

R.G. 106/2019 E.I.  
GIUDICE Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**OGGETTO** Procedimento: Esecuzione immobiliare  
R.G. 106/2019 E.I.  
Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

**DEBITORI ESECUTATI** [REDACTED] residente a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**CREDITORE PROCEDENTE** [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] - con  
sede [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]  
[REDACTED] domiciliata presso il suo studio in San Benedetto del Tronto, [REDACTED]  
[REDACTED]

**TERMINI**  
Giuramento CTU.....12/02/2020  
Inizio operazioni peritali .....08/12/2019  
Trasmissione alle parti relazione peritale.....11/08/2020  
Deposito in cancelleria della relazione di CTU.....11/08/2020  
Udienza fissata per la vendita.....11/09/2020

**RELAZIONE  
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Ascoli Piceno, li 04/08/2020

Il CTU  
[Ing. Fernando Mistichelli]

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO - PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE NUMERO DI RUOLO GENERALE 106/2019 - GIUDICE: DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Firmato Da: POLISE VIRGINIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 77222e4cd45f650d0243d29068134af9  
Firmato Da: MISTICHELLI FERNANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79d4490c33345742ccc89e3abb7e8dab



## SOMMARIO

A]	PREMESSE, QUESITI.....	pag. 5
B]	OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 9
C]	AGGIORNAMENTI CATASTALI.....	pag. 11
D]	COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	pag. 12
E]	RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE.....	pag. 13
F]	FORMAZIONE DEI LOTTI - CRITERI.....	pag. 17
1]	<b>LOTTO 1] - RELAZIONE DI STIMA</b> Immobili siti in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione e precisamente: <u>Appezamento di terreno</u> sito in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 62, particella 11; qualità vigneto, classe 3, superficie ha 1 are 55 ca 70, rendita euro 72,37; <u>Fabbricato</u> distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 12, sub. 2, categoria D/10 ( <i>fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole</i> ), rendita Euro 3.282,00 , piano: S-T-1; <u>Fabbricato</u> distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 12, sub. 3, categoria A/3 ( <i>abitazione di tipo economico</i> ), classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 97 m <sup>2</sup> , superficie catastale totale escluse aree scoperte 89 m <sup>2</sup> , rendita euro 161,91, piano: 1.....	pag. 20
1.1]	RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI.....	pag. 20
1.2]	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	pag. 21
1.3]	SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DEGLI IMMOBILE PIGNORATI	pag. 29
1.3.1]	Destinazione urbanistica - Terreno.....	pag. 29
1.3.2]	Documentazione edilizia - Fabbricati.....	pag. 29
1.4]	STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO (TERRENO).....	pag. 30
1.4.1]	Processo di valutazione.....	pag. 30
1.4.1.1]	Criteri e metodologie estimative.....	pag. 30
1.4.1.2]	Scopo della stima.....	pag. 31
1.4.1.3]	Analisi del mercato immobiliare.....	pag. 31
1.4.2]	Metodologia estimativa.....	pag. 32
1.4.3]	Valutazione terreno con procedimento sintetico comparativo.....	pag. 32
1.4.3.1]	Indagini di mercato.....	pag. 32
1.4.3.2]	Determinazione del valore di mercato unitario.....	pag. 33
1.4.3.3]	Più probabile valore di mercato del terreno.....	pag. 33
1.5]	STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (FABBRICATI).....	pag. 33
1.5.1]	Processo di valutazione.....	pag. 33
1.5.1.1]	Criteri e metodologie estimative.....	pag. 34
1.5.1.2]	Scopo della stima.....	pag. 35
1.5.1.3]	Analisi del mercato immobiliare.....	pag. 35
1.5.2]	Metodologia estimativa.....	pag. 35
1.5.3]	Valutazione degli immobili.....	pag. 37
1.5.3.1]	Indagini di mercato.....	pag. 37
1.5.4]	Determinazione del più probabile valore di mercato.....	pag. 37
1.6]	RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI.....	pag. 40
1.6.1]	Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 40
1.6.2]	Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile.....	pag. 43



1.6.3] Stato di possesso.....	pag. 44
1.6.4] Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 45
1.6.5] Stima degli immobili.....	pag. 46
1.7] DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO.....	pag. 47

<b>2] LOTTO 2] - RELAZIONE DI STIMA</b>	
Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno, via Loreto n. 18 e precisamente:	
<u>Appartamento</u> sito al piano secondo distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 104, particella 426, subalterno 8, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 142 m <sup>2</sup> , superficie catastale totale escluse aree scoperte 136 m <sup>2</sup> , rendita euro 557,77, piano: 2;	
<u>Locale ad uso autorimessa</u> sita al piano terra distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 104, particella 426, sub. 9, categoria C/6, classe 4, consistenza 40 m <sup>2</sup> , superficie catastale totale 51 m <sup>2</sup> , rendita euro 97,09, piano: S1.	pag. 49

2.1] RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI .....	pag. 50
2.2] DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI .....	pag. 54
2.3] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DEGLI IMMOBILE PIGNORATI .....	pag. 54
2.4] STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI .....	pag. 54
2.4.1] Scelta del procedimento - Market Comparison Approach (MCA).....	pag. 54
2.4.2] Analisi di mercato, rilevazione dati, scelta della caratteristica.....	pag. 55
2.4.3] Composizione della tabella dati.....	pag. 56
2.4.4] Analisi dei prezzi marginali.....	pag. 57
2.4.4.1] Data del contratto .....	pag. 57
2.4.4.2] Superfici principali e secondarie .....	pag. 58
2.4.4.3] Livello di piano .....	pag. 59
2.4.4.4] Servizi .....	pag. 60
2.4.4.5] Stato di manutenzione.....	pag. 60
2.4.4.6] Compilazione tabelle indici mercantili e prezzi marginali.....	pag. 61
2.4.5] Redazione della tabella di valutazione.....	pag. 62
2.4.6] Sintesi valutativa e test estimativo.....	pag. 63
2.5] RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI.....	pag. 64
2.5.1] Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 64
2.5.2] Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile .....	pag. 67
2.5.3] Stato di possesso.....	pag. 67
2.5.4] Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 68
2.5.5] Stima dell'immobile.....	pag. 69
2.6] DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO.....	pag. 70

<b>3] LOTTO 3] - RELAZIONE DI STIMA</b>	
Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno, via Loreto 15 e precisamente locale ad uso autorimessa sito al piano terra distinto al Catasto Fabbricati al foglio 104, particella 425, sub. 19, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 121, superficie catastale totale mq. 135, rendita Euro 399,94, piano: T. ....	pag. 71
3.1] RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI .....	pag. 71
3.2] DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	pag. 75
3.3] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	pag. 75

3.4]	STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	pag. 76
3.4.1]	Scelta procedimento estimativo - Procedimento monoparametrico.....	pag. 76
3.4.2]	Analisi di mercato, rilevazione dati, scelta della caratteristica.....	pag. 77
3.4.3]	Composizione della tabella dati.....	pag. 78
3.4.4]	Indici mercantili.....	pag. 78
3.4.4.1]	Data del contratto.....	pag. 79
3.4.4.2]	Superfici principali e secondarie.....	pag. 79
3.4.4.3]	Compilazione tabella dati e indici mercantili.....	pag. 79
3.4.5]	Rivalutazione dei prezzi rilevati.....	pag. 80
3.4.6]	Stima dell'immobile e presentazione del risultato.....	pag. 80
3.5]	RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI.....	pag. 81
3.5.1]	Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 81
3.5.2]	Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile.....	pag. 83
3.5.3]	Stato di possesso.....	pag. 84
3.5.4]	Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 84
3.5.5]	Stima dell'immobile.....	pag. 85
3.6]	DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO.....	pag. 87

### ALLEGATI

#### ALLEGATI ALLA RELAZIONE GENERALE

Allegato 1]	Verbale operazioni peritali.....	pag. 88
Allegato 2]	Relazione notarile.....	pag. 90
Allegato 3]	Ispezioni ipotecarie.....	pag. 103
Allegato 4]	Estratto per sunto atto di matrimonio - Guidotti Saura Silvana.....	pag. 128

#### ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL LOTTO 1]

Allegato 1.1]	Visure catastali - Lotto 1.....	pag. 129
Allegato 1.2]	Planimetrie catastali fabbricati - Lotto 1.....	pag. 137
Allegato 1.3]	Certificato di destinazione urbanistica terreno - Lotto 1.....	pag. 140
Allegato 1.4]	Documentazione edilizia fabbricati - Lotto 1.....	pag. 146
Allegato 1.5]	Fascicolo fotografico - Lotto 1.....	pag. 180
Allegato 1.6]	Contratto di affitto agrario - Lotto 1.....	pag. 196

#### ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL LOTTO 2]

Allegato 2.1]	Visure catastali - Lotto 2.....	pag. 199
Allegato 2.2]	Planimetrie catastali aggiornate - Lotto 2.....	pag. 204
Allegato 2.3]	Fascicolo fotografico - Lotto 2.....	pag. 207

#### ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL LOTTO 3]

Allegato 3.1]	Visura catastale - Lotto 3.....	pag. 217
Allegato 3.2]	Planimetria catastale - Lotto 3.....	pag. 220
Allegato 3.3]	Fascicolo fotografico - Lotto 3.....	pag. 222
Allegato 3.4]	Comunicazione dell'Amministrazione del condominio.....	pag. 227



**A) PREMESSE, QUESITI**

- ❖ con provvedimento in data 31/01/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI del Tribunale di Ascoli Piceno ha incaricato il sottoscritto Ing. Fernando Mistichelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, quale CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi;
- ❖ all'udienza del 12/02/2020 lo scrivente ausiliario ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito ed il Giudice dell'esecuzione ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine di gg. 30 (trenta) prima dell'udienza fissata per la vendita (19/09/2020);
- ❖ nella stessa udienza il sottoscritto C.T.U. è stato formalmente incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

QUESITO 1)

2] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

QUESTIONE 2]

3] STATO DI POSSESSO

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

QUESTIONE

4] VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell’acquirente

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

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

- Iscrizioni (a spese dell’acquirente);
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell’acquirente);
- Difformità catastali (a spese della procedura).”

QUESTIONE 4]



## 5] STIMA DELL'IMMOBILE

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

Il Giudice dell'esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia a oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c. fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori al valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastrati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il

QUESITO 5]

DISPOSIZIONI

- creditore precedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie, ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12 e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e le relative chiavi, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a) ed e), non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve presentare istanza al Giudice il quale, qualora non sussistono ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);
- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU);
- k) almeno **trenta** giorni prima della suindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello precedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
- l) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari,
- m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personali e dati sensibili anche negli allegati

DISPOSIZIONI



(esempio nota di trascrizione e iscrizione etc), eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'idoneità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); **fe**) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, le ricevute degli avvisi di inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

Il Giudice dell'esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salve, quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il ripetuto mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore precedente.

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 713-bis c. 4 disp. att.

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per legge, fino a trenta giorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita.

## B) OPERAZIONI PERITALI

**Inizio operazioni peritali in data 08/06/2020** - Ciò premesso, previo avviso scritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno per i debitori esecutati ed a mezzo pec per il creditore precedente, in data 08/06/2020 il sottoscritto CTU ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Comune di Ascoli Piceno, Contrada Fosso Riccione, redigendo relativo verbale [V. Allegato 1 - Verballi operazioni peritali].



E' intervenuta l'esecutata signora [REDACTED]

Alla presenza continua dell'unica intervenuta il sottoscritto CTU ha effettuato una ricognizione completa estesa alle seguenti unità immobiliari:

- appezzamento di terreno distinto al catasto terreni del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 62, particella 11;
- unità immobiliari distinte al catasto fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 62, particella 12, subalterni 2 e 3.

Durante il corso della visita lo scrivente ausiliario ha effettuato un circostanziato rilievo fotografico con riprese fotografiche sia interne che esterne agli immobili e, sulla scorta delle planimetrie catastali in precedenza acquisite, ha effettuato verifiche e riscontri finalizzati ad accertare la conformità delle planimetrie stesse con lo stato dei luoghi.

Nella circostanza la signora [REDACTED] ha fatto presente che tutte le unità immobiliari di cui sopra (foglio di mappa 62, particella 12, sub. 2 e sub 3) sono nella disponibilità della [REDACTED] la quale società vi esercita la propria attività in forza di specifico contratto che la stessa debitrice esecutata si impegna a recapitare al CTU.

Dopo di che il sottoscritto consulente, di concerto con la signora [REDACTED] ha stabilito di proseguire le operazioni peritali il giorno 12/06/2020 alle ore 10,30 presso gli immobili siti in Ascoli Piceno, via Loreto, chiudendo altresì il verbale che è stato letto confermato e sottoscritto.

**Proseguimento operazioni peritali in data 12/06/2020** - Come in precedenza stabilito in data 12/06/2020 il sottoscritto CTU ha proseguito le operazioni peritali effettuando visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Comune di Ascoli Piceno, via Loreto, redigendo relativo verbale [V. Allegato 1 - Verbali operazioni peritali].

E' intervenuta l'esecutata signora [REDACTED]

Alla presenza continua dell'unica intervenuta il sottoscritto CTU ha effettuato una ricognizione completa estesa a tutte le unità immobiliari site in Ascoli Piceno, via Loreto.

In particolare lo scrivente ausiliario ha effettuato prima visita sopralluogo all'appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 104, particella 426, sub. 3, procedendo altresì a verificare la conformità dello stato dei luoghi con la relativa planimetria catastale preventivamente acquisita. Quindi lo scrivente CTU ha effettuato una visita all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 104, particella 426, sub. 7, procedendo, anche qui a verificare la conformità dello stato dei luoghi con la relativa planimetria catastale preventivamente acquisita.

Durante il corso della visita lo scrivente ausiliario ha effettuato un circostanziato rilievo fotografico con riprese fotografiche sia interne che esterne.

Dopo di che il sottoscritto CTU ha effettuato una visita completa estesa alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in via Loreto, numero civico 15, ovvero ai beni immobili siti al piano terra e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 104, particella

425, subalterni 13, 14, 15 e 18, dove, sempre sulla scorta delle relative planimetrie catastali, sono state effettuati misurazioni e rilievi finalizzati a verificare la conformità dello stato dei luoghi con le planimetrie stesse, effettuando, nel contempo, rilievo fotografico.

Quindi, il sottoscritto ausiliario, ritenendo concluse le operazioni peritali ha chiuso il verbale che è stato letto confermato e sottoscritto.

