

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

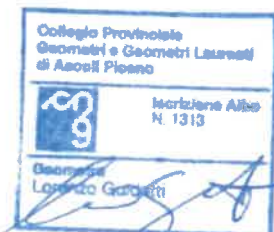
Consulenza Tecnica d'ufficio

Procedura di sovra indebitamento I

ELABORATO PERITALE

Ascoli Piceno li 19 Ottobre 2023

Il Tecnico incaricato
Geom. Lorenzo Guidotti



Guidotti geom. Lorenzo Studio: Ascoli Piceno, Via A. Olivieri n. 5 - Tel. 3289723222 E-mail guidotti.195@gmail.com
PEC lorenzo.guidotti@geopec.it Cod. fisc.: GDTLNZ95R22A462T - Partita IVA 02305860443

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza Tecnica d'ufficio

Procedura di sovra indebitamento

Tecnico incaricato: Geom. **Lorenzo Guidotti**
Studio in Ascoli Piceno Via A. Olivieri n.°5 - C.F. GDTLNZ95R22A462T
mail: guidotti.195@gmail.com
mail pec: lorenzo.guidotti@geopec.it

1.0 GENERALITA'

PREMESSO

- Con l'istanza di nomina il sottoscritto:
Geom. Lorenzo Guidotti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1313, con studio in Ascoli Piceno Via A. Olivieri n. 5; viene nominato tecnico incaricato nel procedimento di sovra indebitamento indicato in oggetto.
- che in data 10.11.2021, sono iniziate le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

INDICE

- ☐ 1 - premesse
- ☐ 2 - attività peritali
- ☐ 3 - identificazione e descrizione del bene oggetto di vendita
- ☐ 4 - stima dell'immobile
- ☐ 5 - precisazioni
- ☐ 6 - descrizione del bene per la formazione bando d'asta
- ☐ 7 - allegati

❑ 1. PREMESSE

Con l'istanza di nomina lo scrivente Geom. Lorenzo Guidotti veniva nominato quale Consulente Esperto nel procedimento di sovra indebitamento pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno contro

Le proprietà oggetto di esecuzione consistono nei diritti di 1/6 di piena proprietà sui seguenti appezzamenti di terreno attualmente censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue:

Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno

- Foglio 163 Particella 50; qualità Semin Arbor di classe 5, Sup. mq. 10.790, Reddito dominicale €. 22,29, Reddito agrario €. 22,29;
- Foglio 163 Particella 51; qualità Pascolo di classe 2, Sup. mq. 840, Reddito dominicale €. 0,22, Reddito agrario €. 0,09;
- Foglio 163 Particella 86; qualità Seminativo di classe 4, Sup. mq. 800, Reddito dominicale €. 2,89, Reddito agrario €. 3,93;
- Foglio 163 Particella 259; qualità Pascolo di classe 2, Sup. mq. 4.850, Reddito dominicale €. 1,25, Reddito agrario €. 0,50;
- Foglio 163 Particella 274; qualità Pascolo di classe 2, Sup. mq. 4.560, Reddito dominicale €. 1,18, Reddito agrario €. 0,47;
- Foglio 163 Particella 275; qualità Semin Arbor di classe 5, Sup. mq. 3.580, Reddito dominicale €. 7,40, Reddito agrario €. 7,40;
- Foglio 163 Particella 318; qualità Semin Arbor di classe 5, Sup. mq. 8.940, Reddito dominicale €. 18,47, Reddito agrario €. 18,47;
- Foglio 163 Particella 401; qualità Seminativo di classe 5, Sup. mq. 5.890, Reddito dominicale €. 15,21, Reddito agrario €. 15,21;
- Foglio 163 Particella 402; qualità Bosco Ceduo di classe 2, Sup. mq. 1.260, Reddito dominicale €. 0,98, Reddito agrario €. 0,39;
- Foglio 163 Particella 403; qualità Semin Arbor di classe 5, Sup. mq. 2.450, Reddito dominicale €. 5,06, Reddito agrario €. 5,06;
- Foglio 163 Particella 404; qualità Bosco Ceduo di classe 3, Sup. mq. 7.130, Reddito dominicale €. 3,68, Reddito agrario €. 1,47;
- Foglio 163 Particella 407; qualità Pascolo Arb di classe 1, Sup. mq. 9.040, Reddito dominicale €. 5,14, Reddito agrario €. 2,33;
- Foglio 163 Particella 408; qualità Semin Arbor di classe 5, Sup. mq. 5.860, Reddito dominicale €. 12,11, Reddito agrario €. 12,11;
- Foglio 163 Particella 469; qualità Pascolo Arb di classe 1, Sup. mq. 10.340, Reddito dominicale €. 5,87, Reddito agrario €. 2,67;
- Foglio 163 Particella 470; qualità Pascolo Arb di classe 1, Sup. mq. 2.290, Reddito dominicale €. 1,30, Reddito agrario €. 0,59;
- Foglio 163 Particella 638; qualità Pascolo di classe 2, Sup. mq. 600, Reddito dominicale €. 0,15, Reddito agrario €. 0,06;
- Foglio 163 Particella 639; qualità Pascolo di classe 2, Sup. mq. 340, Reddito dominicale €. 0,09, Reddito agrario €. 0,04;
- Foglio 164 Particella 28; qualità Bosco Ceduo di classe 3, Sup. mq. 5.950, Reddito dominicale €. 3,07, Reddito agrario €. 1,23;
- Foglio 164 Particella 135; qualità Bosco Ceduo di classe 3, Sup. mq. 4.170, Reddito dominicale €. 2,15, Reddito agrario €. 0,86;

