286.537,00 - € 286.537,00 * 10\% = € 257.883,30}}$$

All'importo sopra ottenuto viene applicato un ulteriore abbattimento forfettario in considerazione dello stato d'uso e di manutenzione degli immobili, per gli oneri di cancellazione trascrizioni e pignoramenti già indicati sul quesito 4 e che saranno eliminati a spese dell'acquirente; per le spese necessarie a regolarizzare le difformità urbanistiche e definire la pratica di sanatoria n°395 ai sensi della Legge n°47/85 compreso il pagamento oblazione a saldo ed eventuali oneri concessori richiesti dal Comune di Amandola; per procedere alla demolizione della tettoia abusiva in legno e copertura in lamiera e del piccolo manufatto abusivo posto a sud del corpo accessorio; per la necessità di eseguire la bonifica o la rimozione della copertura in lastre di eternit sul corpo accessorio ed infine per regolarizzare l'accatastamento di quelle porzioni di fabbricato che ricadono sulla corte identificata al catasto terreni con la particella 117 del foglio 70 di Amandola, comune con altre proprietà ad essa confinante e riportata alla partita speciale 2.

Per tutto quanto sopra viene applicata un'ulteriore decurtazione complessiva pari al 10% del prezzo sopra ottenuto, per cui avremo:

$$\underline{\underline{€ 257.883,30 - € 257.883,30 * 10\% = € 232.095,00}}$$

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore commerciale dell'immobile uno, in cifra arrotondata, **pari ad € 232.000,00 (EURO DUECENTOTRENTADUEMILA/00) =**

Valutazione IMMOBILE 2

Il secondo immobile si compone di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato residenziale sito in Comune di Amandola (FM) località Villa Casa Tasso snc, destinata a magazzino, posta al piano primo sottostrada, che sviluppa una **superficie lorda di mq. 49,67** e descritta al Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 70 particella 116 sub 10** – cat. C/2 – cl. 2 – mq. 35 – R.C. € 108,46 – loc. Villa Casa Tasso snc – Piano S1.

Per la valutazione è necessario eseguire il:

CALCOLO SUPERFICI:

- Magazzino al piano primo sottostrada: $5,48 \times 8,00 + 3,24 \times 1,80 = \text{mq. } 49,67$

Valutazione di mercato

Al fine di calcolare il più probabile valore commerciale dell'immobile in esame si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente, di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

L'individuazione del prezzo di mercato dell'immobile, pertanto, è stata fatta mediante una comparazione con altre compravendite avvenute nella stessa zona ove insiste l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, per immobili con simili caratteristiche costruttive risalenti alla stessa epoca di realizzazione e tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentate nei paragrafi riguardante la descrizione dei beni nonché dell'attuale difficile periodo che sta attraversando il settore immobiliare.

Applicando quanto sopra alla porzione di fabbricato in oggetto e considerato che è stata conteggiata la superficie esterna lorda (SEL) dell'immobile, che comprende lo spessore dei muri perimetrali liberi ed $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri immobili, è stato attribuito il seguente prezzo unitario:

- Magazzino: al metro quadrato Euro trecentocinquanta/00 (€ 350,00/mq.);

per cui avremo:

- Magazzino al piano primo sottostrada: $\text{mq. } 49,67 \times \text{€ } 350,00 = \text{€ } 17.384,50$

- Totale valore immobile 2 € 17.384,50

Alla valutazione sopra ricavata viene applicato un abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti. La decurtazione complessiva viene considerata nel valore del 10% del prezzo sopra ottenuto, per cui avremo:

€ 17.384,50 – € 17.384,50 * 10% = € 15.646,05

All'importo sopra ottenuto viene applicato un ulteriore abbattimento forfettario in considerazione dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile ed una decurtazione pari al 7% del prezzo sopra ottenuto, per cui avremo:

$$\text{€. } 15.646,05 - \text{€. } 15.646,05 * 7\% = \text{€. } 14.550,83$$

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore commerciale dell'immobile due, in cifra arrotondata, pari ad € 14.500,00 (EURO QUATTORDICIMILACINQUECENTO/00).