## CJ AGGIORNAMENTI CATASTALI

**Difformità catastali rilevate** - Durante il corso delle operazioni peritali, effettuate, come detto, sulla scorta delle planimetrie catastali preventivamente acquisite, è stato riscontrato quanto segue:

- il locale fondaco al piano seminterrato del fabbricato sito in Ascoli Piceno, via Loreto, numero civico 18, facente parte catastalmente dell'appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 104, particella 426, sub. 4, risulta di fatto accorpato, ovvero costituente un tutt'uno con l'unità immobiliare ad-uso garage, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 104, particella 426, sub. 7.

Inoltre lo stesso locale garage non risulta rispondente con la planimetria catastale a causa della presenza, sul lato ovest dello stesso locale, di un piccolo w.c. ed un piccolo locale ripostiglio, non presenti nella planimetria, ricavati per mezzo di una parete divisoria posta in direzione nord-sud.

- il locali ad uso garage al piano terra del fabbricato sito in Ascoli Piceno, via Loreto, numero civico 15 - censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 104, particella 425, subalterni 13, 14, 15 e 18 come unità immobiliari distinte - non risultano rispondenti con le relative planimetria catastale.

Le difformità consistono nella accorpamento del subalterno 14 con il subalterno 15 mediante l'eliminazione della parete divisoria e nella presenza di aperture praticate nei muri divisorii del sub. 18 con il sub. 15 e del sub 14 con il sub. 13, il tutto con la conseguente creazione di un unico ampio locale.

**Autorizzazione del Giudice e aggiornamenti catastali** - Successivamente, previa autorizzazione del 07/07/2029 del G.E. - concessa dal G.E. su istanza in data 15/06/2020 - il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare gli opportuni aggiornamenti catastali.

**N.B.** - Lo scrivente ausiliario specifica pertanto che i dati catastali degli immobili e le relative planimetrie catastali allegate alla presente relazione peritali sono quelli risultanti da detti aggiornamenti.

**D] COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Gli immobili oggetto della presente procedura, sono costituiti da enti immobiliari posti in Comune di Ascoli Piceno, il tutto così come di seguito riportato: al Catasto Fabbricati e Terreni di detto Comune:

- 1] Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 62, particella 12, sub 2, zona censuaria 2, categoria D/10, rendita Euro 3.282,00, indirizzo: Frazione Fosso Riccione n. 13 piano: S-T-1;
- 2] Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 62, particella 12, subalterno 3, categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 97 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup>, rendita Euro 161,91, indirizzo: Frazione Fosso Riccione n. 13 piano: 1;
- 3] Unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno al foglio 62, particella 11, qualità vigneto, classe 3, superficie ha 1 are 55 ca 70, rendita Euro 72,37.
- 4] Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 104, particella 425, sub 13, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 41 mq, superficie catastale totale 49 m<sup>2</sup>, rendita Euro 135,52, indirizzo: Via Loreto piano: T;
- 5] Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 104, particella 425, sub 14, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 23 m<sup>2</sup>, rendita Euro 76,02, indirizzo: Via Loreto piano: T;
- 6] Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 104, particella 425, sub 15, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 37 mq, superficie catastale totale 45 m<sup>2</sup>, rendita Euro 143,32, indirizzo: Via Loreto piano: T;
- 7] Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 104, particella 425, sub 18, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 m<sup>2</sup>, rendita Euro 56,19, indirizzo: Via Loreto piano: T;
- 8] Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 104, particella 426, sub 7, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 m<sup>2</sup>, superficie catastale 23 m<sup>2</sup>, rendita Euro 38,84, indirizzo: Via Loreto piano: T;
- 9] Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 104, particella 426, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 144 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 139 m<sup>2</sup>, rendita Euro 650,74, indirizzo: Via Loreto piano: S1-2.

Gli immobili sopra riportati ed indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, così come trascritto con nota di trascrizione registro generale n. 7430, registro particolare n. 5470, presentazione n. 18 del 18/09/2019, corrispondono con quelli riportati nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dell'Avv. Dott. [REDACTED] (VA), il tutto come verificato sia nel suddetto verbale di pignoramento immobili, sia nella istanza di vendita.

**E) RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE**

Come da "Relazione Notarile" dell'Avv. [REDACTED] notaio in [REDACTED] del 31/10/2019 [V. Allegato 2 - Relazione Notarile] e come da successiva verifica effettuata dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare [V. Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie], risultano a carico degli immobili oggetto della procedura, le seguenti formalità (trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli), riportate in ordine cronologico:

**5.1] TRASCRIZIONI**

Nota di trascrizione del 22/09/2009  
Reg. gen. n. 8117 - Reg. part. n. 5227

*Dati relativi al titolo*

Descrizione: Atto amministrativo; Data: 03/08/2009 Numero di repertorio: 33/799/9

Pubblico ufficiale: Ufficio del registro; Sede: Ascoli Piceno

*Dati relativi alla convenzione*

Specie: Atto per causa di morte; Data di morte: 21/08/2008;

Descrizione: Successione testamentaria

*Immobili*

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 20 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 62, particella 12, subalterno 2, categoria D10 (fabbricati per attività agricole);

Immobile n. 21 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 12, subalterno 3, categoria A3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 5;

Immobile n. 22 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto terreni - foglio 62 particella 11, T - Terreno; consistenza 1 ettaro 5570 centiare;

*Soggetti a favore*

1. [REDACTED] nato [REDACTED] in Ascoli Piceno, codice fiscale: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;
2. [REDACTED] nato il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;
3. [REDACTED] nata il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6;

*Soggetti contro*

1. [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

*Ulteriori informazioni*

Eredi: [REDACTED]

Nota di trascrizione del 27/06/2010  
 Reg. gen. n. 5398 - Reg. part. n. 3427

*Dati relativi al titolo*

Descrizione: Atto amministrativo Data: 02/05/2011 Numero repertorio: 242/9990/11  
 Pubblico uff.: Ufficio del registro DPAP UT S, Benedetto del Tronto.

*Dati relativi alla convenzione*

Specie: Atto per causa di morte Data di morte: 01/05/2010 Descrizione:  
 Successione testamentaria

*Immobili*

Unità negoziale n. 1

- Immobile n. 1 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 426, subalterno 4, categoria A3 (abitazione di tipo economico), consistenza 7 vani;
- Immobile n. 2 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 425, subalterno 15, categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 37 metri quadri;
- Immobile n. 3 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 426, subalterno 7, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 16 meri quadri;
- Immobile n. 5 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 425, subalterno 13, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 41 meri quadri;
- Immobile n. 6 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 425, subalterno 14, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 23 metri quadri;
- Immobile n. 7 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 425, subalterno 18, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 17 metri quadri;

Unità negoziale n. 2

- Immobile n. 3 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 62, particella 12, subalterno 2, categoria D10 (fabbricati per attività agricole)
- Immobile n. 4 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 12, subalterno 3, categoria A3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 5;
- Immobile n. 9 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto terreni - foglio 62 particella 11, T - Terreno, consistenza 1 ettaro 5570 centiare;

Soggetti a favore

1. [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]  
 relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

2. [redacted] nata [redacted], codice fiscale: [redacted]  
[redacted]

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Soggetti contro

1. [redacted] nato a [redacted], codice fiscale: [redacted]

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni

Eredità devoluta per legge ai due figli.

Nota di trascrizione del 18/09/2019  
Reg. gen. n. 7430 - Reg. part. n. 5470

Dati relativi al titolo

Descrizione: Atto giudiziario    Data: 29/07/2019    Numero di repertorio: 1718  
Pubblico uff.: Tribunale di Ascoli Piceno Cod. fisc.: 80005330446 Sede: Ascoli Piceno

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo cautelare    Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: [redacted]

Immobili

Unità negoziale n. 1

1. Immobile n. 1 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 62, particella 12, subalterno 2, categoria D10 (fabbricati per attività agricole);
2. Immobile n. 2 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 62, particella 12, subalterno 3, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);

Unità negoziale n. 2

1. Immobile n. 1 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 425, subalterno 13, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
2. Immobile n. 2 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 425, subalterno 14, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
3. Immobile n. 3 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 425, subalterno 15, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
4. Immobile n. 4 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 425, subalterno 18, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);

Unità negoziale n. 3

1. Immobile n. 1 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella 426, subalterno 7, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse);
2. Immobile n. 2 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella

426, subalterno 4, categoria A3 (Abitazione di tipo economico);

Unità negoziale n. 4

1. Immobile n. 1 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto terreni - foglio 62, particella 11, consistenza 1 ettari 55 are 70 centiare.

Soggetti a favore

1. [redacted] Sede: [redacted]  
 relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
 relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
 relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
 relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Soggetti contro

1. [redacted] nato il [redacted] codice fiscale: [redacted]  
 relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;  
 relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;  
 relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;  
 relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
2. [redacted] nata il [redacted] codice fiscale: [redacted]  
 [redacted]  
 relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;  
 relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;  
 relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;  
 relativamente all'unità negoziale 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

5.2] ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nota di iscrizione del 01/02/2006  
 Reg. gen. n. 1125 - Reg. part. n. 164

Dati relativi al titolo

Descrizione: Atto notarile pubblico Data: 18/01/2006 Numero di repertorio: 13400

Notaio: [redacted] Cod. fisc.: [redacted] Sede: Ascoli Piceno

Dati relativi alla convenzione

Specie: Ipoteca volontaria derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Capitale: € 409.000,00 Totale: € 818.000,00 Durata: 18 anni

Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto terreni - foglio 62, particella 11, consistenza 1 ettari 55 are 70 centiare, località Fosso Riccione;

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella

- 426, subalterno 4, categoria A3 (Abitazione di tipo economico), via Loreto Piano: S1-2;  
 Immobile n. 2 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella  
 426, subalterno 7, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), via Loreto, Piano T;  
 Immobile n. 3 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella  
 425, subalterno 13, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 41 metri  
 quadri, via Loreto, Piano T;  
 Immobile n. 4 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella  
 425, subalterno 14, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse); consistenza 23 metri  
 quadri, via Loreto, Piano T;  
 Immobile n. 5 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella  
 425, subalterno 15, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza 37 metri  
 quadri, via Loreto, Piano T;  
 Immobile n. 6 - A462 Comune di Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati - foglio 104, particella  
 425, subalterno 18, categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse); consistenza 17 metri  
 quadri, via Loreto, Piano T;

Soggetti a favore

1. [redacted] - Sede [redacted]  
 relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Soggetti contro

1. [redacted], nato [redacted] in Ascoli Piceno, [redacted]  
 relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà - Terzo datore Sì, per la quota di  
 1/2;  
 relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà - Terzo datore Sì, per la quota di 1/2.  
 [V. Allegato 3 - Ispezioni Ipotecarie]

**F) FORMAZIONE DEI LOTTI - CRITERI**

In ottemperanza con quanto disposto al sopra riportato *punto sub c)* dei quesiti posti dal Giudice, considerato che il pignoramento ha ad oggetto più beni, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare, per la vendita, più lotti e precisamente **n. 3 lotti**, identificando per ciascuno di essi i nuovi confini e provvedendo a redigere, in fascicoli separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati e rispondendo in ciascuna di dette relazioni ai quesiti formulati.

In ossequio al principio ispiratore che è quello di determinare le migliori condizioni di vendita e di realizzo dalla vendita stessa, il criterio adottato per la formazione dei lotti è consistito sostanzialmente nell'individuare i beni immobili che, per quanto singolarmente considerati, presentano maggior appetibilità commerciale e maggior suscettibilità di essere immessi sul mercato

immobiliare rispetto alla vendita dell'intero compendio, tenendo conto della loro localizzazione, dello stato di fatto attuale, delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della loro autonomia e/o indipendenza.

Ciò posto, nel caso di specie, considerato che:

- gli immobili ubicati in Comune di Ascoli Piceno, frazione Fosso Riccione sono costituiti da fabbricati distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 62 particella 12, subalterni. 2 e 3 e dal terreno distinto al Catasto Terreni dello stesso Comune allo stesso foglio 62, particella 11, cui si accede dalla particella 12 e con la quale detto terreno confina su più lati;
- l'unità immobiliare (appartamento) distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 104, particella 426, sub. 4 e l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 104, particella 426, sub. 7, piano: T sono porzione dello stesso fabbricato sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Loreto, numero civico 18;
- i beni immobili facenti parte dello stesso fabbricato in Ascoli Piceno, via Loreto, numero civico 15 (n. 4 locali ad uso garage) costituiscono, di fatto, un'unica unità immobiliare, così come riscontrato sul posto e risultante dall'apposito aggiornamento catastale effettuato

il sottoscritto CTU ritiene che l'intero compendio immobiliare debba opportunamente essere suddiviso nei seguenti n. 3 lotti in cui i beni immobili sono individuati con i dati catastali attuali aggiornati:

LOTTO N	DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA
LOTTO 1]	<p>Immobili siti in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione e precisamente:</p> <p><u>Appezamento di terreno</u> sito nel Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 62, particella 11, qualità vigneto, classe 3, superficie ha 1 are 55 ca 70, rendita Euro 72,37;</p> <p><u>Fabbricato</u> distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 12, sub. 2, categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), rendita Euro 3.282,00, piano: S-T-1;</p> <p><u>Fabbricato</u> distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 12, sub. 3, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 97 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup>, rendita euro 161,91, piano: 1.</p>
LOTTO 2]	<p>Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno, via Loreto n. 18 e precisamente:</p> <p><u>Appartamento</u> sito al piano secondo distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 104, particella 426, subalterno 8, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 142 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 136 m<sup>2</sup>, rendita euro 557,77, piano: 2;</p> <p><u>Locale ad uso autorimessa</u> sita al piano terra distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 104, particella 426, sub. 9, categoria C/6, classe 4,</p>

	consistenza 40 m <sup>2</sup> , superficie catastale totale 51 m <sup>2</sup> , rendita euro 97,09, piano: S1.
LOTTO 3]	Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno, via Loreto 15 e precisamente locale ad uso autorimessa sito al piano terra distinto al Catasto Fabbricati al foglio 104, particella 425, sub. 19, categoria C/6, classe 6, consistenza 121 mq, suoerficie catastale 135 mq. rendita euro 399,94, piano T

Individuati i lotti, si riportano, a seguire, in fascicoli separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo, per ciascuno di essi, ai quesiti formulati.

