

TRIBUNALE di ASCOLI PICENO

Procedimento per la composizione della crisi da sovra indebitamento

R.G. n. 10/2020

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA COMPLETA di STIMA ATTUALIZZATA degli IMMOBILI

(L'immobile, compreso nel Procedimento 10/2020 è individuato e distinto nella presente PERIZIA relativa a detto Procedimento 10/2020 come LOTTO 11°

Relazione Peritale relativa a

11° LOTTO Terreno e Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume)

ALLEGATI alla RELAZIONE Peritale relativa al LOTTO 11°

-Allegato 1-Lotto 11°: Visure catastali Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume)

Visure particelle TERRENO A (piena proprietà) e particelle TERRENO B (proprietà per ¼)

-Allegato 2-Lotto 11°: Estratto di Mappa - MAPPA da PRG e sintesi di Certificato

Destinazione Urbanistica;

Allegato 3-Lotto 11°: Visura Sezione Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Allegato 4-Lotto 11°: Documentazione fotografica.

Ascoli Piceno 18 giugno 2024

Il Tecnico

Ing. Alberto Canestrini

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE compreso nel lotto 11°, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1 A – Generalità sull'immobile

I beni compresi nel presente 11° LOTTO – Terreno e Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume) - sono un terreno A, di cui sono in valutazione i diritti di piena proprietà ed un insieme di frustoli definito terreno B di cui sono in valutazione i diritti pari ad ¼ di piena proprietà.

DIRITTI di piena proprietà su TERRENO A –

Il **terreno A** al **foglio 70** è composto e individuato da diverse porzioni e particelle: part. **454**, bosco misto classe 3 di 0645 mq RD € 0,13, RA € 0,03; part. **461**, orto irriguo classe 2 di 0035 mq, RD € 0,60, RA € 0,20; part. **485**, bosco misto classe 3 di 0675 mq, RD € 0,14, RA € 0,03; e da part. **455** bosco misto classe 3 di 0530 mq RD € 0,11, RA € 0,03; part. **462** orto irriguo classe 2 di 0160 mq RD € 2,73, RA € 0,91; part. **473** bosco misto classe 3 di 0110 mq, RD € 0,02, RA € 0,01; part. **487 porz. AA** uliveto classe 2 di 1200 mq, RD € 3,72, RA € 4,34; part. **487 porz. AB** pascolo arb. classe 2 di 0863 mq, RD € 0,27, RA € 0,09; tale **terreno A** ha una superficie complessiva (1355 + 2863) pari a 4.218 mq, Redd. Domen. (0,87 + 6,85) € 7,62 e Redd. Agr. (0,26 + 5,38) € 5,64; esso risulta intestato per la **piena proprietà alla signora *******.

DIRITTI PARI ad ¼ di piena proprietà su FRUSTOLI di TERRENO B-

I frustoli di **terreno B** in via Asiago sono individuati al **foglio 70** con: particella **435** orto irriguo classe 2 di 0018 mq RD € 0,31, RA € 0,10; particella **437** seminativo arborato, classe 1 di 0015 mq RD € 0,10, RA € 0,09; particella **438** terr form di 0015 mq RD € 0,31, RA € 0,10; particella **439** terr form di 0085 mq RD € 0,31, RA € 0,10; **440** orto irriguo classe 2 di 0140 mq RD 2,39 €, RA 0,80 €; particella **441** orto irriguo classe 2 di 0085 mq RD €1,45 €, RA € 0,48; particella **442 porz. AA** uliveto classe 2 di 0253 mq RD € 0,78, RA € 0,91; particella **442 porz. AB** orto irriguo classe 2 di 0400mq RD € 6,82, RA € 2,27; particella **457** bosco misto classe 3 di 0095 mq, RD € 0,02, RA € 0,01; particella **458** bosco misto classe 3

di 0170 mq, RD € 0,04, RA € 0,01; particella **460** semin. arbor. classe 1 di 0090 mq, RD € 0,60, RA € 0,53; particella **464** orto irriguo classe 2 di 0039 mq, RD € 0,66, RA € 0,22; Tali beni – di superficie complessiva 1405 mq, Redd. Domen. €13,17 e Redd. Agr. € 5,42 - sono intestati **alla signora ***** per 1/4 di piena proprietà**, ad ***** per 1/4 di piena proprietà, ad ***** per 1/4 di piena proprietà ed a ***** per 1/4 di piena proprietà; è oggetto del Procedimento il diritto pari ad 1/4 di piena proprietà.