Valutazione IMMOBILE 3

Il terzo immobile si compone di appezzamenti di terreno siti in **Comune di Amandola (FM)**, località Casa Tasso circostanti o in vicinanza degli immobili 1 e 2, descritti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 70 particelle:

- 119 - seminativo - classe 4 - superficie mq. 2040 - R.D. €. 3,69 - R.A. €. 7,90;
- 120 - pascolo - classe 3 - superficie mq. 880 - R.D. €. 0,09 - R.A. €. 0,05;
- 121 - seminativo - classe 4 - superficie mq. 1320 - R.D. €. 2,39 - R.A. €. 5,11;
- 552 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 1000 - R.D. €. 1,55 - R.A. €. 2,32;
- 553 - seminativo - classe 4 - superficie mq. 2280 - R.D. €. 4,12 - R.A. €. 8,83;
- 614 - seminativo - classe 5 - superficie mq. 33 - R.D. €. 0,04 - R.A. €. 0,07;
- 615 - seminativo - classe 5 - superficie mq. 38 - R.D. €. 0,05 - R.A. €. 0,08;
- 612 - semin.arbo. - classe 4 - superficie mq. 180 - R.D. €. 0,28 - R.A. €. 0,42;
- 613 - semin.arb. - classe 4 - superficie mq. 222 - R.D. €. 0,34 - R.A. €. 0,52;
- 610 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 422 - R.D. €. 0,65 - R.A. €. 0,98;
- 611 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 503 - R.D. €. 0,78 - R.A. €. 1,17;
- 124 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 3558 - R.D. €. 5,51 - R.A. €. 8,27;
- 551 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 1195 - R.D. €. 1,85 - R.A. €. 2,78.
- 560 - pasc.cespu. - classe 2 - superficie mq. 400 - R.D. €. 0,12 - R.A. €. 0,04;
- 561 - seminativo - classe 5 - superficie mq. 4050 - R.D. €. 5,23 - R.A. €. 8,37;
- 40 - bosco ceduo - classe 4 - superficie mq. 990 - R.D. €. 0,20 - R.A. €. 0,05;
- 60 - bosco alto - classe 2 - superficie mq. 520 - R.D. €. 0,21 - R.A. €. 0,08;
- 61 - seminativo - classe 4 - superficie mq. 1190 - R.D. €. 2,15 - R.A. €. 4,61;

e descritti anche al Catasto Terreni al foglio 60 particella:

- 122 porzione AA - semin. - clas. 2 - sup. mq. 3000 - R.D. €. 8,52 - R.A. €. 13,94;
- 122 porzione AB - sem.arb. - clas. 3 - sup. mq. 610 - R.D. €. 1,26 - R.A. €. 2,36;

per una superficie totale catastale di Ha 2.24.31 equivalente a mq. 24431 -

redditi: Dominicale € 39,03; Agrario €67,95

Per la valutazione è necessario eseguire il:

CALCOLO COMPLESSIVO ESTENSIONE TERRENI:

- Estensione complessiva appezzamenti di terreno: mq. 24431

Valutazione di mercato

Per la valutazione dei terreni, visto che nel vigente strumento urbanistico hanno tutti la destinazione agricola, è stato fatto riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Ascoli Piceno, relativi alla Regione Agraria n°2 nella quale è ricompreso il Comune di Amandola ed in base alle colture riportate in certificato catastale. L'individuazione del prezzo di mercato del terreno tiene altresì conto della comparazione fatta con altre compravendite avvenute in zona per terreni simili nonché del difficile periodo che attraversa il settore immobiliare.