LOTTE E RELAZIONI DI STIMA ---▶

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

<b>OGGETTO</b>	Procedimento: Esecuzione immobiliare Numero di ruolo generale: 106/2019 Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI	
<b>DEBITORI ESECUTATI</b>	[REDACTED] residente a [REDACTED] [REDACTED]	
<b>CREDITORE PROCEDENTE</b>	[REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] presentata e difesa dall' [REDACTED] domiciliata presso il suo studio in [REDACTED]	
<b>TERMINI</b>	Giuramento CTU.....	12/02/2020
	Inizio operazioni peritali.....	19/12/2019
	Trasmissione alle parti relazione peritale.....	12/08/2020
	Deposito in cancelleria della relazione di CTU.....	12/08/2020
	Udienza fissata per la vendita.....	11/09/2020

**1] LOTTO N. 1 - RELAZIONE DI STIMA**

Immobili siti in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione e precisamente:

Appezamento di terreno sito nel Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 62, particella 11, qualità vigneto, classe 3, superficie ha 1 are 55 ca 70, rendita Euro 72,37;

Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 12, sub. 2, categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), rendita Euro 3.282,00, piano: S-T-1;

Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 12, sub. 3, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 97 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup>, rendita euro 161,91, piano: 1.

**1.1] RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI**

Al Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno risulta quanto segue:

Unità immobiliare dal 12/12/2007

Foglio 62 particella 11, qualità: vigneto, classe: 3, superficie ha 1 are 55 ca 70, R.D. Euro 72,37, R.A. Euro 72,37 - *Dati derivanti da:* Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. AP0352768 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03/10/2006 n. 262 (n. 44352.1/2007)

Situazione Intestati dal 01/05/2010

1. [REDACTED]  
per i diritti della proprietà per la quota di 1/2;
2. [REDACTED] nata il 16/11/1954 [REDACTED]

Z614Q - per i diritti della proprietà per la quota di 1/2.

*Dati derivanti da:* Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 01/05/2010 protocollo n. AP0134940 in atti dal 31/05/2011 Registrazione: UR Sede: Ascoli Piceno Volume: 9990 n. 242 del 02/05/2011 [V. Allegato 1.1 - Visure catastali - Lotto 1].

Al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno risulta quanto segue:

Unità immobiliare dal 20/09/2006

Foglio 62, particella 12, sub 2, zona censuaria 2, categoria D/10, rendita Euro 3.282,00, indirizzo: Frazione Fosso Riccione, piano: S1-T-1 - *Dati derivanti da:* Variazione nel classamento del 20/09/2006 protocollo n. AP0118499 Variazione di classamento (n. 9751.1/2006).

Unità immobiliare dal 09/11/2005

Foglio 62, particella 12, sub 3 zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 97 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup>, rendita Euro 161,91, indirizzo: Frazione Fosso Riccione, n. 13, piano: 1 - *Dati derivanti da:* Variazione del 09/11/2005 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione Intestati dal 01/05/2010

1. [redacted] codice fiscale [redacted] per i diritti della proprietà per la quota di 1/2;
2. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per i diritti della proprietà per la quota di 1/2.

*Dati derivanti da:* Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 01/05/2010 protocollo n. AP0134940 in atti dal 31/05/2011 Registrazione: UR Sede: Ascoli Piceno Volume: 9990 n. 242 del 02/05/2011 Succ. [redacted] (n. 4495.1/2011) [V. Allegato 1.1 - Visure catastali - Lotto 1].

## 1.2] DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

**Localizzazione** - Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un appezzamento di terreno e in n. 3 corpi di fabbrica, il tutto ubicato in Comune di Ascoli Piceno in una zona posta a monte della strada SS4 e distante da questa 2 km circa.

La zona è facilmente raggiungibile grazie ad un tratto di strada secondaria, dal fondo asfaltato, che si innesta nella predetta SS4 a valle e che, proseguendo verso monte conduce al centro abitato di Appignano del Tronto.

L'immagine satellitare che segue consente di inquadrare territorialmente la zona e visualizzare:

- sulla sinistra l'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento distinto al foglio di mappa 62 con la particella 11, avente un'estensione pari a 15.570 metri quadri;
- sulla destra ed a confine di esso la particella 12 dello stesso foglio di mappa 62 sulla quale

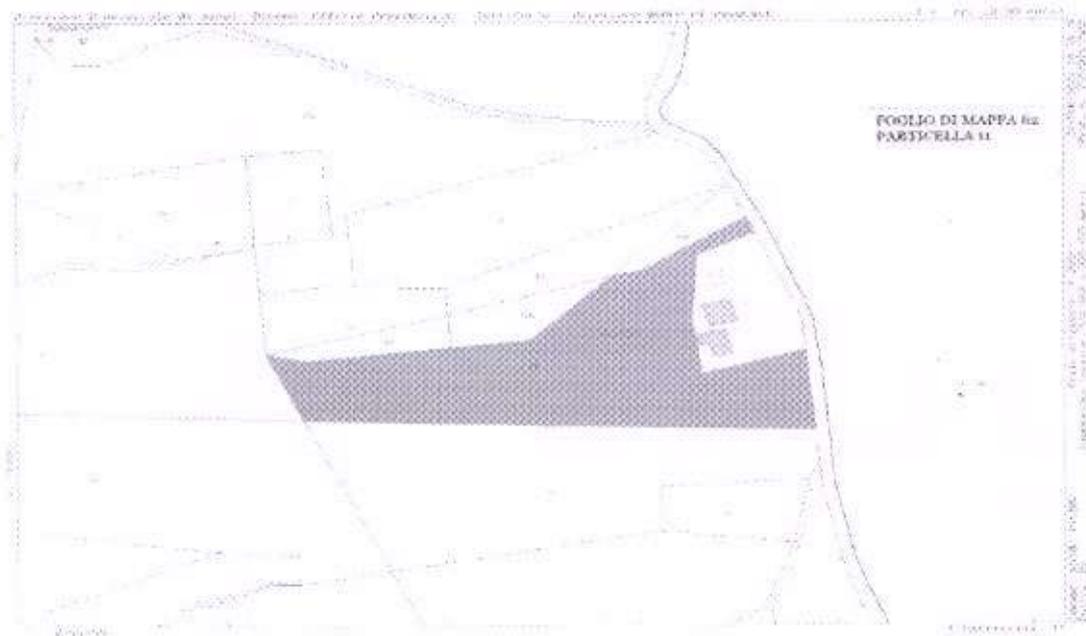
insistono n. 3 fabbricati, nonché gli accessi dalla strada comunale limitrofa che conduce ad Appignano del Tronto.

Dal punto di vista della geomorfologia l'area si presenta in declivio con una leggera pendenza del terreno in direzione verso Ovest (verso il Torrente Bretta), con il Fosso Riccione che corre in direzione Nord-Sud, a destra della strada che dalla SS4 porta anche ad Appignano del Tronto.



Immagine satellitare della zona

**Il terreno** - Per l'inquadramento della zona dal punto di vista della cartografia catastale si riporta, a seguire, l'estratto di mappa del foglio 62, particella 11, in cui l'appezzamento di terreno è



evidenziato in tutta la sua estensione e fino alle linee di confine con colore di riempimento verde. Detto terreno ha forma geometrica irregolare, con giacitura in lieve pendio e con esposizione Ovest. I lati Nord e Sud, corrispondenti ai lato più lunghi, confinano per tutta la loro lunghezza con altre proprietà; il lato Est confina ed è direttamente collegato con la particella 12 (stessa proprietà) e su due tratti con la strada comunale di collegamento con la SS4 a Sud e con il centro abitato di Appignano del Tronto a Nord. Per quanto riguarda l'ambiente naturale l'area si trova in zona collinare e panoramica e, dunque,



di ottima salubrità, collinare; inoltre, come già detto, la viabilità di accesso per raggiungere la zona è abbastanza efficiente, con strada comunale asfaltata e scorrevole che si innesta nella vicina strada provinciale Salaria Inferiore, da cui dista circa 2 km.

A dispetto della qualità catastale (vigneto) il terreno, allo stato attuale, risulta praticamente incolto e privo di piantagioni arboree, avendo perso, in buona sostanza, la sua originaria unica coltura "vigneto". Esso, inoltre, risulta privo di un ordinato sistema di canalizzazione di irrigazione e di impianti fissi per l'esercizio dell'attività.

La vicina presenza della SS4 assicura collegamenti viari agevoli sia con il centro urbano di Ascoli Piceno, sia con l'intero comprensorio, nonché con le più importanti infrastrutture viarie della costa.

**Identificativi catastali** - Come già detto l'appezzamento di terreno in esame risulta identificato al Catasto Terreni al Foglio 62.

Dall'ispezione della banca dati informatizzata per la suddetta particella si rilevano i seguenti dati censuari:

- Qualità: vigneto, classe: 3; Superficie ha 1 are 55 ca 70;
- Reddito Dominicale: Euro 72,37; Reddito Agrario: Euro 72,37.

**I fabbricati** - Anche qui per l'inquadramento della zona dal punto di vista della cartografia catastale si riporta, a seguire, l'estratto di mappa dello stesso foglio 62 con la particella 12, sulla quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento, evidenziata in tutta la sua estensione e fino alle linee di confine con colore di riempimento celeste.



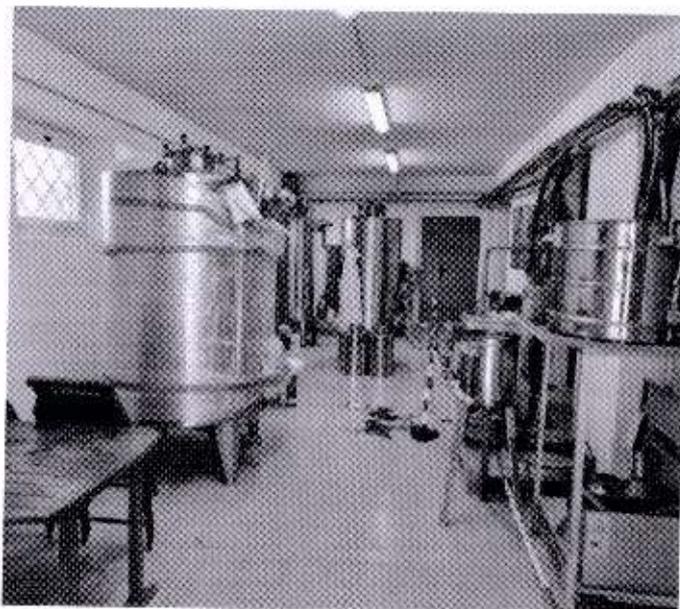
Nel rimandare alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale [V. Allegato 1.5 - Fascicolo fotografico - Lotto 1] si relaziona quanto appresso.

**Piano terra** - Il piano terra, distinto al foglio 62, particella 12, sub. 2 - contrassegnato con la lettera "B1" nella planimetria catastale - è costituito da un ampio locale destinato a frantoio (locale molitura olive), un locale adibito a spogliatoio, un wc con anti wc e una porzione ad un unico piano adibita a locale di deposito olio e ingresso olive da molitura, con coperta a terrazzo.

Per quanto concerne le finiture interne la pavimentazione è costituita da massetto in calcestruzzo con finitura al quarzo trattato con resina epossidica, l'intonaco interno è del tipo civile; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile con vernice epossidica sulle pareti e con idropittura sulla soffittatura, ad eccezione dello spogliatoio, dei locali antibagno e bagno che sono invece interamente tinteggiati con idropittura.

Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e presentano grate metalliche all'esterno.

Le porte esterne e le porte interne sono del tipo tagliafuoco; i servizi igienici



sono dotati delle usuali apparecchiature idrosanitarie.

Invece, per quanto concerne gli impianti il piano terra è dotato degli usuali impianti tecnologici, ovvero impianto elettrico ed idro-sanitario e l'impianto di illuminazione interna presenta corpi illuminanti a soffitto costituiti da plafoniere rettangolari.

**Piano primo** - Il piano primo, cui si accede da una scala esterna a due rampe dotata di balaustra metallica, è costituito da due porzioni distinte cui si accede dal pianerottolo di piano tramite due accessi distinti: la porzione maggiore - distinta al Catasto Fabbricati al foglio 62, particella 12, subalterno 3 - è destinata ad appartamento; la restante porzione - distinta al Catasto Fabbricati al foglio 62, particella 12, subalterno 3 e contrassegnata con la lettera "B2" nella planimetria catastale - è composta da due locali destinati uno ad ufficio e l'altro ad archivi, oltre ad un wc ed anti wc.

**Appartamento** - L'appartamento è composto da cucina soggiorno, bagno, disimpegno, n. 3 camere ed un terrazzo.

Per quanto concerne le finiture interne l'immobile è intonacato al civile e tinteggiato a tempera. Esso, inoltre, presenta pavimentazione in piastrelle di travertino levigato e lucidato, fatta eccezione del bagno che è pavimentato e rivestito con piastrelle in monocottura ed il terrazzo che è pavimentato con piastrelle tipo cotto. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera, le porte interne

sono in legno di tipo tamburato. Il portone d'ingresso è di tipo blindato, ma presenta la superficie esterna fortemente danneggiata. Il terrazzo è dotato di balaustra metallica.

Il bagno è dotato delle usuali apparecchiature idro-sanitarie, nonché di doccia con relativo piatto doccia.

Per quanto concerne gli impianti l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici, ovvero: impianto elettrico ed idro-sanitario del tipo sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con caldaia di tipo murale, a servizio dell'intero piano e installata nel locale



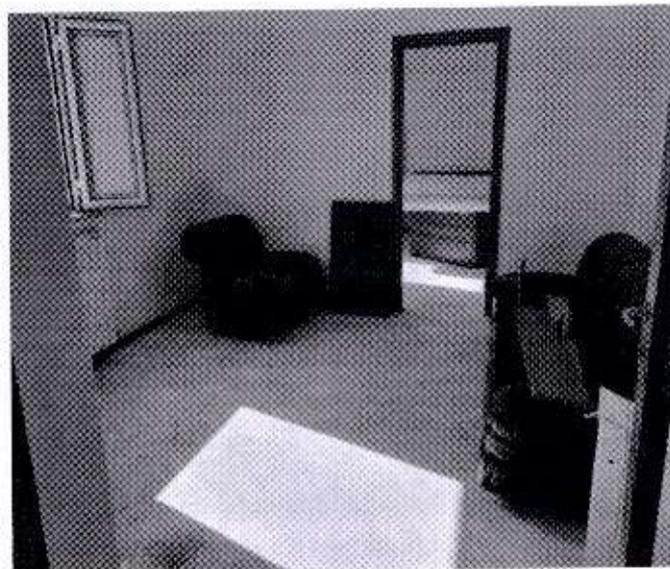
ingresso della porzione destinata ad uffici, la rete di distribuzione è in rame e i radiatori sono in ghisa a più colonne.