1-B - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

11° LOTTO – Terreno e Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume)

Terreno A

Il bene in esame – Terreno A - è costituito da tre piccoli complessivi appezzamenti di terreno, distinti con diverse e più particelle, che si sviluppano sulla sponda destra del Tronto poco prima del Ponte di Campo Parignano; due si sviluppano sul costone esposto verso nord ovest ed uno di maggior valore sul costone e greto esposto verso sud, verso il centro storico.

Essi comprendono anche porzioni dell'alto costone che dal livello dei fabbricati di via Asiago scende al livello del greto del fiume Tronto per cui non è da trascurare l'importanza e l'onere di dover prestare attenzione alla stabilità del costone stesso da cui viene a dipendere la stabilità dell'area edificata.

Ai vari frustoli si accede in generale dalle aree condominiali del complesso ***** di via Asiago.

Gli accessi sono vari a seconda di quali siano le particelle (o appezzamenti) da raggiungere, che non sono tutte contigue, confinando però in generale con le aree condominiali di via Asiago; esse non sono tutte completamente praticabili perché in parte costituiscono dei costoni a forte pendenza verso il greto del fiume; alcune particelle confinano con il greto del fiume e sono raggiungibili utilizzando inizialmente la strada di comproprietà degli **** e quindi passando sul greto stesso o su particelle di proprietà di uno dei fratelli e sorelle ****. Alle porzioni basse della proprietà, quelle poste a livello del greto del Tronto, di cui la più importante quella in prossimità del ponte di Campo Parignano, si accede con una strada che parte dalla corte condominiale citata e consente grazie ad una idonea pavimentazione il transito carrabile con ogni automezzo: tale strada si snoda sulla particella 442, compresa nella

comproprietà di cui al Terreno B, ed è seguita da un tratturo a livello del fiume che si snoda attraverso le altre proprietà dei signori ****.

Alla particella 487 (l'appezzamento più importante tra i tre del terreno A e molto più importante di quelli, quasi trascurabili, compresi nel terreno B) si può accedere anche dall'area condominiale del complesso di via Asiago attraverso una scalinata metallica chiusa con cancello anch'esso metallico.

Il terreno risulta variamente piantumato con presenza anche di olivi, in prossimità di via Asiago, e di noci sull'appezzamento posto verso sud.

La localizzazione risulta di fatto singolare e forse di pregio, pur con i limiti di utilizzo nascenti dal posizionamento a livello di fiume per gran parte ed in aggiunta dalla disciplina urbanistica; inoltre un forte limite al valore del bene complessivo è determinato dalla sua destinazione di fatto a "costone di sostegno" – con tutti i rischi che tale fatto può comportare – di gran parte della superficie.

Le particelle 461 e 462, prossime ai fabbricati sono anche prossime al costone verso il greto del fiume lato nord del complesso; le particelle 485, 454 e la 455 confinano con il fiume Tronto e rientrano anch'esse nel Parco Fluviale.

Le particelle 473 e 487 confinano anch'esse con il fiume ma la particella 487 di maggior superficie si eleva fino a via Asiago con una zona destinata ad oliveto. Tale ultimo appezzamento potrebbe pure avere una destinazione ad orto urbano che gli conferirebbe un valore discreto tenuto conto della centralissima posizione e del suggestivo ambiente complessivo. La piccola e marginale porzione della particella 487 non compresa nel Parco Fluviale è porzione di strada.

Frustoli B

Tali appezzamenti-particelle sono individuati negli estratti di mappa allegati, compreso quello estratto dal PRG da cui si evincono le destinazioni dettagliate nel certificato di destinazione urbanistica valido pur se non recente ed allegato in sintesi in attesa di rinnovato certificato da richiedere se necessario per aggiudicazione o compravendita: al momento esso consente la corretta valutazione dei beni ed una corretta valutazione della potenzialità e dei vincoli dei beni stessi da parte di interessati, aggiudicatari o acquirenti, lasciando alla necessità un eventuale fresco rinnovo.

Le piante a sviluppo naturale esistenti non presentano particolari pregi né valori anche per la necessità di non modificare lo stato di stabilità dei costoni stessi, già di per sé critico.

Le zone di qualche valore commerciale sono quelle prossime ai fabbricati per la loro potenziale destinazione a corti urbane.