Tutto ciò considerato si può attribuire il seguente valore medio al metro quadrato:

- Prezzo medio al metro quadrato Euro uno/00 (€. 1,05/mq.);

per cui avremo:

- Estensione complessiva appezzamenti di terreno : mq. 24431* € 1,05/mq = € 25.652,55
- Totale valore immobile 3 € 25.652,55

Alla valutazione sopra ricavata viene applicato un abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali automatici per terreni con destinazione agricola. La decurtazione complessiva viene considerata nel valore del 10% del prezzo sopra ottenuto, per cui avremo:

$$\underline{\underline{€. 25.652,55 - €. 25.652,55 * 10\% = €. 23.087,30}}$$

Al prezzo sopra ottenuto viene applicato un ulteriore abbattimento forfettario ed una decurtazione pari al 10% per lo stato di possesso in quanto i suddetti terreni siti nel Comune di Amandola con esclusione delle particelle 40-60-61 del foglio 70 e particella 122 del foglio 60, grava un contratto di affitto verbale registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Fermo con denuncia cumulativa in data 26/07/2012 al numero 2998 serie 3, con scadenza al 10/11/2016.

Per cui avremo:

$$\underline{\underline{€. 23.087,30 - €. 23.087,30 * 10\% = €. 20.778,57}}$$

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore commerciale dell'immobile tre, in cifra arrotondata, pari ad € 20.800,00 (EURO VENTIMILAOTTOCENTO/00)=

Valutazione IMMOBILE 4

Il quarto immobile si compone di un piccolo appezzamento di terreno siti in **Comune di Comunanza (AP), contrada Cucciola**, descritto al Catasto Terreni al foglio 6 particelle:

- 104 - bosco ceduo - classe 3 - mq. 430 - R.D. €. 0,07 - R.A. €. 0,02;
- 350 - seminativo - classe 3 - mq. 1570 - R.D. €. 1,62 - R.A. €. 2,84;

per complessivi mq. 2000 - R.D. €. 1,69 - R.A. €. 2,86.

Per la valutazione è necessario eseguire il:

CALCOLO COMPLESSIVO ESTENSIONE TERRENO:

- Estensione complessiva appezzamento di terreno = mq. 2000

Valutazione di mercato

Per la valutazione dei terreni, visto che nel vigente strumento urbanistico hanno tutti la destinazione agricola, è stato fatto riferimento ai valori agricoli medi della Provincia di Ascoli Piceno, relativi alla Regione Agraria n°1 nella quale è ricompreso il Comune di Comunanza ed in base alle colture riportate in certificato catastale. L'individuazione del prezzo di mercato del terreno tiene altresì conto della comparazione fatta con altre compravendite avvenute in zona per terreni simili e del difficile periodo che attraversa il settore immobiliare.

Tutto ciò considerato si può attribuire il seguente valore medio al metro quadrato:

- Prezzo medio al metro quadrato Euro zero/80 (€. 0,80/mq.);

per cui avremo:

- Estensione appezzamento di terreno : mq. 2000*€. 0,80/mq = €. 1.600,00

Totale valore immobile 4 €. 1.600,00

-

Alla valutazione sopra ricavata viene applicato un abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali automatici per terreni con destinazione agricola. La decurtazione complessiva viene considerata nel valore del 10% del prezzo sopra ottenuto, per cui avremo:

$$\underline{\underline{€. 1.600,00 - €. 1.600,00 * 10\% = €. 1.440,00}}$$

Al prezzo sopra ottenuto viene applicato un ulteriore abbattimento forfettario ed una decurtazione pari al 10% per lo stato di possesso in quanto sul suddetto appezzamento di terreno agricolo, grava un contratto di affitto verbale registrato all'Agenzia delle Entrate,

Ufficio Territoriale di Fermo con denuncia cumulativa in data 26/07/2012 numero 2998, serie 3 con scadenza al 10/11/2016.

Per cui avremo:

$$\underline{\underline{\text{€. } 1.440,00 - \text{€. } 1.440,00 * 10\% = \text{€. } 1.296,00}}$$

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore commerciale dell'immobile quattro, in cifra arrotondata, pari ad € 1.300,00 (EURO MILLETRECENTO/00)=

Pertanto il valore commerciale dei beni oggetto di stima componenti un UNICO LOTTO ammonta a complessivi € 268.600,00 che si arrotonda alla cifra di € 268.000,00 (diconsi euro duecentosessantottomila/00).



DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AI FINI
DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

a) Diritti di piena ed esclusiva proprietà su intero fabbricato di civile abitazione unifamiliare da cielo a terra che si sviluppa su tre livelli - piano terra, primo e secondo o sottotetto con annesso corpo di fabbrica staccato che si sviluppa su due livelli - piano primo sottostrada e piano terra, siti in Comune di Amandola (FM) - località Villa Casa Tasso civico 66.