Ufficio ed archivi - La porzione destinata ad ufficio è archivio è composta da un piccolo ingresso, un wc e due locali tra loro comunicanti destinati il primo ad ufficio ed il secondo ad archivio.

Per quanto concerne le finiture interne anche questa porzione è intonacata al civile e tinteggiato a tempera e presenta pavimentazione in piastrelle di travertino levigato lucidato, fatta eccezione del bagno che è pavimentato e rivestito con piastrelle in monocottura.

Gli infissi sono in alluminio con vetro camera, le porte interne sono in legno di tipo tamburato. Il portone d'ingresso è anche qui di tipo blindato, ma, come l'altro portone, con la superficie esterna fortemente degradata.

Il bagno è dotato delle usuali apparecchiature idro-sanitarie. Anche questa porzione è dotata degli usuali impianti tecnologici, ovvero impianto elettrico ed idro-sanitario del



tipo sottotraccia, impianto termico di tipo autonomo, con caldaia di tipo murale (a servizio dell'intero piano) installata nel locale ingresso, rete di distribuzione in rame e radiatori in ghisa a più colonne.

**Fabbricato "C"** - Trattasi di un fabbricato realizzato nel 2006 in struttura interamente in conglomerato cementizio armato normale di tipo intelaiato, con fondazioni anch'esse in c.a., solai di piano e di copertura di tipo misto laterizio e c.a. e tamponatura in blocchi termici.

Detto fabbricato è costituito da un piano interrato ed un piano terra, con:

- il piano terra - distinto al Catasto Fabbricati al foglio 62, particella 12, subalterno 2 - costituito da un ampio locale - contrassegnato con la lettera "C2" nella planimetria - e destinato alla lavorazione di olive verdi ed un'antistante tettoia aperta - contrassegnata con la lettera "C3" nella stessa planimetria - destinata alle operazioni di scarico dei prodotti di produzione dell'azienda;



- il piano interrato - distinto al Catasto Fabbricati al foglio 62, particella 12, subalterno 2 - contrassegnato con la lettera "C1" nella planimetria - costituito da un unico locale destinato a deposito.



Detto piano, interamente allo stato grezzo, presenta l'accesso esterno sul lato Nord dotato di serranda metallica di tipo avvolgibile, mentre il collegamento con il piano

avviene per mezzo di una scala interna posta sempre sul lato Nord.

La pavimentazione è costituita dal massetto in calcestruzzo cementizio; inoltre, il corpo di fabbrica è dotato di impianto elettrico luce e FM, nonché di collegamento alla rete idrica e fognaria.

Nel rimandare alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale [V. Allegato 1.5 - Fascicolo fotografico - Lotto 1] per maggiori dettagli, si specifica quanto segue.

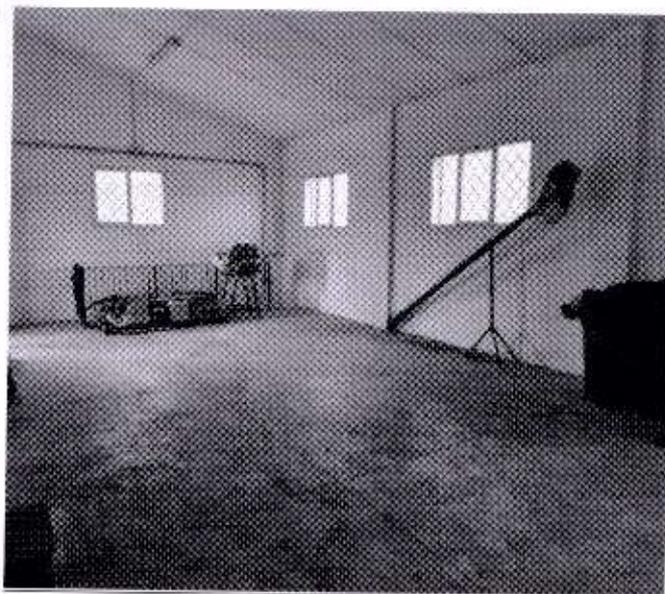
Il piano terra (V. foto a seguire) è invece intonato al civile e tinteggiato a tempera.

Trattasi di un unico, ampio locale dotato di n. 3 accessi prospicienti il lato Ovest, di cui due di essi dotati di serrande metalliche di tipo avvolgibile, mentre il terzo è dotato di porta tagliafuoco.

La pavimentazione è costituita dal massetto in calcestruzzo cementizio.

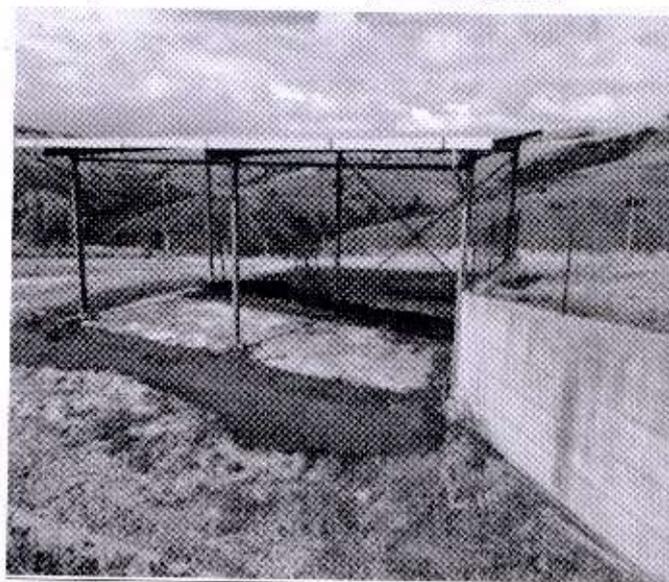
Sempre sul fronte Ovest il corpo di fabbrica è costituito da una tettoia aperta, formata da quattro pilastri e dalla copertura, interamente pavimentata in calcestruzzo cementizio.

L'unico, ampio locale è dotato di impianto elettrico con canalizzazioni a vista e



impianto di illuminazione costituito da plafoniere a soffitto di tipo rettangolare.

**Fabbricato "D"** - Trattasi di una tettoia aperta - distinta al Catasto Fabbricati al foglio 62, particella 12, subalterno 2 - contrassegnato con la lettera "D" nella planimetria catastale - realizzata anch'essa nel 2006 in struttura portante in elevazione in acciaio zincato e copertura con pannello sandwich da utilizzare per lo stoccaggio delle acque di lavorazione ed il rimessaggio di macchine agricole (V. Foto a lato)



Consistenza degli immobili - superfici ed altezze - I corpi di fabbrica di che trattasi hanno le seguenti superfici ed altezze:

<b>Fabbricato "B"</b>		superficie [m <sup>2</sup> ]	altezza [m]
Piano terra	(frantoio "B1")	m 15,00 x 9,90 =	148,50 m <sup>2</sup> H = 2,95 m
Piano terra	(deposito olio)	m. 5,30 x 5,95 =	31,54 m <sup>2</sup> H = 3,70 m

Piano primo (ufficio - archivio "B2")	m 10,80 x 4,60 =	49,68 m <sup>2</sup>	H = 2,95 m
Piano primo (appartamento)	m.(12,90x5,30)+(4,60x4,50) =	87,78 m <sup>2</sup>	H = 2,95 m
Piano primo (terrazzo)	m. 6,30 x 5,40 =	32,54 m <sup>2</sup>	-----

Fabbricato "C"		superficie [m <sup>2</sup> ]	altezza [m]
Piano interrato (deposito "C2")	m. 14,00 x 14,00 =	176,00 m <sup>2</sup>	H = 3,15 m
Piano terra (lavoraz. olive "C1")	m 14,00 x 8,00 =	92,00 m <sup>2</sup>	H = 5,50 m
Piano terra (tettoia aperta "C3")	m. 14,00 x 6,00 =	84,00 m <sup>2</sup>	

Fabbricato "D"		Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza [m]
Piano terra (tettoia aperta "D")	m 11,55 x 5,70 =	65,84 m <sup>2</sup>	H = 4,50 m

### 1.3] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.3.1] Destinazione urbanistica - Terreno

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica l'immobile (foglio 62, particella 11) possiede la destinazione urbanistica di seguito riportata:

Denominazione strumento urbanistico di riferimento: PRG in adeguamento al PPAR;

Denominazione della zona di destinazione urbanistica: Aree agricole tutela 1 (art. 58 NTA).

Inoltre, secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.i. la particella è soggetta al "vincolo idrogeologico".

Per lo stralcio delle Norme Tecniche del PRG in adeguamento al PPAR approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016, in specifico all'art. "ART. 58 - AREE AGRICOLE CON LIVELLI DI TUTELA" si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica [V. Allegato 1.3 - Certificato di destinazione urbanistica terreno - Lotto 1].

#### 1.3.2] Documentazione edilizia - Fabbricati

Gli accessi agli atti effettuati presso il Comune di Ascoli Piceno hanno consentito di reperire la seguente documentazione edilizio-urbanistica interessante i fabbricati oggetto di pignoramento:

- permesso di costruire n. 67/2004 del 24/05/2004 - pratica edilizia n. 2001/23377 per eseguire in Comune di Ascoli Piceno, sull'immobile distinto al catasto terreni al foglio 62, mappali nn. 11 e 12 ubicato in località Fosso Riccione i lavori di ristrutturazione ed ampliamento di complesso rurale per realizzazione di frantoio aziendale - permesso di costruire rilasciato alla ditta [REDACTED] titolare dell'azienda agricola [REDACTED] (in qualità di affittuario e committente);
- certificato di agibilità protocollo n. 2006/33903 del 07/11/2006 - pratica edilizia n. 2001/23377 relativo all'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 62, mappale n. 12 sub 2 e 3 ubicato in Frazione Fosso Riccione;

- Denuncia Inizio Attività Settore Alimentare ai Fini della Registrazione (art. 6 del regolamento CE n. 852/2004 e della D.G.R. n. 339 del 27/03/2006) protocollo n. 53030 del 25/09/2007 – presentata da ██████████ in qualità di titolare dell'██████████ ██████████ sede attività: Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione [V. Allegato 1.4 - Documentazione edilizia fabbricati - Lotto 1]

#### **1.4] STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO - TERRENO**

##### **1.4.1] PROCESSO DI VALUTAZIONE**

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio dell'immobile in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici ha la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta.

Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità.

##### **1.4.1.1] Criteri e metodologie estimative**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale indica due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- *metodologia diretta*, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici);
- *metodologia indiretta*, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);

- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Sulla base di quanto esposto, per il terreno in questione, in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato ai fini di un'alienazione), atteso che il mercato locale, ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico comparativo.

Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare.

Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene.

#### **1.4.1.2] Scopo della stima**

Scopo della presente relazione estimale è l'attribuzione di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato del bene, all'attualità, al fine di una vendita.

#### **1.4.1.3] Analisi del mercato immobiliare**

Prima di procedere al giudizio di stima concernente l'immobile in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione. Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.

I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un *trend* in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

La crisi finanziaria e quella legata al credito si sono manifestate durante il 2013-2014 in tutta la loro gravità e permangono nei primi mesi del 2015 anche se in quest'ultimo periodo si sono registrati dei timidi segnali di ripresa del numero delle compravendite; inoltre la presenza di un'abbondante offerta immobiliare nel mercato e la contemporanea carenza delle richieste ha favorito il prolungamento di una fase di stagnazione del mercato stesso, già iniziata da tempo. I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono sensibilmente allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si vede costretto a cedere i beni.

I segmenti di mercato che interessano il bene oggetto di stima sono quelli relativi ad aree ricadenti in "zone rurali" che, come è noto, non sono caratterizzate da un particolare dinamismo e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trovano e dalle effettive esigenze di infrastrutture ed impianti nel tempo.

#### 1.4.2] METODOLOGIA ESTIMATIVA

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Per il terreno a destinazione agricola si procederà con criterio di stima diretto sintetico-comparativo, che, nella sua formulazione classica, consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima, cui segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

#### 1.4.3] VALUTAZIONE TERRENO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO

##### **1.4.3.1] Indagini di mercato**

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione si evince una destinazione legata esclusivamente all'agricoltura.

Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità è quello dei terreni a destinazione agricola che presenta uno scarso dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del territorio del Comune di Ascoli Piceno.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su terreni agricoli ricadenti nel Comune nell'ambito di atti di compravendita relativi a terreni agricoli siti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità. Tali dati sono stati confermati da informazioni assunte in loco presso operatori del settore della zona (agenzie immobiliari).

### 1.4.3.2] Determinazione del valore di mercato unitario

Per le specifiche relative agli atti di compravendita presi a confronto si è fatto riferimento a transazioni relative a terreni ricadenti nel medesimo Comune dei terreni oggetto di valutazione. I valori unitari dei terreni reperiti sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle dei terreni oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza.

Infatti non si è ritenuto opportuno aggiornare i prezzi rilevati poiché non ci sono state apprezzabili modificazioni del mercato dei terreni, mentre si è provveduto a valorizzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto a quelli oggetto di valutazione. Tali caratteristiche risultano essere le seguenti:

- ubicazione di dettaglio: rappresenta la posizione del terreno all'interno del comprensorio comunale;
- accessibilità: rappresenta la facilità di accesso al terreno (strade principali, strade sterrate, interclusioni, etc.);
- forma: rappresenta la forma geometrica del terreno; -
- coltura: rappresenta la tipologia colturale in atto;
- consistenza: rappresenta la superficie del terreno. Tra l'altro il valore di un terreno è spesso inversamente proporzionale alle sue dimensioni o meglio lotti con ridotta superficie risultano normalmente più appetibili sul mercato della compravendita e viceversa.

Tenuto conto di quanto sopra e tenuto conto, altresì, dei valori agricoli medi disponibili (annualità 2012) che per la regione agraria n. 3, tipo di coltura "seminativo" - cui il terreno in oggetto può essere comparato avendo perso oramai la sua coltura originaria di "vigneto" - indicano un valore di Euro/Ha 14800,00, si ritiene che, nel caso di specie, il più probabile valore unitario di mercato del terreno oggetto di valutazione viene determinato in Euro 15.000,00 per ettaro in cifra tonda.