Le proprietà immobiliari sopra descritte sono intestate catastalmente come segue:

- (CF) Nata a il
Diritto di Proprieta' 1/9 in regime di comunione dei beni con !
- (CF I) Nato a ' il
Diritto di Proprieta' 1/6;
- (CF) Nato a il
Diritto di Proprieta' 1/9 in regime di comunione dei beni con
- (CF I) Nato a il
Diritto di Proprieta' 4/9;
- (CF) Nato a ' il
Diritto di Proprieta' 1/6 in regime di separazione dei beni.

□ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno-Territorio, al fine di eseguire visure per accertare la consistenza e l'identificazione catastale dell'oggetto di esecuzione (V. All. n.2);
- Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno al fine di verificare il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (V. All. n.3).

□ 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

La proprietà oggetto di stima è costituita da terreni, prevalentemente boschivi, siti in località Pianacero del comune di Ascoli Piceno. I terreni, catastalmente, sono distinti con qualità "bosco ceduo, seminativi e pascoli" e ricadono tutti in zona agricola ad eccezione di una porzione della part. 639 del foglio 163 che ricade in zona viabilità, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno (V. All. n.3).

Il fondo agricolo non è accorpato ma è costituito da otto porzioni separate e distanti fra loro.

Lo stato dei luoghi, ove gran parte del terreno risulta inaccessibile a causa dello stato di abbandono in cui versa la proprietà, non ha reso possibile eseguire puntuali sopralluoghi e, per tale motivo, ai fini della descrizione e individuazione della proprietà, ci si è avvalsi di foto aeree e della cartografia disponibile (mappe catastali V. All. n.2).

Nel complesso i terreni in esame sviluppano una superficie catastale pari a mq. 89.680, versano in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.

I frustoli ricadono in zona soggetta al "vincolo idogeologico" e rientrano nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del DL 42/2004 (Valle del Tronto e del Fluvione D.M. 31/07/1985). Inoltre secondo il Codice dei Beni Culturali D.L. 42/2004, al foglio 163 le particelle 86-259porz.-274-275-318porz., sono sottoposte a vincolo dall'art.142 comma 1 lettera c (fosso Colloto o Pianacero).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande Giudiziali ed altre Trascrizioni

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre a quelle elencate nei successivi paragrafi.

- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità*

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano vincoli artistici o storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Si riportano comunque i vincoli paesaggistici e di altro genere presenti e specificati nel certificato di destinazione urbanistica allegato

Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. tutte le particelle sono soggette al "vincolo idogeologico".

Secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.L. 42/2004 tutte le particelle sopraelencate ai fogli 163, 164 rientrano nelle aree sottoposte a vincolo dall'art.136 (Valle del Tronto e del Fluvione D.M. 31/07/1985).