L'immobile (Terreno A e Terreno B) urbanisticamente ricade in ZONA con Destinazione Urbanistica prevalente riguardo alla superficie di Parchi Urbani PF (art. 32 NTA); porzioni marginali ricadono in Zona Tessuto Residenziale alta densità (art. 48 NTA) e Viabilità (art. 28 NTA).

Caratteristiche dell'immobile

11° LOTTO – Terreno e Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume)

In sede di visita di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale coerenza tra quanto risulta dall'estratto di mappa e lo stato di fatto.

Le foto di cui alla documentazione fotografica forniscono un'idea dello stato di fatto e, insieme agli estratti di mappa, della consistenza del bene.

I beni oggetto di Perizia compresi nel presente lotto confinano con proprietà *****, via Asiago, condominio ***** di via Asiago, fiume Tronto, salvo altri.

La destinazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale si ricava dal Certificato di destinazione urbanistica allegato in sintesi; l'immobile urbanisticamente ricade in ZONA con Destinazione Urbanistica prevalente riguardo alla superficie di Parchi Urbani PF (art. 32 NTA); porzioni marginali ricadono in Zona Tessuto Residenziale alta densità (art. 48 NTA) e Viabilità (art. 28 NTA).

La consistenza reale dell'immobile corrisponde a quella catastale. Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni risultano elencate al paragrafo 1-D.

Non si ritiene praticabile procedere preventivamente alla divisione del terreno B, stralciandone una porzione di valore pari ad $\frac{1}{4}$ del totale, restando la vendita della quota indivisa come l'unica praticabile e capace di fornire un ricavo non inferiore al netto ottenibile dalla eventuale separazione della quota che risulterebbe sconveniente e forse pregiudizievole per i comproprietari

1-C - RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

11° LOTTO– Terreno e Frustoli in via Asiago (F.70 lato fiume)

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, al Catasto Terreni del Comune di ASCOLI PICENO risulta quanto segue relativamente ai seguenti beni compresi nel Lotto 11°:

DIRITTI di piena proprietà su TERRENO A – Il terreno A al **foglio 70** è composto e individuato da diverse porzioni e particelle: part. **454**, bosco misto classe 3 di 0645 mq RD € 0,13, RA € 0,03; part. **461**, orto irriguo classe 2 di 0035 mq, RD € 0,60, RA € 0,20; part. **485**, bosco misto classe 3 di 0675 mq, RD € 0,14, RA € 0,03; e da part. **455** bosco misto classe 3 di 0530 mq RD € 0,11, RA € 0,03; part. **462** orto irriguo classe 2 di 0160 mq RD € 2,73, RA € 0,91; part. **473** bosco misto classe 3 di 0110 mq, RD € 0,02, RA € 0,01; part. **487 porz. AA** uliveto classe 2 di 1200 mq, RD € 3,72, RA € 4,34; part. **487 porz. AB** pascolo arb. classe 2 di 0863 mq, RD € 0,27, RA € 0,09; tale terreno A ha una superficie complessiva (1355 + 2863) pari a 4.218 mq, Redd. Domen. (0,87 + 6,85) € 7,72 e Redd. Agr. (0,26 + 5,38) € 5,64; tale immobile risulta intestato per la **piena proprietà a ***** nata a *****_ il ***** cod. fisc.: *******, per diritto di piena proprietà per 1/1.

E relativamente ai seguenti ulteriori beni compresi nel Lotto 11°:

DIRITTI PARI ad ¼ di piena proprietà su Frustoli di terreno B in via Asiago individuati al **foglio 70** con: particella **435** orto irriguo classe 2 di 0018 mq RD € 0,31, RA € 0,10; particella **437** seminativo arborato, classe 1 di 0015 mq RD € 0,10, RA € 0,09; particella **438** terr form di 0015 mq RD € 0,31, RA € 0,10; particella **439** terr form di 0085 mq RD € 0,31, RA € 0,10; **440** orto irriguo classe 2 di 0140 mq RD 2,39 €, RA 0,80 €; particella **441** orto irriguo classe 2 di 0085 mq RD €1,45 €, RA € 0,48; particella **442 porz. AA** uliveto classe 2 di 0253 mq RD € 0,78, RA € 0,91; particella **442 porz. AB** orto irriguo classe 2 di 0400mq RD € 6,82, RA € 2,27; particella **457** bosco misto classe 3 di 0095 mq, RD € 0,02, RA € 0,01; particella **458** bosco misto classe 3 di 0170 mq, RD € 0,04, RA € 0,01; particella **460** semin. arbor. classe 1 di 0090 mq, RD € 0,60, RA € 0,53; particella **464** orto irriguo classe 2 di 0039 mq, RD € 0,66, RA € 0,22;

tali beni – di superficie complessiva 1405 mq, Redd. Domen. €13,17 e Redd. Agr. € 5,42 - risultano intestati a ***** nata a *****- il ***** cod. fisc.: ***** , **per 1/4 di piena proprietà**, ad ***** per 1/4 di piena proprietà, ad ***** per ¼ di piena proprietà ed a ***** per ¼ di piena proprietà; è oggetto del presente lotto il diritto pari ad 1/4 di piena proprietà.