### 1.4.3.3] Più probabile valore di mercato del terreno

Ne consegue: il seguente più probabile valore di mercato: mq. 15.570 x €/m. 1,50 =

Più probabile valore di mercato terreno	mq. 15.570 x €/m. 1,50	€ 23.355,00
	In cifra tonda	€ 23.500,00

## 1.5] STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI - FABBRICATI

### 1.5.1] PROCESSO DI VALUTAZIONE

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, ha la maggiore

possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità.

#### 1.5.1.1] Criteri e metodologie estimative

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- *metodologia diretta*, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici);
- *metodologia indiretta*, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Sulla base di quanto esposto, per gli immobili in questione, in considerazione delle caratteristiche dei beni oggetto di stima e dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato ai fini di un'alienazione), atteso che il mercato locale non ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo del costo (Cost Approach), che mira a determinare il valore

di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato e al quale normalmente si ricorre per la valutazione di immobili.

#### 1.5.1.2] Scopo della stima

Scopo della presente relazione estimale è l'attribuzione di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato del bene, all'attualità, al fine di una vendita.

#### 1.5.1.3] Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente gli immobili in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione. Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene. I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un *trend* in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

La crisi finanziaria e quella legata al credito si sono manifestate durante il 2013-2014 in tutta la loro gravità e permangono nei primi mesi del 2015 anche se in quest'ultimo periodo si sono registrati dei timidi segnali di ripresa del numero delle compravendite; inoltre la presenza di un'abbondante offerta immobiliare nel mercato e la contemporanea carenza delle richieste ha favorito il prolungamento di una fase di stagnazione del mercato stesso, già iniziata da tempo. I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono sensibilmente allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si vede costretto a cedere i beni.

I segmenti di mercato che interessano il bene oggetto di stima sono quelli relativi ad aree ricadenti in "zone rurali" che, come è noto, non sono caratterizzate da un particolare dinamismo e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trovano e dalle effettive esigenze di infrastrutture ed impianti nel tempo.

#### 1.5.2] METODOLOGIA ESTIMATIVA

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Per gli immobili di che trattasi si è proceduto facendo ricorso al criterio di stima del costo (Cost Approach), che, come accennato, mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato e al quale normalmente si ricorre per la valutazione di immobili per i quali:

- sia impossibile far ricorso all'approccio di mercato per assenza o insufficienza dei dati

- compravenduti rilevabili;
- vi sia scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
  - sia impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Il metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale e che, dunque, il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente; in base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione viene sottratto il deprezzamento maturato al momento della stima.

L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, anche per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile in oggetto, dove non essendoci altre unità immobiliari nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo e dei prezzi di mercato, mentre la stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

Valore dell'area - Nel caso in questione non si dispone di dati di riferimento in numero sufficiente che consentano di dedurre il valore dell'area per comparazione diretta con altre aree ad analoga destinazione e di prezzo noto compravendute in epoca recente, pertanto la determinazione del valore dell'area sarà effettuata in forma sommaria individuando il rapporto di complementarità fra il valore del fabbricato e il valore del suolo.

Occorre pertanto dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio ( $V_F$ ), con la procedura esplicitata nei paragrafi seguenti, e successivamente è possibile dedurre il valore del suolo ( $V_A$ ) come percentuale  $p$  del valore complessivo  $V$  di cui il valore a nuovo del fabbricato è la parte restante.

$$V = V_A + V_F \Rightarrow V_A = p\%V \Rightarrow V_F = V(1 - p\%) \Rightarrow V = V_F/(1-p\%)$$

La percentuale  $p$ , che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di

consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato e più elevato, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione - e quindi indirettamente dall'area di sedime - al valore complessivo dell'immobile.

Per la destinazione d'uso terziaria la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta un'incidenza dell'area compresa tra il 7% e il 10%. In considerazione dell'ubicazione del lotto, si è valutata un'incidenza dell'area sul valore complessivo pari alla percentuale minima del 7%.

### 1.5.3] VALUTAZIONE IMMOBILI

#### 1.5.3.1] Indagini di mercato

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione si evince una destinazione legata esclusivamente all'agricoltura.

Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità è quello dei terreni a destinazione agricola che presenta uno scarso dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del territorio del Comune di Ascoli Piceno.

### 1.5.4] DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il procedimento consta sostanzialmente delle seguenti fasi:

- 1] determinazione del costo di costruzione totale, delle spese tecniche, degli oneri comunali (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria);
- 2] determinazione del valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione o a metro quadro e successivamente l'utile del promotore;
- 3] calcolo del deprezzamento, stabilendo, dapprima, le percentuali di incidenza delle varie componenti dell'edificio sul totale, imputando anche le relative vite utili (in anni) e gli anni di vetustà

L' algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è:

$$V = Va + C + Up - D$$

dove:

- V = Valore di mercato;
- Va = Valore dell'area;
- C = Costo di costruzione;
- Up = Utile del promotore;
- D = Deprezzamento.

Per il calcolo del deprezzamento si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$D = C \times (1 - t/n)$$

dove

C = Costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = Vetusta dell'impianto, struttura, finiture

n = vita utile dell'impianto, struttura, finiture.

Stanti le superfici di cui al capitolo 2] della presente relazione peritale e tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, strutturali, impiantistiche e di finitura dei corpi di fabbrica, si riportano, a seguire le seguenti tabelle riepilogative di stima:

Fabbricato "B"		Superfici [m <sup>2</sup> ]	Rapp. mercantili	Costo costr.ne
Piano terra	frantoio "B1"	148,50 m <sup>2</sup>	0,50	(€/mq) 800,00
Piano terra	deposito olio	31,54 m <sup>2</sup>	0,50	(C/mq) 800,00
Piano primo - appartamento		87,78 m <sup>2</sup>	1,00	(€/mq) 800,00
Piano primo uff. - archivio "B2"		49,68 m <sup>2</sup>	1,00	(€/mq) 800,00
Piano primo terrazzo		32,54 m <sup>2</sup>	0,25	(€/mq) 800,00
<b>Costo di costruzione</b>				
Piano terra - frantoio "B1"		mq. 148,50 x 0,50 x €/mq. 800,00		€ 59.400,00
Piano terra - deposito olio		mq. 31,54 x 0,50 x €/mq. 800,00		€ 12.616,00
Sup. p. primo - appartamento		mq. 87,78 x 1,00 x €/mq. 800,00		€ 70.224,00
Sup. p. primo archivio ufficio "B1"		mq. 49,68 x 1,00 x €/mq. 800,00		€ 39.744,00
Sup. piano primo - terrazzo		mq. 32,54 x 0,25 x €/mq. 800,00		€ 6.508,00
			Totale [1]	€ 188.492,00
<b>Valore dell'area [a]</b>		€ 188.492,00 x 7% =		€ 13.194,44
<b>Deprezzamento lineare</b>				
		Incidenza %	Vetustà (anni)	Vita utile (anni)
Strutture		50%	28	50
Impianti		20%	14	20
Finiture		30%	14	30
<b>Incidenze</b>				
Strutture		€ 188.492,00 x 0,50		€ 94.246,00
Impianti		€ 188.492,00 x 0,20		€ 37.698,40
Finiture		€ 188.492,00 x 0,30		€ 56.547,60
			Totale	€ 188.492,00
<b>Deprezzamenti</b>				
Strutture		€ 94.246,00 x [1 - 28/50]		€ 41.468,24
Impianti		€ 36.698,40 x [1 - 14/20]		€ 11.084,52
Finiture		€ 56.547,60 x [1 - 14/30]		€ 30.196,42
			[b] Totale	€ 82.749,18
<b>Oneri urbanizzazione [c]</b>		0% di [1]	€ 188.492,00 x 0% =	€ 0,00

Spese tecniche [d]	10% di [1]	€ 188.492,00 x 10% =	€ 18.849,20
Utile del promotore [e]	20% di [1]	€ 188.492,00 x 10% =	€ 18.849,20
<b>VALORE IMMOBILE "B"</b>		[a] + [b] + [c] + [d] + [e]	€ 133.642,02
		In cifra tonda	€ 133.500,00

<b>Fabbricato "C"</b>	Superfici [m <sup>2</sup> ]	Rapp. mercantili	Costo costr.ne
Piano interrato (deposito "C2")	176,00 m <sup>2</sup>	0,50	(€/mq) 650,00
Piano terra (lavoraz. olive "C1")	92,00 m <sup>2</sup>	1,00	(€/mq) 650,00
Piano terra (tettoia aperta "C3")	84,00 m <sup>2</sup>	0,30	(€/mq) 650,00

<b>Costo di costruzione</b>			
Piano interrato (deposito "C2")	mq. 176,00 x 0,50 x €/mq. 650,00		€ 57.200,00
Piano terra (lavoraz. olive "C1")	mq. 92,00 x 1,00 x €/mq. 650,00		€ 59.800,00
Piano terra (tettoia aperta "C3")	mq. 84,00 x 0,30 x €/mq. 650,00		€ 16.380,00
		<b>Totale [1]</b>	<b>€ 133.380,00</b>
Valore dell'area [a]	€ 133.380,00 x 7% =		€ 9.336,60

**Deprezzamento lineare**

	Incidenza %	Vetustà (anni)	Vita utile (anni)
Strutture	60%	14	60
Impianti	15%	14	20
Finiture	25%	14	30

<b>Incidenze</b>			
Strutture	€ 133.380,00 x 0,60		€ 80.028,00
Impianti	€ 133.380,00 x 0,15		€ 20.007,00
Finiture	€ 133.380,00 x 0,25		€ 33.345,00
		<b>Totale</b>	<b>€ 133.380,00</b>

<b>Deprezzamenti</b>			
Strutture	€ 80.028,00 x [1 - 14/50]		€ 57.620,16
Impianti	€ 20.007,00 x [1 - 14/20]		€ 6.002,10
Finiture	€ 33.345,00 x [1 - 14/30]		€ 17.806,23
		<b>[b] Totale</b>	<b>€ 81.428,49</b>

Oneri urbanizzazione [c]	0% di [1]	€ 133.380,00 x 0% =	€ 0,00
Spese tecniche [d]	10% di [1]	€ 133.380,00 x 10% =	€ 13.338,00
Utile del promotore [e]	20% di [1]	€ 150.280,00 x 10% =	€ 13.338,00
<b>VALORE IMMOBILE "B"</b>		[a] + [b] + [c] + [d] + [e]	€ 117.441,09
		In cifra tonda	€ 117.500,00

<b>Fabbricato "D"</b>	Superfici [m <sup>2</sup> ]	Rapp. mercantili	Costo costr.ne
Piano terra - tettoia aperta "D"	64,83 m <sup>2</sup>	0,30	(€/mq) 250,00

Costo di costruzione	mq. 64,83 x 0,30 x € /mq. 250,00	€	4.862,25
	Totale [1]	€	4.862,25
Valore dell'area [a]	€ 4.862,25 x 7% =	€	340,36
Deprezzamento lineare			
	Incidenza %	Vetustà (anni)	Vita utile (anni)
Strutture	90%	14	50
Impianti	0 %	14	20
Finiture	10%	14	30
Incidenze			
Strutture	€ 4.862,25 x 0,90		€ 4.376,03
Impianti	€ 4.862,25 x 0,00		€ 0,00
Finiture	€ 4.862,25 x 0,10		€ 486,22
		Totale	€ 4.862,25
Deprezzamenti			
Strutture	€ 4.373,03 x [1 - 14/50]		€ 3.148,58
Impianti			
Finiture	€ 486,22 x [1 - 14/30]		€ 259,64
		[b] Totale	€ 3.408,23
Oneri di urbanizzazione [c]	0% di [1]	€ 4.862,25 x 0% =	€ 0,00
Spese tecniche [d]	10% di [1]	€ 4.862,25 x 10% =	€ 486,25
Utile del promotore [e]	20% di [1]	€ 4.862,25 x 10% =	€ 486,25
VALORE DELL'IMMOBILE "D"	[a] + [b] + [c] + [d] + [e]		€ 4.721,09
		In cifra tonda	€ 5.000,00

per tutto quanto sopra espresso il più probabile valore di mercato dei fabbricati (con esclusione delle attrezzature rimovibile presenti nel frantoio) risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

Fabbricato "B"	Frantoio, deposito olio, ufficio-archivio, appartamento	€	133.500,00
Fabbricato "C"	Deposito, lavorazione olive, tettoia aperta	€	117.500,00
Fabbricato "D"	Tettoia aperta	€	5.000,00
	Totale "A" + "B" + "C"	€	256.000,00

## 1.6] RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

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

"Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva

l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

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

Il lotto dei beni immobili oggetto di pignoramento, così come descritto al capitolo 1.2] della presente relazione peritale - cui si rimanda per tutto ciò che concerne la localizzazione degli immobili, il contesto in cui essi si trovano, la descrizione, le caratteristiche e gli accessi - è sito in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione e consiste in un appezzamento di terreno e n. 3 fabbricati.

Dati catastali attuali - Al Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno risulta quanto segue:

Unità immobiliare dal 12/12/2007

Foglio 62 particella 11, qualità: vigneto, classe: 3, superficie ha 1 are 55 ca 70, R.D. Euro 72,37, R.A. Euro 72,37 - *Dati derivanti da:* Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. AP0352768 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03/10/2006 n. 262 (n. 44352.1/2007)

Situazione Intestati dal 01/05/2010

1. [REDACTED]  
per i diritti della proprietà per la quota di 1/2;

2. [REDACTED]  
[REDACTED] - per i diritti della proprietà per la quota di 1/2.

*Dati derivanti da:* Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 01/05/2010 protocollo n. AP0134940 in atti dal 31/05/2011 Registrazione: UR Sede: Ascoli Piceno Volume: 9990 n. 242 del 02/05/2011 [REDACTED] V. Allegato 1.1 - *Visure catastali - Lotto 1].*

Al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno risulta quanto segue:

Unità immobiliare dal 20/09/2006

Foglio 62, particella 12, sub 2, zona censuaria 2, categoria D/10, rendita Euro 3.282,00, indirizzo: Frazione Fosso Riccione, piano: S1-T-1 - *Dati derivanti da:* Variazione nel classamento del 20/09/2006 protocollo n. AP0118499 Variazione di classamento (n. 9751.1/2006).

Unità immobiliare dal 09/11/2005

Foglio 62, particella 12, sub 3 zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 97 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup>, rendita Euro 161,91, indirizzo: Frazione Fosso Riccione, n. 13, piano: 1 - *Dati derivanti da:* Variazione del 09/11/2005 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione Intestati dal 01/05/2010

1. [REDACTED] nato il [REDACTED] [REDACTED] - per i diritti della proprietà per la quota di 1/2;

2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - per i diritti della proprietà per la quota di 1/2.