Secondo il Codice dei Beni Culturali D.L. 42/2004 al foglio 163 le particelle 86-259 porz.-274-275-318 porz. al foglio 163 sono sottoposte a vincolo dall'art.142 comma 1 lettera c (fosso Colloto o Pianacero).

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano diritti demaniali o di usi civici.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

- Convenzioni matrimoniali

Il proprietario esecutato è

nata il () a

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

Sono stati effettuati gli accessi alla conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Ascoli Piceno riscontrando le seguenti formalità che interessano l'u.i.u. in esame:

• **Nota di trascrizione n. 8499 del 27.11.2009**

Atto per causa di morte del – certificato di denuncia di successione del 28.06.2006 rep. n. 70/193, in forza della quale vengono devoluti per legge gli immobili in esame.

A Favore: per i diritti di 1/9 cadauno

Contro: per i diritti di 3/9

• **Nota di trascrizione n. 1277 del 18.03.2015**

Atto per causa di morte del – certificato di denuncia di successione del 21.01.2015 rep. n. 31/9990, in forza della quale vengono devoluti per legge gli immobili in esame.

A Favore: I per i diritti di 1/18 cadauno

Contro: per i diritti di 1/9

• **Nota di iscrizione n. 963 del 21.09.2018**

Atto di ipoteca giudiziale di Euro 25.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale rep. 426/2018 del 22/03/2018.

A Favore: per i diritti di 3/18

Contro: per i diritti di 3/18

• **Nota di trascrizione n. 2750 del 14.05.2019**

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziari di Ascoli Piceno del 04.04.2019 rep. n. 778.

A Favore: per i diritti di 3/18

Contro: per i diritti di 3/18

□ 4. STIMA DELLA PROPRIETA'

Al fine di calcolare il valore commerciale dei beni in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di terreni siti in Comune di Ascoli Piceno, nelle vicinanze di quello oggetto di stima.

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche rispetto all'oggetto di stima.

Nello specifico gli immobili comparabili sono stati compravenduti in forza dei seguenti rogiti:

Comparabile A - Terreni in località Cervara di Ascoli Piceno, censiti al fg. 160 - Rogito Notaio Cappelli del 20.07.2015 Rep. 119216 - € 4.500,00

Comparabile B - Terreni in località San Gregorio di Acquasanta Terme, censiti al fg. 65 - Rogito Notaio Parlamenti del 04.11.2020 Rep. 10114 - € 7.500,00

Comparabile C - Terreni in località San Gregorio di Acquasanta Terme, censiti al fg. 65 - Rogito Notaio Parlamenti del 04.11.2020 Rep. 10114 - € 2.400,00

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche rispetto all'u.i.u. oggetto di stima.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato della proprietà in esame che risultata pari a:

€ 9.000,00 (Euro Novemila/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte: si decurterà il 10% del totale;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione:

considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari al **1% del totale**.

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **10% del totale**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) per altri oneri e pesi:

non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **21%**.

Valore dei diritti di 1/1 di piena proprietà

€ 9.000,00 - 21 % = Euro 7.110,00

- Foglio 163 Particella 404; qualità Bosco Ceduo di classe 3, Sup. mq. 7.130, Reddito dominicale €. 3,68, Reddito agrario €. 1,47;
- Foglio 163 Particella 407; qualità Pascolo Arb di classe 1, Sup. mq. 9.040, Reddito dominicale €. 5,14, Reddito agrario €. 2,33;
- Foglio 163 Particella 408; qualità Semin Arbor di classe 5, Sup. mq. 5.860, Reddito dominicale €. 12,11, Reddito agrario €. 12,11;
- Foglio 163 Particella 469; qualità Pascolo Arb di classe 1, Sup. mq. 10.340, Reddito dominicale €. 5,87, Reddito agrario €. 2,67;
- Foglio 163 Particella 470; qualità Pascolo Arb di classe 1, Sup. mq. 2.290, Reddito dominicale €. 1,30, Reddito agrario €. 0,59;
- Foglio 163 Particella 638; qualità Pascolo di classe 2, Sup. mq. 600, Reddito dominicale €. 0,15, Reddito agrario €. 0,06;
- Foglio 163 Particella 639; qualità Pascolo di classe 2, Sup. mq. 340, Reddito dominicale €. 0,09, Reddito agrario €. 0,04;
- Foglio 164 Particella 28; qualità Bosco Ceduo di classe 3, Sup. mq. 5.950, Reddito dominicale €. 3,07, Reddito agrario €. 1,23;
- Foglio 164 Particella 135; qualità Bosco Ceduo di classe 3, Sup. mq. 4.170, Reddito dominicale €. 2,15, Reddito agrario €. 0,86;