L'edificio principale ha una superficie lorda di mq. 181,00 circa al piano terra incluso vano scala (di cui circa mq. 75,00 destinati a rimessa; circa mq. 8,00 destinati a garage e circa mq. 86,00 adibiti a locali uso abitazione con fondaco e w.c.); di mq. 174,00 circa al piano primo incluso vano scala destinato ad abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, cinque camere da letto e bagno e di mq. 174,00 circa al piano secondo o sottotetto incluso vano scala, in parte impraticabile costituito da due locali adibiti a soffitta/fondaco.

Il corpo di fabbrica staccato ha una superficie lorda di mq. 98,00 circa al piano primo sottostrada adibito a magazzino con annessa rimessa, ripostigli e ricovero animali e mq. 92,00 circa al piano terra costituito da porzioni di due locali destinati a magazzino.

I suddetti edifici sono composti da n. 5 unità immobiliari e sono descritte al Catasto Fabbricati di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati Foglio 70, Particella 554

- Sub 6, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, rendita catastale € 371,85, loc. Villa Casa Tasso n°66;
- Sub 7, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 62, rendita catastale € 163,30, loc. Villa Casa Tasso n°66;
- Sub 8, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 7, rendita catastale € 18,44, loc. Villa Casa Tasso n°66;
- Sub 9, piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.125, rendita catastale € 329,24, loc. Villa Casa Tasso n°66;

ed in Catasto Fabbricati Foglio 70, Particella 799 senza sub

- piano S1-T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 32, rendita catastale € 84,29, località Villa Casa Tasso snc.

UTILITA' COMUNI:

- sub 5: bene comune non censibile - corte comune ai sub 6-7-8-9

A tutte le quattro unità immobiliari identificate con la particella 554 è annessa una corte comune estesa per mq. 1009 comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati ed identificata con il sub 5 (BCNC), mentre alla porzione dell'edificio accessorio ricadente sulla particella 799 è annessa una corte esclusiva per mq. 1680 comprensiva area sedime del manufatto.

L'edificio principale è stato costruito in data antecedente al 1°Settembre 1967 e successiva Licenza Edilizia n°53 rilasciata il 16 Maggio 1974, Prot. n°2172 dal Sindaco di Amandola per realizzare un ampliamento.

Risulta inoltre in corso di definizione la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge n°47/85 sul Condono Edilizio, presentata in data 30/09/1986 - Prot. n°7455 Pratica n°395, per sanare la realizzazione di difformità rispetto alla citata Licenza edilizia n°53/1974 e varianti interne/estetiche nonché sanare la realizzazione in assenza della licenza edilizia o concessione dell'edificio accessorio destinato a magazzino.

Per la definizione della suddetta sanatoria edilizia dovrà essere versato a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data del trasferimento, il saldo dell'oblazione che ammonta a circa € 770,00 oltre diritti di segreteria, bolli ed onorario per il tecnico.

La tettoia in legno utilizzata come ricovero legname che ricade sulla corte comune sub 5 della particella 554 in aderenza al lato sud dell'edificio principale ed il manufatto posto a sud del fabbricato accessorio con struttura precaria di legno e lamiera e parte in blocchi di tufo, dovranno essere demoliti in quanto realizzati senza rilascio di relativo titolo edilizio.

Non risultano richieste di rilascio di Agibilità.

I suddetti edifici hanno l'accesso diretto dalla Strada Provinciale n°237 posta a nord, condiviso con altre proprietà.

b) Diritti di piena ed esclusiva proprietà di porzione immobiliare facente parte del fabbricato a destinazione residenziale sito in

Comune di Amandola (FM) - località Villa Casa Tasso snc,
costituita da unico locale destinato a magazzino, posto al piano
primo sottostrada della superficie lorda di mq. 50,00 circa. La
suddetta unità immobiliare è descritta al Catasto Fabbricati di
suddetto Comune con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati Foglio 70, Particella 116

- **Sub 10, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.
35, rendita catastale € 108,46, loc. Villa Casa Tasso snc.**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare è stato costruito
in data antecedente al 1° Settembre 1967 e non risultano richieste
di rilascio di Agibilità.