*Dati derivanti da:* Denuncia (nei passaggi per causa morte) del 01/05/2010 protocollo n. AP0134940 in atti dal 31/05/2011 Registrazione: UR Sede: Ascoli Piceno Volume: 9990 n. 242 del 02/05/2011 Succ. [REDACTED] 4495.1/2011) [V. Allegato 1.1 - Visure catastali - Lotto 1].

Confini - L'unità immobiliare (foglio 62, p.lla 11 - terreno) confina con stessa proprietà, strada pubblica, [REDACTED]

L'unità immobiliare (foglio 62, particella 12 - su cui insistono i fabbricati) confina con stessa proprietà, strada pubblica, salvo altri.

Verifica rispondenza catastale - In sede di sopralluogo è stata verificata la conformità delle planimetrie catastali (estratto di mappa per il terreno e planimetrie catastali per i fabbricati) con lo stato di fatto e le risultanze di dette verifiche consentono di ritenere che sussiste piena conformità tra lo stato dei luoghi e i detti elaborati catastali.

Accesso all'immobile - Riguardo all'accesso all'immobile - di cui alla lettera b) del quesito - si evidenzia che, così come rilevabile dall'estratto di mappa della zona e dalle planimetrie allegate, esistono, allo stato n. 2 accessi dalla strada pubblica, con quello più agevole posto a monte e con quest'ultimo che consente anche l'accesso al terreno distinto al foglio di mappa 62, particella 11.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni - Per quanto concerne la lettera c) del quesito, nel caso di specie non sussistono pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni.

Spese condominiale ordinarie e straordinarie - In riferimento alla lettera d) nel caso di specie non sussistono spese condominiali.

Utilizzazione urbanistica prevista - In risposta al quesito di cui alla lettera e), circa l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, dal certificato di destinazione urbanistica [V.

*Allegato 1.3 - Certificato di destinazione urbanistica terreno - Lotto 1]* l'immobile, ovvero il terreno distinto al foglio di mappa 62, particella 11 possiede la destinazione urbanistica di "Area agricola tutela 1" di cui all'art. 58 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione del PRG in adeguamento al PPAR).

Dallo stesso strumento urbanistico generale del Comune di Ascoli Piceno risulta che la particella 12 dello stesso foglio di mappa 62, sulla quale insistono i fabbricati oggetto di procedura, ha la stessa destinazione urbanistica di "Area agricola tutela 1" di cui all'art. 58 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione del PRG in adeguamento al PPAR).

Regime e stato patrimoniale degli esecutati - Per quanto concerne infine la *lettera f)* del quesito, si specifica quanto segue:

- la debitrice esecutata [redacted] è coniugata. Lo stato patrimoniale dei coniugi risulta essere in regime di separazione di beni [V. Allegato 4 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio [redacted] a].

L'immobile pignorato non risulta facente parte di fondo patrimoniale costituito dai coniugi.

- il debitore esecutato [redacted] non risulta coniugato.

#### 1.6.2] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

Destinazione urbanistica - Terreno - Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica il terreno (foglio 62, particella 11) possiede la destinazione urbanistica di seguito riportata:

Denominazione strumento urbanistico di riferimento: PRG in adeguamento al PPAR;

Denominazione della zona di destinazione urbanistica: Aree agricole tutela 1 (art. 58 NTA).

Inoltre, secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.i. la particella è soggetta al "vincolo idrogeologico".

Per lo stralcio delle Norme Tecniche del PRG in adeguamento al PPAR approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016, in specifico all'art. "ART. 58 - AREE AGRICOLE CON LIVELLI DI TUTELA" si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica [V. Allegato 1.3 - Certificato di destinazione urbanistica terreno - Lotto 1].

Documentazione edilizia - Fabbricati - Gli accessi agli atti effettuati presso il Comune di Ascoli Piceno hanno consentito di reperire la seguente documentazione edilizio-urbanistica interessante i fabbricati oggetto di pignoramento:



devono farsi, a pena di nullità, con atto pubblico o scrittura privata) consentendo che il contratto di affitto di fondo rustico, anche se quindicennale, possa essere stipulato in forma verbale e non trascritto, tuttavia l'art. 2923 Cod. Civ. e l'art. 560 c.p.c. prevalgono sulla normativa speciale, sicché in caso di pignoramento del bene, oggetto del rapporto agrario, il contratto ultra novennale è opponibile all'aggiudicatario solo se recante data certa anteriore al pignoramento (cioè se redatto in forma scritta e registrato all'Agenzia delle Entrate) e solo nei limiti del novennio dall'inizio della locazione almeno che non sia stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) il che lo rende opponibile per il termine del quindicennio.

Ne consegue che, in assenza di trascrizione alla Conservatoria dei RR.II., la durata di detto contratto non può ritenersi superiore ai nove anni con la scadenza che andrebbe a cadere al 26/04/2026.

- il canone pattuito contrattualmente non appare in ogni caso congruo secondo i dettami citati dalla normativa di cui all'art. 2923 c.c. il che potrebbe consentire sia alla procedura che all'aggiudicatario l'eventuale risoluzione anticipata del contratto.

#### 1.6.4] VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

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

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano né vincoli trascritti né oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né di altre trascrizioni oltre a quelle già riportate al punto 2] "Risultanze delle visure ipotecarie" della relazione generale;
- non risulta la sussistenza di vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- per quanto riguarda le eventuali convenzioni matrimoniali e/o i provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge, si rimanda a tutto quanto detto in ordine al regime e stato patrimoniale degli eseguiti.

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

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al punto 2] della relazione generale; di seguito si riportano le spese stimate per la cancellazione del pignoramento e dell'iscrizione:
  - trascrizione del 18/09/2019 (Reg. Gen. 7430, Reg. Part. 5470) - Verbale di pignoramento immobili: € 500,00;
  - iscrizione del 01/02/2006 (Reg. Gen. 1125, Reg. Part. 164) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo : € 500,00
 così per un totale di spesa forfettaria, a carico dell'acquirente, stimato in € 1.000,00.
- non risultano difformità catastali.

#### 1.6.5] STIMA DELL'IMMOBILE

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

Per la stima delle unità immobiliari che formano il lotto 1 si rimanda:

- per il terreno (foglio di mappa 62, particella 11) al capitolo 1.4] della presente relazione, da cui risulta un valore di stima pari a:..... € 23.500,00
- per i fabbricati al capitolo 1.5] della presente relazione, da cui risulta un valore di stima pari a:..... € 256.000,00
- così per un valore di stima totale pari a:..... in c.t. € 289.500,00

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- 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: decurtazione del 10%;
- b] per lo stato d'uso e di manutenzione degli immobili, decurtazione dello 0%;
- c] per lo stato di possesso: decurtazione dello 30%;
- d] per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili a spese dell'acquirente: decurtazione stimata pari ad € 1.000,00;
- e] per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione 0%;
- f] per altri oneri e pesi: decurtazione 0%

si perviene alla seguente valutazione:

Valore di stima =		Euro	289.500,00
A dedurre adeguamenti e correzioni			
- di cui al punto a) - € 289.500,00 x 10%	Euro	28.950,00	
- di cui al punto c) € 289.500,00 x 30%	Euro	86.850,00	
- di cui al punto d) - a forfait	Euro	1.000,00	
<b>sommano adeguamenti e correzioni</b>	<b>Euro</b>	<b>116.800,00</b>	<b>- Euro 116.800,00</b>
<b>restano</b>			<b>Euro 172.700,00</b>
	<b>In c.t.</b>		<b>Euro 173.000,00</b>

### 1.7] DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

Immobili siti in Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione e precisamente:

Appezamento di terreno sito nel Comune di Ascoli Piceno, Frazione Fosso Riccione, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 62, particella 11, qualità vigneto, classe 3, superficie ha 1 are 55 ca 70, rendita Euro 72,37;

Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 12, sub. 2, categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), rendita Euro 3.282,00, piano: S-T-1;

Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 62, particella 12, sub. 3, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 97 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 89 m2, rendita euro 161,91, piano: 1.

Confini - L'unità immobiliare (foglio 62, p.lla 11 - terreno) confina con stessa proprietà, strada pubblica, ~~Lotto di P.lla 11 - terreno di m. 111,91, p.la 11 - terreno di m. 111,91, p.la 11 - terreno di m. 111,91, p.la 11 - terreno di m. 111,91~~

L'unità immobiliare (foglio 62, particella 12 - su cui insistono i fabbricati) confina con stessa proprietà, strada pubblica, salvo altri.

Valutazione: Euro 173.000,00 (Euro centosettantatremila/00).

OMISSIS

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

<b>OGGETTO</b>	Procedimento: Esecuzione immobiliare Numero di ruolo generale: 106/2019 Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI	
<b>DEBITORI ESECUTATI</b>	[REDACTED]	
<b>CREDITORE PROCEDENTE</b>	[REDACTED]	
<b>TERMINI</b>	Giuramento CTU.....	12/02/2020
	Inizio operazioni peritali .....	19/12/2019
	Trasmissione alle parti relazione peritale.....	12/08/2020
	Deposito in cancelleria della relazione di CTU.....	12/08/2020
	Udienza fissata per la vendita.....	11/09/2020

**3] LOTTO N. 3 - RELAZIONE DI STIMA**

“Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno, via Loreto, numero civico 15 e precisamente locale ad uso autorimessa sito al piano terra distinto al Catasto Fabbricati al foglio 104, particella 425, subalterno 19, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 6, consistenza 121 mq, superficie catastale totale 135 mq, rendita euro 399,94, piano: T”

**3.1] RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno gli immobile risultano descritti con i seguenti dati identificativi:

Unità immobiliare dal 22/07/2020

Foglio 104, particella 425, sub 19, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza, 121 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 135m<sup>2</sup>, rendita Euro 399,94, indirizzo: Via Loreto piano: T - *Dati derivanti da:* Fusione del 22/07/2020 protocollo n. AP0046152 in atti dal 22/07/2020 - FUSIONE (n. 24688.1/2020)

Situazione degli intestati dal 22/07/2020

1. [REDACTED] -  
[REDACTED] proprietà per la quota di 1/2;
2. [REDACTED] -  
[REDACTED] per i diritti della proprietà per la quota di 1/2 -

*Dati derivanti da:* Fusione del 22/07/2020 protocollo n. AP0046152 in atti dal 22/07/2020 - FUSIONE (n. 24688.1/2020 [V. Allegato 3.1 - Visura catastale Lotto 3].



### 3.2] DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO -

**Localizzazione** - Come accennato in precedenza, l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Comune di Ascoli Piceno, alla via Loreto, numero civico 15, in una zona posta nelle immediate vicinanze della via Napoli ed a Sud di questa, ovvero in una zona residenziale saturata e completamente urbanizzata, posta in zona semi-periferica e a Sud-Est rispetto al centro della città [V. Immagine satellitare].

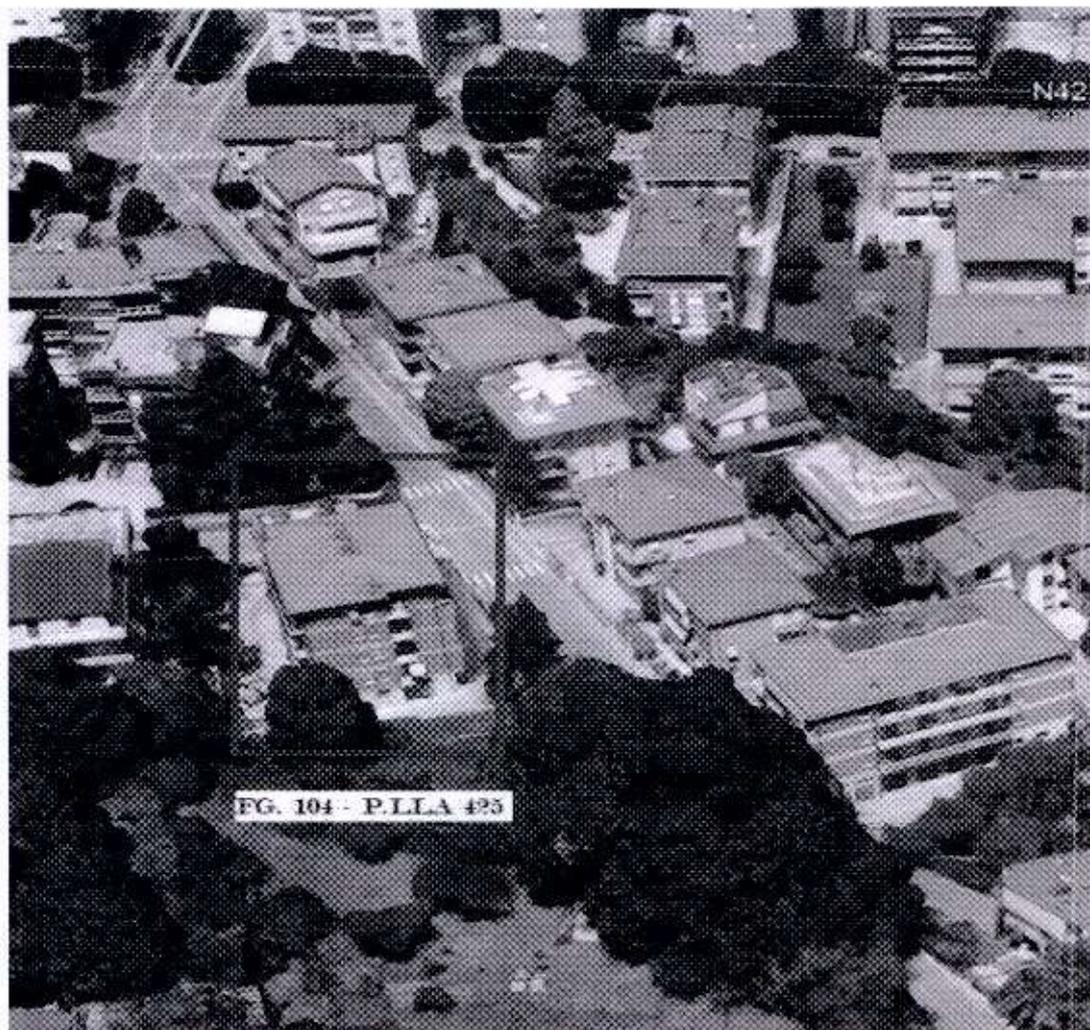
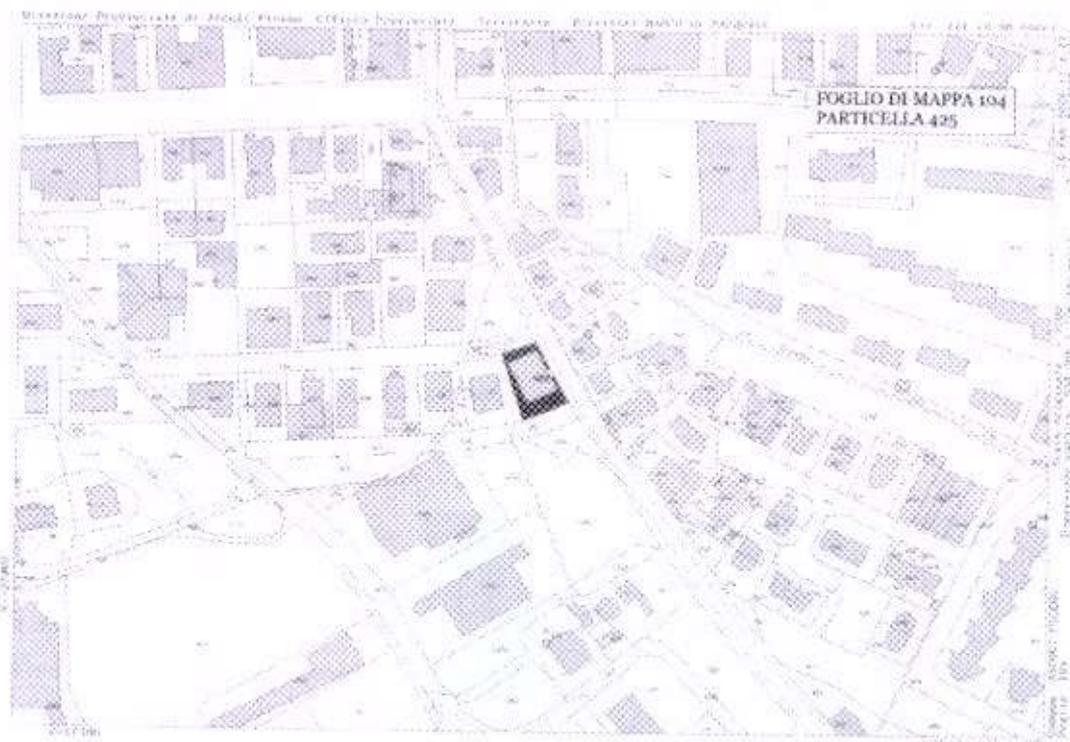