1-D - RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE

Dalle visure effettuate presso la Sezione Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno risultano le trascrizioni ed iscrizioni relative ai beni oggetto del presente lotto 11° che sono riportate che si riepilogano con riferimento a quelle relative al bene oggetto del presente LOTTO 11°.

11° LOTTO – Terreno e Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume)

-Trascrizione **Formalità n. 3785 del 08-09-1994**, atto di citazione promosso da ***** , ***** e ***** contro ***** e ***** , inerente l'esecuzione in forma specifica di divisione ereditaria.

-Trascrizione **Formalità n. 5533 del 25-11-1997** riguardante la costituzione di **servitù coattiva a favore del Comune di Ascoli Piceno** contro ***** , ***** e ***** che grava sugli **immobili censiti al F. 70 part. 487,476,475,478,442,465,481,483,485.**

-Trascrizione **Formalità n. 2916 del 22-05-2004**, decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 23-04-2004 rep. 861 a favore di ***** contro ***** riguardante anche i beni in esame on il presente Lotto13°.

A margine di detto sequestro risulta **ANNOTAZIONE n. 1121 del 23 ottobre 2013** per far risultare la **sentenza di condanna esecutiva.**

Trascrizione **Formalità n. 5560 del 06-11-2020**, certificato di denunciata successione.

(Nell'allegato sono riportate le formalità)

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

LOTTO 11°– Terreno e Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume).

Come risulta da precedente Certificato di Destinazione Urbanistica allegato in sintesi perché ancora sostanzialmente attuale, gran parte degli appezzamenti è disciplinato come PARCO

URBANO Parco Fluviale (art. 32 NTA) e tale destinazione limita ovviamente particolari sviluppi delle aree stesse; le modeste e marginali porzioni ricadenti in zona destinata a viabilità (art. 38 NTA) ed a Parcheggi (art. 28 NTA) non consentono alcun particolare sviluppo, di tipo commerciale, in relazione a tali destinazioni.

3) STATO di POSSESSO

LOTTO 11° – Terreno e Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume)

L'immobile al momento della visita è stato trovato nella disponibilità della proprietà-curatela per le particelle di piena proprietà e dei 4 comproprietari le porzioni di loro comproprietà. Nella visita a vista lo scrivente Esperto ha potuto riscontrare lo stato di fatto.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

LOTTO 11° – Terreno e Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume)

Dalle ricerche effettuate si sono ricavate le iscrizioni e trascrizioni già indicate tutte al paragrafo 1D tra le quali si segnala la costituzione di servitù coattiva a favore del Comune di Ascoli Piceno (**Formalità n. 5533 del 25-11-1997** riguardante la costituzione di **servitù coattiva a favore del Comune di Ascoli Piceno** che grava sugli **immobili censiti al F. 70 part. 487,476,475,474,78,442,465,481,483,485**).

Inoltre in ordine all'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano sul bene pignorato vincoli ed oneri di natura condominiale;
- non risulta che sussistono domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 1D della presente relazione;
- non risulta che sussistono vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- risultano le servitù di cui alle citate trascrizioni relativamente all'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici ma non risultano atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- Risulta la servitù citata nel paragrafo 1D.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- risulta iscritto sul bene il PIGNORAMENTO di cui alla procedura 190-2013.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

LOTTO 11° – Terreno e Frustoli in via Asiago (F.70 lato fiume)

Criteri di stima - Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è ritenuto sufficiente fare ricorso al metodo di stima "sintetico", tenuto conto della particolarità del bene per la sua posizione di grande pregio e nel contempo per la sua improbabile utilizzabilità ed in qualche modo per l'impegno che potrebbe comportare la proprietà dei beni compresi nel presente Lotto 11° in termini di garanzia della stabilità del "promontorio di via Asiago" su cui sorgono, al momento senza problemi di stabilità, diversi corpi di fabbrica a ridosso delle pendenti scarpate. Le porzioni utilizzabili superano appena il 25 % della proprietà esclusiva di ***** e forse il 20% di quelle cointestate con gli altri 3 comproprietari, anche per i motivi di prudenza già espressi in relazione alle porzioni a ripida scarpata della proprietà indivisa; risulta in comproprietà anche la particella 442, molto utile in quanto destinata a strada a fondo cementizio che consente la comoda discesa dal complesso condominiale fino al livello del greto del fiume.