La suddetta unità immobiliare presenta accesso diretto dalla
Strada Provinciale n°237 posta a nord, condiviso con altre
proprietà.

c) Diritti di piena ed esclusiva proprietà su appezzamenti di
terreno siti in **Comune di Amandola (FM), località Villa Casa Tasso**
circostanti o in prossimità dei fabbricati indicati ai precedenti
punti a) e b), della superficie catastale complessiva di mq. 24431
ovvero Ha 02.44.31 descritti al Catasto Terreni di detto Comune **al
foglio 70 particelle:**

- 119 - seminativo - classe 4 - superficie mq. 2040 - R.D. € 3,69 - R.A. € 7,90;
- 120 - pascolo - classe 3 - superficie mq. 880 - R.D. € 0,09 - R.A. € 0,05;
- 121 - seminativo - classe 4 - superficie mq. 1320 - R.D. € 2,39 - R.A. € 5,11;
- 552 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 1000 - R.D. € 1,55 - R.A. € 2,32;
- 553 - seminativo - classe 4 - superficie mq. 2280 - R.D. € 4,12 - R.A. € 8,83;
- 614 - seminativo - classe 5 - superficie mq. 33 - R.D. € 0,04 - R.A. € 0,07;
- 615 - seminativo - classe 5 - superficie mq. 38 - R.D. € 0,05 - R.A. € 0,08;
- 612 - semin.arb. - classe 4 - superficie mq. 180 - R.D. € 0,28 - R.A. € 0,42;
- 613 - semin.arb. - classe 4 - superficie mq. 222 - R.D. € 0,34 - R.A. € 0,52;
- 610 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 422 - R.D. € 0,65 - R.A. € 0,98;
- 611 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 503 - R.D. € 0,78 - R.A. € 1,17;
- 124 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 3558 - R.D. € 5,51 - R.A. € 8,27;
- 551 - semin. arb. - classe 4 - superficie mq. 1195 - R.D. € 1,85 - R.A. € 2,78;
- 560 - pasc.cespu. - classe 2 - superficie mq. 400 - R.D. € 0,12 - R.A. € 0,04;
- 561 - seminativo - classe 5 - superficie mq. 4050 - R.D. € 5,23 - R.A. € 8,37;

- 40 - bosco ceduo - classe 4 - superficie mq. 990 - R.D. €. 0,20 - R.A. €. 0,05;
- 60 - bosco alto - classe 2 - superficie mq. 520 - R.D. €. 0,21 - R.A. €. 0,08;
- 61 - seminativo - classe 4 - superficie mq. 1190 - R.D. €. 2,15 - R.A. €. 4,61.

e descritti al Catasto Terreni al foglio 60 particella:

- 122 porz. AA - seminativo - cl. 2 - sup. mq. 3000 - R.D. €. 8,52 - R.A. €. 13,94;
- 122 porz. AB - sem.arborato - cl. 3 - sup. mq. 610 - R.D. €. 1,26 - R.A. €. 2,36.

per una superficie totale catastale di Ha 2.24.31 equivalente a mq. 24431 -

redditi: Dominicale € 39,03; Agrario € 67,95

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Amandola in data 27/06/2014 tutti gli appezzamenti di terreno ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in **Zona a Destinazione Agricola - E.**

Gli stessi risultano direttamente accessibili dalla Strada Provinciale n°237, da strada comunali o da strade vicinali interpoderali anche sterrate.