Immagine satellitare della zona

Il contesto urbano è in prevalenza residenziale con presenza dei maggiori servizi (attività commerciali, ristorazione, banche, scuole e strutture sportive).

L'edificio - di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento - individuato dal riquadro di colore blu nell'immagine satellitare - è direttamente prospiciente, sul lato Est, alla via Loreto.

Per un migliore inquadramento della localizzazione del fabbricato in questione si riporta a seguire anche l'estratto di mappa della zona, con la particella 426 evidenziata in rosso.



**Descrizione del fabbricato** - L'unità immobiliare formante il lotto in questione è porzione di un edificio plurifamiliare, multiproprietà, di forma planimetrica regolare sia in pianta che in altezza, articolato su più livelli fuori terra (i piani terra, primo, secondo, terzo e sottotetto), tutti collegati da una scala interna comune (V. foto a lato).

L'edificio è dotato di una corte comune che lo circonda su tutti i lati e l'accesso ad esso avviene dal portone di ingresso posto sul fronte Ovest, opposto alla via Loreto.



**Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione del fabbricato** - L'immobile in oggetto è parte di un edificio che presenta caratteristiche costruttive tipiche del periodo di costruzione risalente ai primi anni '60, ovvero:

- struttura portante in cemento armato normale;
- solai di piano e di copertura di tipo misto laterizio e c.a.;
- infissi esterni in alluminio, tapparelle avvolgibile e vetri semplici.

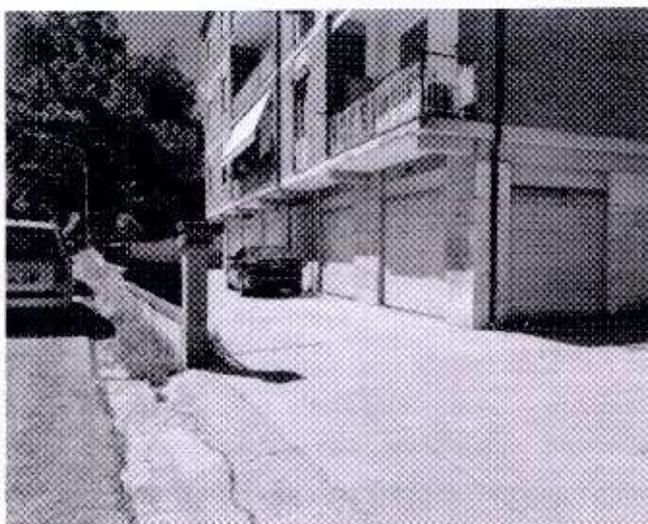
Lo stato generale di manutenzione dell'edificio può definirsi discreto, soprattutto per quanto riguarda le finiture esterne.

**Servizi** - L'edificio è fornito dei seguenti servizi: allaccio alle reti elettrica, idrica e gas di tipo sottotraccia, allaccio alla rete fognaria pubblica, allaccio antenna TV sottotraccia, impianto ascensore.

**Descrizione dell'immobile** - La proprietà oggetto di stima comprende un immobile al piano terra, prospiciente la via Loreto sul lato Ovest, composto da tre locali tutti posti in comunicazione tra loro mediante aperture non rifinite praticate sulle pareti divisorie interne [V. Allegato 3.2- *Planimetria catastale aggiornata*]. La distribuzione degli ambienti interni è costituita da un locale posto sull'angolo Nord-Est dell'edificio, quindi da un ampio locale centrale ad esso attiguo e da un terzo locale posto sul lato Est-Sud dello stesso edificio.

Nel rimandare alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale per la visione d'insieme sia del fabbricato e relativa area di pertinenza, sia dell'immobile oggetto di pignoramento [V. Allegato 3.4 - *Fascicolo fotografico*] si specifica quanto segue:

- per quanto concerne le finiture esterne l'edificio presenta al piano terra un rivestimento in travertino, mentre ai piani soprastanti è rivestito a mattoncini;
- come si evince dalla foto di cui sopra l'immobile pignorato presenta sette accessi, tutti prospicienti via Loreto, ad eccezione di un unico accesso che prospetta sul lato Nord. Detti accessi sono tutti dotati di serrande metalliche e, all'interno, di vetrine con intelaiatura in alluminio;
- per quanto concerne le finiture interne l'immobile si presenta nel complesso in uno scadente stato di conservazione e di manutenzione. Esso risulta pavimentato in piastrelle di graniglia di



grosse dimensioni e presenta delle aperture, prive di finiture, praticate sulle pareti interne divisorie che pongono in collegamento i tre locali da cui esso è attualmente costituito.

- per quanto concerne gli impianti l'immobile è dotato soltanto dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia.

**Difformità catastali riscontrate** - Le verifiche ed i riscontri effettuati in corso di operazioni peritali hanno consentito di riscontrare quanto segue:

- i locali ad uso garage al piano terra del fabbricato sito in Ascoli Piceno, via Loreto, numero civico 15 - già distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 104, particella 425, subalterni 13, 14, 15 e 18 come unità immobiliari distinte - non risultano del tutto rispondenti con le relative planimetria catastale.

Le difformità consistono nella accorpamento del subalterno 14 con il subalterno 15 mediante l'eliminazione della parete divisoria, nella presenza di un'apertura praticata nel muro divisorio del sub. 18 con il sub. 15 e nella presenza di un'altra apertura praticata nel muro divisorio del sub 14 con il sub. 13, il tutto con la conseguente creazione di un unico ampio locale.

Dette difformità catastali rilevate hanno richiesto apposito aggiornamento catastale che ha comportato la soppressione dei precedenti subalterni (sub. 13, sub.14, sub. 15 e sub. 18) e la creazione di n. 1 nuovo subalterno (sub. 19), così come risulta dalla visure catastale aggiornata [V. Allegato 3.1 - Visura catastale aggiornate - Lotto 3] e dalla relativa planimetria catastale aggiornata [V. Allegato 3.2 - Planimetria catastale aggiornata - Lotto 3].

**Consistenza, superfici ed altezze** - La consistenza complessiva dell'immobile pignorato, desumibile dalla planimetria catastale sopra richiamata ed allegata alla presente relazione, risulta, con tollerabile approssimazione, la seguente:

Piano	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	Altezza [m]
Piano terra	135,00 m <sup>2</sup>	H = 3,00 m

### **3.3] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Gli accessi agli atti effettuati presso il Comune di Ascoli Piceno non hanno consentito di reperire alcuna documentazione edilizio-urbanistica interessante il fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

La data di costruzione del fabbricato e, conseguentemente dell'immobile oggetto di pignoramento è comunque antecedente l'anno 1967.

### 3.4] STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

#### 3.4.1] SCELTA DEL PROCEDIMENTO – PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO

Nell'ambito dei procedimenti estimativi si è scelto di adottare il procedimento mono-parametrico, ovvero un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si basa sull'impiego di un unico parametro e di un'unica relazione elementare che lega il valore di stima al parametro in termini di diretta proporzionalità, come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile:

$$V = P \times S$$

dove V è il valore dell'immobile da stimare, P è il prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato, S è la consistenza commerciale dell'immobile da stimare, con il prezzo medio calcolato come rapporto tra la sommatoria dei prezzi totali e la sommatoria delle superfici di comparabili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Questo procedimento richiede la rilevazione di un campione di compravendite riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico scelto, sotto il vincolo ipotetico della parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro considerato.

Le fasi principali dell'procedimento mono-parametrico sono:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari (prezzo di mercato, superfici principali e secondarie);
- scelta delle caratteristiche immobiliari stimabili ed inestimabili;
- calcolo del prezzo medio unitario;
- stima dell'immobile da valutare e presentazione del risultato.

#### 3.4.2] ANALISI DI MERCATO, RILEVAZIONE DATI, SCELTA DELLA CARATTERISTICA

Il presupposto fondamentale del procedimento mono-parametrico è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili (*comparabili*) con quello da stimare (*subject*).

Si è proceduto dapprima ad analizzare il segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di stima, in base ai seguenti principali parametri:

- la localizzazione, il tipo ed il periodo di contratto di compravendite recenti;
- la destinazione d'uso al quale è adibito l'immobile e la consistenza;
- il livello di prezzo unitario medio del segmento individuato;
- la fase che il mercato immobiliare sta attraversando nella zona e nel comune di appartenenza dell'immobile oggetto di stima.

Si è proceduto con la rilevazione dei dati immobiliari, mediante un'accurata ricerca dei comparabili

presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona, trovando poi riscontro e supplemento di informazioni nella visione degli atti di compravendita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ascoli Piceno.

Analizzando il segmento di mercato, sono stati identificati dei Comparabili che avessero uguali caratteristiche al Subject, per poter rispettare il vincolo della parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro considerato. Infatti i Comparabili identificati:

- si trovano nello stesso segmento di mercato di Ascoli Piceno;
- sono ubicati in zone limitrofe all'immobile da stimare.

#### 2.4.3] COMPOSIZIONE DELLA TABELLA DATI

Si è proceduto ad analizzare i comparabili trovati, per determinare le caratteristiche di ciascuno di essi. Si riporta ora una breve descrizione per gli immobili presi a confronto, indicando anche gli estremi degli atti di compravendita. Si riporta infine una sintetica descrizione del subject oggetto della stima.

##### Comparabile 1

Immobile sito in via Loreto, numero civico 7/A, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 104, Particella 475, Subalterno 21,

Compravendita in data 10/04/2018 e trascritta al Registro Generale 3148 e Registro Particolare 2337 in data 23/04/2018; Prezzo della compravendita: € 196.300,00;

Superficie esterna lorda: 112,00 mq. circa - Superficie balconi: 21,50 mq. circa.

##### Comparabile 2

Immobile sito in via Loreto, numero civico 15, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 104, Particella 491, Subalterno 24;

Compravendita in data 20/02/2017 e trascritta al Registro Generale 1109 e Registro Particolare 766 in data 22/02/2017; Prezzo della compravendita: € 140.000,00;

Superficie esterna lorda: 116,00 mq. circa - Superficie fondaco: 10,50 mq. circa

Superficie balconi: 10,50 mq. circa

##### Comparabile 3

Immobile sito in via Loreto, numero civico 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 104, Particella 475, Subalterno 18;

Compravendita in data 13/06/2017 e trascritta al Registro Generale 4010 e Registro Particolare 2850 in data 14/06/2017; Prezzo della compravendita: € 142.500,00;

Superficie esterna lorda: 114,00 mq. circa - Superficie del fondaco: 17,00 mq. circa

Superficie balconi: 38,50 circa - Superficie magazzino: 15,00 circa

##### Subject (Immobile pignorato oggetto di stima)

Immobile sito in via Loreto, numero civico 15, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 104, Particella 425, Subalterno 19;

Superficie esterna lorda: 134,00 mq. circa; Superficie balconi: mq. 19,00 circa;

Superficie garage: 48,00 mq. circa

Tutto i dati sopra riportati sono riepilogati nella sottostante tabella:

Tabella dei dati				
	Compravendite			Subject
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	
Indirizzo	Via Loreto, 7/A	Via Loreto, 22/A	Via Loreto, 7/A	Via Loreto, 15
Dati catastali	Fg. 104, p.lla 475, sub 21	Fg. 104, p.lla 491, sub 24	Fg. 104, p.lla 475, sub 18	Fg. 104, p.lla 425, sub 19
Prezzo totale PRZ	€ 196.300,00	€ 140.000,00	€ 142.500,00	-----
Data DAT	10/04/2018	20/02/2017	13/06/2017	-----
Sup. lorda SEL	mq. 112,00 circa	mq. 116,00 circa	mq. 114,00 circa	-----
Sup. balconi BAL	mq. 21,50 circa	mq. 10,50 circa	mq. 38,50 circa	-----
Sup. fondaco FON	-----	mq. 10,50 circa	mq. 17,00 circa	-----
Sup. garage. GAR	-----	-----	-----	mq. 135,00 circa
Sup. magazz. MAG	-----	-----	mq. 15,00 circa	-----

#### 3.4.4] INDICI MERCANTILI

L'obiettivo degli indici mercantili è quello di ragguagliare le caratteristiche di un immobile per trasformarle in quelle in dotazione dell'immobile da stimare.