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/6 DI PIENA PROPRIETA'
€. 1.200,00 (Euro Milleduecento/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte e n. 3 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.
Con osservanza

L'Esperto Estimatore
Geom. Lorenzo Guidotti

Ascoli Piceno li 19 Ottobre 2023



VALORE DEI DIRITTI DI 1/6 DI PIENA PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA
Euro 7.110,00 x 1/6 = €. 1.185,00

A CIFRA TONDA € 1.200,00 (Euro Milleduecento/00)

□ 5. PRECISAZIONI

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita;

□ 6. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/6 di piena proprietà su terreni agricoli siti in località Pianacero del comune di Ascoli Piceno. I terreni, catastalmente, sono distinti con qualità "bosco ceduo, seminativi e pascoli" e ricadono tutti in zona agricola ad eccezione di una porzione della part. 639 del foglio 163 che ricade in zona viabilità.

Il fondo agricolo non è accorpato ma è costituito da otto porzioni separate e distanti fra loro e risulta in stato di abbandono. Nel complesso i terreni in esame sviluppano una superficie catastale pari a mq. 89.680, versano in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea.

I frustoli ricadono in zona soggetta al "vincolo idogeologico" e rientrano nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del DL 42/2004 (Valle del Tronto e del Fluvione D.M. 31/07/1985). Inoltre secondo il Codice dei Beni Culturali D.L. 42/2004, al foglio 163 le particelle 86-259porz.-274-275-318porz., sono sottoposte a vincolo dall'art.142 comma 1 lettera c (fosso Colloto o Pianacero).

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

La proprietà oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno

- Foglio 163 Particella 50; qualità Semin Arbor di classe 5, Sup. mq. 10.790, Reddito dominicale €. 22,29, Reddito agrario €. 22,29;
- Foglio 163 Particella 51; qualità Pascolo di classe 2, Sup. mq. 840, Reddito dominicale €. 0,22, Reddito agrario €. 0,09;
- Foglio 163 Particella 86; qualità Seminativo di classe 4, Sup. mq. 800, Reddito dominicale €. 2,89, Reddito agrario €. 3,93;
- Foglio 163 Particella 259; qualità Pascolo di classe 2, Sup. mq. 4.850, Reddito dominicale €. 1,25, Reddito agrario €. 0,50;
- Foglio 163 Particella 274; qualità Pascolo di classe 2, Sup. mq. 4.560, Reddito dominicale €. 1,18, Reddito agrario €. 0,47;
- Foglio 163 Particella 275; qualità Semin Arbor di classe 5, Sup. mq. 3.580, Reddito dominicale €. 7,40, Reddito agrario €. 7,40;
- Foglio 163 Particella 318; qualità Semin Arbor di classe 5, Sup. mq. 8.940, Reddito dominicale €. 18,47, Reddito agrario €. 18,47;
- Foglio 163 Particella 401; qualità Seminativo di classe 5, Sup. mq. 5.890, Reddito dominicale €. 15,21, Reddito agrario €. 15,21;
- Foglio 163 Particella 402; qualità Bosco Ceduo di classe 2, Sup. mq. 1.260, Reddito dominicale €. 0,98, Reddito agrario €. 0,39;
- Foglio 163 Particella 403; qualità Semin Arbor di classe 5, Sup. mq. 2.450, Reddito dominicale €. 5,06, Reddito agrario €. 5,06;

□ 7. Allegati:

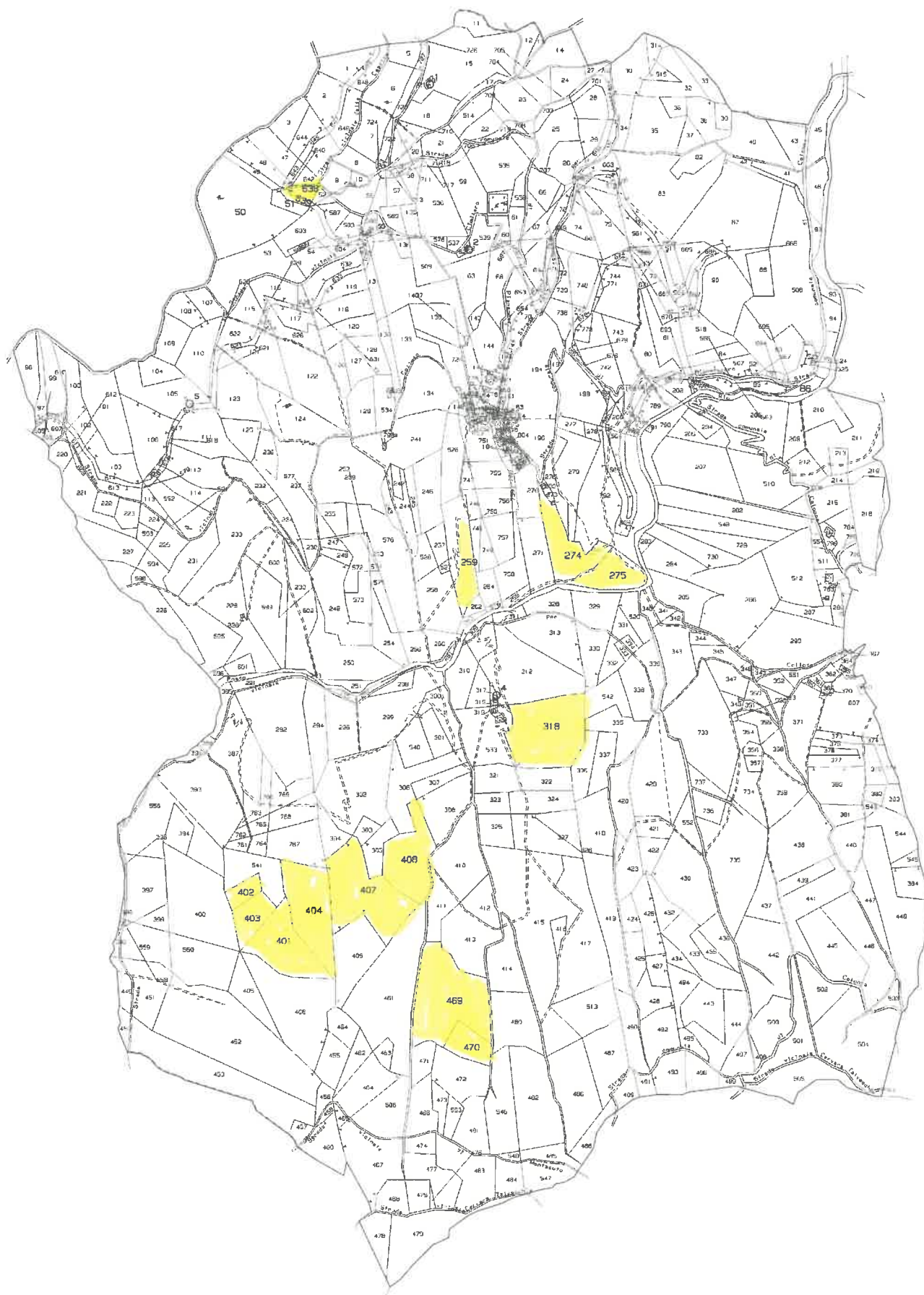
1-lettera di incarico

2-documentazione catastale

3-documentazione ritirata dal Comune di Ascoli Piceno (A.P.) - Certificato di Destinazione Urbanistica

N=38800

17 Particelle: 50, 51, 86, 259, 274, 275, 318, 401, 402, 403, 404, 407, 408, 469, 470, 638, 639



N=-35100

2 Particelle: 28,135