Sui suddetti appezzamenti di terreno siti nel Comune di Amandola con esclusione delle particelle 40-60-61 del foglio 70 e particella 122 del foglio 60, grava un contratto di affitto verbale registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Fermo con denuncia cumulativa presentata dalla ditta affittuaria in data 26/07/2012 al numero 2998 serie 3, con inizio locazione alla data del 11/11/2011 e scadenza al 10/11/2016.

d) Diritti di piena ed esclusiva proprietà su piccolo appezzamento di terreno siti in **Comune di Comunanza (AP), contrada Cucciola** della superficie catastale complessiva di mq. 2000 ovvero Ha 0.20.00 descritto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 6 particelle:

- 104 - bosco ceduo - classe 3 - superficie mq. 430 - R.D. €. 0,07 - R.A. €. 0,02;
- 350 - seminativo - classe 3 - superficie mq. 1570 - R.D. €. 1,62 - R.A. €. 2,84.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Comunanza in data 24/04/2014 gli appezzamenti di terreno nel vigente Piano Regolatore Generale hanno destinazione ad **"Aree Agricole Diffuse"**.

Il suddetto appezzamento di terreno è accessibile da una strada interpoderale o vicinale direttamente collegata alla Strada Provinciale n°237.

Sul suddetto appezzamento di terreno della superficie complessiva di Ha. 00.20.00, grava un contratto di affitto verbale registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Fermo con denuncia cumulativa presentata dalla ditta affittuaria in data 26/07/2012 al numero 2998 con inizio locazione alla data del 11/11/2011 e scadenza al 10/11/2016.

Tutti i fabbricati o porzioni di fabbricato nonché i terreni descritti al foglio 70 di Amandola particelle 124-551-553 oggetto dell'esecuzione immobiliare, hanno diritto sulle corti comuni distinte con le particelle 117-616-617 identico foglio di mappa; le particelle 610-611-612-613-614-615 hanno diritto esclusivamente sulla corte comune distinta con la particella 117.

Ai fini estimativi, il CTU ha ritenuto opportuno formare un UNICO LOTTO, in quanto il valore commerciale principale è quello attribuito all'edificio principale con annesso corpo di fabbrica accessorio mentre i terreni agricoli circostanti o in vicinanza ai suddetti edifici, hanno un valore commerciale ridotto sia per la loro destinazione urbanistica che per lo stato di possesso in quanto concessi quasi tutti in affitto con contratto in scadenza al 10/11/2016, pertanto considerati autonomamente poco appetibili dal lato commerciale.

Valore commerciale beni oggetto stima, in cifra arrotondata:

EURO DUECENTO SESSANTOTTO MILA/00 (€.
268.000,00).

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 34 pagine dattiloscritte e n. 12 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

CONCLUSIONI

Ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per fornire tutti i chiarimenti eventualmente necessari e ad evasione incarico avuto con udienza del 20 Dicembre

2013 deposita in Cancelleria la presente relazione in triplice copia.

Sono acclusi alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- All. 1 Inizio operazioni peritali-verbali-avvisi di ricevimento delle raccomandate;*
- All. 2 Documentazione catastale: visure- estratto mappa 1/2000- Visure Conservatoria RR.II.;*
- All. 3 Estratto di mappa catastale scala 1:2000;
Planimetrie catastali scala 1:200 ed elaborato planimetrico;*
- All. 4 Piante immobili scala 1:100 dello stato di fatto con evidenziate parti
oggetto di sanatoria edilizia in corso di definizione;*
- All. 5 Documentazione fotografica;*
- All. 6 Copia Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Amandola;
Copia Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Comunanza;*
- All. 7 Estratto riassunto di Atto di Matrimonio della eseguita;*
- All. 8 Copia Licenza Edilizia n°53/74 e copia modello 47-85R relativo alla richiesta di sanatoria
ai sensi della Legge n°47/85 sul Condono Edilizio in corso di definizione completa di
versamenti effettuati e richiesta di integrazione documenti del Comune di Amandola ;*
- All. 9 Copia contratto di affitto verbale con denuncia cumulativa;*
- All. 10 Elaborati grafici dei fabbricati in scala 1:100 con conteggio superfici e valutazione;*
- All.11 Parcella CTU;*
- All. 12 Attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti.*

Viene inoltre depositato un cd-rom contenente i seguenti file:

- *Relazione.doc;*
- *Relazione.doc uso pubblicazione in rispetto del trattamento dati personali (art. 13 D.Lgs 196/03)*
- *Planimetria.pdf;*
- *Avvisi.*

Monsampolo del Tronto lì 23 Luglio 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Gianfranco Filiaci