Dopo aver consultato i valori reperibili (in OMI Agenzia entrate e quanto riportato nel Listino dei prezzi degli immobili edito della Camera di Commercio di Ascoli Piceno), lo scrivente Esperto, assunte pure le opportune informazioni presso operatori del settore, ritiene di poter ricavare e fornire un attendibile valore del bene assegnando un valore unitario pari a circa 6,5 € al mq per la porzione individuata dalla particella 487 e dalla particella 473, porzione di valore anche agricolo discreto (potendosi in parte utilizzare come orto urbano), di circa 4 €/mq per le particelle 461 e 462 con qualità orto irriguo; di circa 1 €/mq per i frustoli di qualità bosco misto (part. 454,485,455); consegue che il valore del lotto, relativamente ai frustoli di piena proprietà può stimarsi in prima approssimazione pari a:

$6,5 \text{ €/mq} \times (2.063 + 110) \text{ mq}$ (per le particelle 487, porzioni AA e AB e part. 473) + $4 \text{ €/mq} \times 195 \text{ mq}$ (per le particelle 461 e 462 orto irriguo) + $1 \text{ €/mq} \times 1.850 \text{ mq}$ (per i frustoli di qualità bosco misto part. 454, 485,455), per un totale teorico di circa 16.754.

Alle porzioni in comproprietà cointestate, per i motivi anche di prudenza espressi per le porzioni a ripida scarpata della proprietà indivisa e considerato soprattutto l'utilità della particella 442, in comproprietà, destinata a strada con idonea pavimentazione che consente la discesa con ogni automezzo dal complesso condominiale al livello del greto del fiume- si può

assegnare a corpo un valore prossimo o appena superiore complessivamente a circa 5.000 euro trattandosi di frustoli di modestissimo valore, ridotto inoltre anche dall'impegno che possono comportare nel garantire le stabilità delle scarpate in cui si sviluppano; per i diritti in considerazione pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà di detti frustoli può considerarsi un valore di stima pari a circa 1.250 euro.

Nel complesso ai beni compresi nel 11° Lotto (Diritti di piena proprietà sul Terreno A e diritti pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà sui frustoli di terreno B) può assegnarsi il valore di stima $(16.754 + 5000/4)$ prossimo in cifra tonda a 18.000 euro.

Il più probabile valore teorico di mercato è stimato pari ad € 18.000 (euro diciottomila).

Per trovare il valore da attribuire al bene si apportano gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito:

- a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese insolute - decurtazione del 10%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 3%;
- c) per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 2%;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente del bene (sopra sub 4): cancellazione delle iscrizioni decurtazione forfettaria in cifra tonda, per le necessarie spese vive e tecniche connesse, pari a circa € 1.000 restando l'onere delle cancellazioni a carico dell'acquirente.
- e) per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione 0%;

Si perviene quindi alla seguente valutazione per la vendita del bene nella sua interezza, di cui si vendono la piena proprietà per il Terreno A ed i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà per il Terreno B ($€ 18.000 - € 18.000 \times 0,15 - € 1.000$) = ($€ 14.300$) in cifra tonda € 14.000 (euro quattordicimila).

LOTTO 11°– Terreno e Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume)

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene con valore di stima pari ad € 18.000 ma con un valore, ai fini della vendita, (dei diritti di piena proprietà del terreno A e dei diritti pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà del Terreno B) di € 14.000 (euro quattordicimila).

.Valore di stima del bene: € 18.000 (euro diciottomila).