##### 3.4.4.1] Data del contratto

La data del contratto è una caratteristica economica che ha il compito di aggiornare alla data di stima (nel caso in oggetto Agosto 2017), i prezzi dei comparabili.

Il *prezzo marginale della data* " $p(DAT)$ " è stato stimato mediante un saggio di variazione che è stato definito sulla base dell'andamento di mercato nel Comune di Ascoli Piceno.

Si è proceduto dunque a stabilire una percentuale di variazione del prezzo di mercato, analizzando le tabelle riportate di seguito circa l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Ascoli Piceno negli ultimi due anni.



Prezzo medio richiesto in vendita nel Comune di Ascoli Piceno  
(Aprile 2017 - Aprile 2020)

Si è così rilevato che nel Comune di Ascoli Piceno vi è stato un decremento del valore di mercato del 1,80% negli ultimi tre anni; pertanto si può stimare un decremento annuo pari a circa il 0,6%.

#### 3.4.4.2] Superfici principali e secondarie

Nell'analisi dei comparabili adottati e nel loro confronto con il subject da stimare, si è dedicata molta attenzione alla determinazione della consistenza commerciale degli immobili. Tale consistenza si è calcolata con la somma tra la superficie principale (ovvero quella esterna lorda) e le superfici secondarie (ovvero quelle dei balconi o dei magazzini o dei fondaci o dei garage) queste ultime moltiplicate ciascuna per i rapporti mercantili superficiali. Bisogna quindi utilizzare la seguente formula:

$$\text{Superficie commerciale} = (\text{SEL} + \text{BAL} \times r.N. + \text{MAG.} \times r.N. + \text{FON.} \times r.N. + \text{GAR} \times r.N.)$$

Risulta dunque importante la definizione dei rapporti mercantili superficiali, definiti come rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. In questo modo le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari.

Per la stima in oggetto si è deciso di adottare i rapporti mercantili superficiali del fondaco e del garage definiti dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), il quale indica rispettivamente le percentuali del 20% e del 50%.

Riguardo invece al rapporto mercantile dei balconi e dei magazzini, analizzando il loro valore medio nel segmento di mercato in questione, si è deciso di adottare le seguenti percentuali:

- superficie balconi: 30%;
- superficie magazzini: 40%.

Tale scelta è stata dettata dal riconoscimento per i magazzini di un valore maggiore rispetto ai balconi (in quanto i primi sono locali di deposito utili alla gestione di qualsiasi appartamento), ma comunque inferiore a quello dei garage (in quanto questi ultimi oltre a poter essere di deposito permettono anche l'ingresso dei veicoli, questione spesso non consentita dalle serrande minime dei magazzini).

#### 3.4.4.3] Compilazione tabella degli indici mercantili

Dopo aver analizzato, per ciascuna tipologia di caratteristica, gli indici mercantili, si è proceduto a compilare la seguente tabella:

Tabella degli indici mercantili	
Parametri	Quantità
P(DAT)	0,006
Rapporto mercantile balconi p(BAL)/p(SEL)	0,3
Rapporto mercantile magazzino (p(MAG)/p(SEL)	0,4
Rapporto mercantile fondaco p(FON)/p(SEL)	0,2
Rapporto mercantile garage p(GAR)/p(SEL)	0,5

**3.4.5] RIVALUTAZIONE DEI PREZZI RILEVATI**

L'obiettivo della rivalutazione dei prezzi rilevati è quello di aggiornare alla data di stima (nel caso in oggetto Agosto 2017), i prezzi dei comparabili.

Tale rivalutazione è stata stimata mediante quel saggio di variazione che, sulla base dell'andamento di mercato nel Comune di Ascoli Piceno, è stato precedentemente definito pari al 2,8% annuo, e, con questo saggio, si è determinata la svalutazione mensile per ciascun comparabile, mediante il prodotto tra il prezzo di compravendita ed il rapporto tra il Saggio percentuale annuale ed i mesi dell'anno:

$$\text{Svalutazione mensile} = \text{Prezzo compravendita} \times \text{Saggio percentuale annuale} / 12 \text{ mesi}$$

Si è poi determinata la svalutazione complessiva per ciascun comparabile, mediante il prodotto tra la svalutazione mensile e il numero dei mesi trascorsi tra la data di compravendita dei comparabile e la data della stima:

$$\text{Svalutazione complessiva} = \text{Svalutazione mensile} \times \text{n. mesi}$$

Si riporta di seguito la tabella di Rivalutazione dei prezzi rilevati:

Rivalutazione dei prezzi rilevati			
Saggio annuale di svalutazione	0,006		
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Svalut. mese	196.300,00x0,006/12= € 98,15	140.000,00x0,006/12= € 70,00	142.500,00x0,006/12= € 71,25
Svalut. totale	98,15 € x 28 mesi = € 2.748,20	70,00 € x 40 mesi = 2.80000	71,25 € x 38 mesi = 2.850,00

**3.4.6] STIMA DELL'IMMOBILE E PRESENTAZIONE RISULTATO**

Si è proceduto infine ad applicare la formula finale del *procedimento monoparametrico*, ovvero a calcolare il valore dell'immobile da stimare, come prodotto tra il prezzo medio dell'intorno di mercato immobiliare e la consistenza dell'immobile da stimare. Si precisa che il prezzo medio dell'intorno di mercato immobiliare è stato a sua volta calcolato come rapporto tra la sommatoria dei prezzi rivalutati (determinati come somma tra il prezzo di compravendita e la svalutazione complessiva) e la sommatoria delle superfici dei comparabili (ottenute sommando le superficie principali alle superfici secondarie, quest'ultime con i dovuti rapporti mercantili).

In conclusione, si ha la seguente formula:

$$\text{VALORE STIMA} = (P1+P2+P3) / (S1+S2+S3) \times S_{\text{subject}}$$

Le fasi appena descritte, ciascuna con i relativi calcoli, hanno portato a determinare la seguente tabella:

Procedimento monoparametrico		
Unità	Prezzo rivalutato	Superficie commerciale
Comparabile 1	P1 - € 193.551,80	S1- 118,45 mq.
Comparabile 2	P2 - € 137.200,00	S2 - 121,25 mq.
Comparabile 3	P3 - € 139.650,00	S3 - 134,95 mq.
Subject		Ssubject - 67,50 mq.

Valore di stima =  $(193.551,80 + 137.200,00 + 139.650,00) / (118,45 + 121,25 + 134,95) \times 67,50 =$

Valore di stima =  $470.401,80 / 374,65 \times 67,50 = \text{€ } 84.751,43$  e in c.t. € 85.000,00

VALORE DI STIMA =	€ 85.000,00
-------------------	-------------

### 3.5] RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

#### 3.5.1] IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENT

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

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

L'immobile pignorato, è sito in Comune di Ascoli Piceno, in via Loreto e consiste in un'unità

immobiliare sita al piano terra di un maggiore fabbricato.

Nel rimandare al capitolo 3.2] della presente relazione peritale per tutto ciò che concerne la localizzazione dell'immobile, il contesto urbano in cui si trova, la sua descrizione, le caratteristiche interne ed esterne e gli accessi, in risposta al quesito si specifica quanto segue:

**Consistenza, superfici ed altezze** - La consistenza complessiva dell'immobile pignorato, desumibile dalla planimetria catastale sopra richiamata ed allegata alla presente relazione, risulta, con tollerabile approssimazione, la seguente:

Piano	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	Altezza [m]
Piano terra	135,00 m <sup>2</sup>	H = 3,00 m

**Dati catastali attuali** - Al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno l'immobile risulta descritto con i seguenti dati identificativi:

Unità immobiliare dal 22/07/2020

Foglio 104, particella 425, sub 19, zona censuaria I, categoria C/6, classe 6, consistenza, 121 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 135m<sup>2</sup>, rendita Euro 399,94, indirizzo: Via Loreto piano: T - *Dati derivanti da:* Fusione del 22/07/2020 protocollo n. AP0046152 in atti dal 22/07/2020 - FUSIONE (n. 24688.1/2020)

Situazione degli intestati dal 22/07/2020

1. [REDACTED] per i diritti della proprietà per la quota di 1/2;
2. [REDACTED] per i diritti della proprietà per la quota di 1/2 -

*Dati derivanti da:* Fusione del 22/07/2020 protocollo n. AP0046152 in atti dal 22/07/2020 - FUSIONE (n. 24688.1/2020 {V. Allegato 3.1 - Visura catastale Lotto 1}.

**Confini** - L'unità immobiliare confina con vano scala, la corte comune da più lati, salvo altri.

**Verifica rispondenza catastale** - Le verifiche ed i riscontri effettuati in corso di operazioni peritali hanno consentito di riscontrare quanto segue:

- i locali ad uso garage al piano terra del fabbricato sito in Ascoli Piceno, via Loreto, numero civico 15 - già distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa 104, particella 425, subalterni 13, 14,15 e 18 come unità immobiliari distinte - non risultano del tutti rispondenti con le relative planimetria catastale.

Le difformità consistono nella accorpamento del subalterno 14 con il subalterno 15 mediante l'eliminazione della parete divisoria, nella presenza di un'apertura praticata nel muro divisorio del sub. 18 con il sub. 15 e nella presenza di un'altra apertura praticata nel muro divisorio del sub 14 con il sub. 13, il tutto con la conseguente creazione di un unico ampio locale.

Dette difformità catastali rilevate hanno richiesto apposito aggiornamento catastale che ha comportato la soppressione dei precedenti subalterni (sub. 13, sub.14, sub. 15 e sub. 18) e la creazione di n. 1 nuovo subalterno (sub. 19), così come risulta dalla visure catastale aggiornata

[V. Allegato 3.1 - Visura catastale aggiornate - Lotto 3] e dalla relativa planimetria catastale aggiornata [V. Allegato 3.2 - Planimetria catastale aggiornata - Lotto 3].

Accesso all'immobile - Riguardo all'accesso all'immobile - di cui alla lettera b) del quesito - si evidenzia che l'accesso al fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione, avviene da via Loreto, mentre l'accesso all'immobile avviene direttamente dall'area di pertinenza dello stesso fabbricato.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni - Per quanto concerne la lettera c) del quesito si specifica che riguardante le eventuali pertinenze-accessori-millesimi di parti comuni, si specifica che non esistono pertinenze ed accessori condominiali (quali ad es. posti auto comuni, giardini, ecc.), oltre alla corte di pertinenza ed alle scale condominiali.

Spese condominiale ordinarie e straordinarie - In riferimento alla lettera d), circa le spese condominiali ordinarie e straordinarie si precisa che alla data del 24/07/2020 risulta a carico degli esecutati un debito di € 1.965,07 [V. Allegato 3.4 - Comunicazione dell'Amministratore del condominio].

Utilizzazione urbanistica prevista - In risposta al quesito di cui alla lettera e), circa l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, nel Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, l'area in cui insiste il fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto di pignoramento ha la seguente destinazione urbanistica: Zona omogenea: zone di completamento - tessuto prevalentemente residenziale a media densità - di cui all'art. 49 delle N.T.A.

Regime e stato patrimoniale degli esecutati - Per quanto concerne infine la lettera f) del quesito, si specifica quanto segue:

- la debitrice esecutata [REDACTED] coniugata. Lo stato patrimoniale dei coniugi risulta essere in regime di separazione di beni [V. Allegato 4 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio - [REDACTED]]
- l'immobile pignorato non risulta facente parte di fondo patrimoniale costituito dai coniugi.
- il debitore esecutato [REDACTED] non risulta coniugato.

### 3.5.2] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

Gli accessi agli atti effettuati presso il Comune di Ascoli Piceno non hanno consentito di reperire



alcuna documentazione edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura, né provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Ad ogni buon conto le notizie reperite presso i condomini consentono di dichiarare che l'epoca di costruzione del fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto di pignoramento è antecedente il 1 settembre 1967.

Per effetto delle difformità catastali riscontrate - accorpamento del subalterno 14 con il subalterno 15 mediante l'eliminazione della parete divisoria, presenza di un'apertura praticata nel muro divisorio del sub. 18 con il sub. 15 e presenza di un'altra apertura praticata nel muro divisorio del sub 14 con il sub. 13, il tutto con la conseguente creazione di un unico ampio locale - che hanno richiesto apposito aggiornamento catastale - si deve ritenere che il bene immobile non sia regolare sotto il profilo edilizio urbanistico.

Le irregolarità riscontrate possono essere comunque sanate in applicazione del DPR 380/2001 recante "Testo Unico Edilizia 2020 - aggiornato con L. 156/2019 - art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità". I costi della sanatoria, comprensivi di sanzione pecuniaria pari € 1.032,00, possono essere quantificati nella somma complessiva di € 2.500,00, inclusiva di spese tecniche.

### 3.5.3] STATO DI POSSESSO

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

L'immobile di che trattasi è libero.

### 3.5.4] VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

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

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano né vincoli trascritti né oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né di altre trascrizioni oltre quelle già riportate al punto 2] "Risultanze delle visure ipotecarie" della relazione generale;
- non risulta la sussistenza di vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- per quanto riguarda le eventuali convenzioni matrimoniali e/o i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge si rimanda a tutto quanto detto in ordine al regime e stato patrimoniale degli esecutati.

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

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al punto 2] della relazione generale; di seguito si riportano le spese stimate per la cancellazione del pignoramento e dell'iscrizione:
- trascrizione del 18/09/2019 (Reg. Gen. 7430, Reg. Part. 5470) Verbale di pignoramento immobili: € 500,00;
- iscrizione del 01/02/2006 (Reg. Gen. 1125, Reg. Part. 164) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo : € 500,00
- così per un totale di spesa, a carico dell'acquirente, stimato in € 1.000,00.
- non risultano difformità catastali oltre a quelle riportate nei precedenti paragrafi.

### 3.5.5] STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento 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 condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore



Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno, via Loreto n. 15 distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 104, particella 425, subalterno 19, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza, 121 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 135 m<sup>2</sup>, rendita Euro 399,94, indirizzo: Via Loreto piano: T

Confini - L'unità immobiliare confina corte condominiale su più lati, salvo altri;

Valutazione: Euro 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00).

In fede

IL CTU

(Ing. Fernando Mistichelli)