Valore di stima per la vendita: € 14.000 (euro quattordicimila)

LOTTO 11°– Terreno e Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume)

Sono compresi nel presente Lotto 11°:

DIRITTI di piena proprietà su tre piccoli appezzamenti non accorpati tra loro e posizionati in sponda sinistra del Tronto in corrispondenza del condominio Alesi di Via Asiago. I tre appezzamenti compongono un TERRENO A composto e individuato al Foglio 70 da diverse porzioni e particelle: part. **454**, bosco misto classe 3 di 645 mq RD € 0,13, RA € 0,03; part. **461**, orto irriguo classe 2 di 0035 mq, RD € 0,60, RA € 0,20; part. **485**, bosco misto classe 3 di 0675 mq, RD € 0,14, RA € 0,03; e da part. **455** bosco misto classe 3 di 0530 mq RD € 0,11, RA € 0,03; part. **462** orto irriguo classe 2 di 0160 mq RD € 2,73, RA € 0,91; part. **473** bosco misto classe 3 di 0110 mq, RD € 0,02, RA € 0,01; part. **487 porz. AA** uliveto classe 2 di 1200 mq, RD € 3,72, RA € 4,34; part. **487 porz. AB** pascolo arb. classe 2 di 0863 mq, RD € 0,27, RA € 0,09;

tale **terreno A** ha una superficie complessiva (1355 + 2863) pari a 4.218 mq, Redd. Domen. (0,87 + 6,85) € 7,62 e Redd. Agr. (0,26 + 5,38) € 5,64; esso risulta intestato per la **piena proprietà** a ***** nata a ***** il ***** cod. fisc.: ***** . I beni confinano con proprietà ***** via Asiago, fiume Tronto, via Asiago, salvo altri.

Sono altresì compresi nel presente LOTTO 11°:

DIRITTI PARI ad ¼ di piena proprietà su frustoli di terreno posizionati in sponda sinistra del Tronto in corrispondenza del condominio Alesi di Via Asiago, individuati come **FRUSTOLI o Terreno B**, composti ed esattamente individuati al **foglio 70** con: particella **435** orto irriguo classe 2 di 0018 mq RD € 0,31, RA € 0,10; particella **437** seminativo arborato, classe 1 di 0015 mq RD € 0,10, RA € 0,09; particella **438** terr form di 0015 mq RD € 0,31, RA € 0,10; particella **439** terr form di 0085 mq RD € 0,31, RA € 0,10; **440** orto irriguo classe 2 di 0140 mq RD 2,39 €, RA 0,80 €; particella **441** orto irriguo classe 2 di 0085 mq RD €1,45 €, RA € 0,48; particella **442 porz. AA** uliveto classe 2 di 0253 mq RD € 0,78, RA € 0,91; particella **442 porz. AB** orto irriguo classe 2 di 0400mq RD € 6,82, RA € 2,27; particella **457** bosco misto

11

classe 3 di 0095 mq, RD € 0,02, RA € 0,01; particella **458** bosco misto classe 3 di 0170 mq, RD € 0,04, RA € 0,01; particella **460** semin. arbor. classe 1 di 0090 mq, RD € 0,60, RA € 0,53; particella **464** orto irriguo classe 2 di 0039 mq, RD € 0,66, RA € 0,22;

tali beni di cui al **Terreno B** – di superficie complessiva 1405 mq, Redd. Domen. €13,17 e Redd. Agr. € 5,42 - sono intestati a ***** nata a ***** il ***** cod. fisc.: ***** **per 1/4 di piena proprietà**, ad ***** per 1/4 di piena proprietà, ad ***** per ¼ di piena proprietà ed a ***** per ¼ di piena proprietà. (E' in vendita il diritto pari ad 1/4 di piena proprietà di tali beni).

I beni confinano con proprietà ***** via Asiago, fiume Tronto, via Asiago, salvo altri.

Valore di stima per la vendita del complessivo Lotto 11°: € 14.000 (euro quattordicimila)''

Nella speranza di aver ben adempiuto al compito ricevuto, lo scrivente resta a disposizione del signor Giudice, per ogni chiarimento ed ulteriori necessità.

In fede.

Ascoli Piceno, 18 giugno 2024

Il Tecnico
(Ing. Alberto Canestrini)

ALLEGATI alla RELAZIONE Peritale relativa al LOTTO 11°

-Allegato 1-Lotto 11°: Visure catastali Frustoli vari in via Asiago (F.70 - lato fiume)

Visure particelle TERRENO A (piena proprietà) e particelle TERRENO B (proprietà per ¼)

-Allegato 2-Lotto 11°: Estratto di Mappa - MAPPA da PRG e sintesi di Certificato Destinazione Urbanistica;

Allegato 3-Lotto 11°: Visura Sezione Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate;

Allegato 4-Lotto 11°: Documentazione fotografica.

Ascoli Piceno 18 giugno 2024

Il Tecnico
Ing. Alberto Canestrini