

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G. n. 113 /2019

Creditore:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Udienza:

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA **ED ESTIMATIVA** **LOTTO UNICO**

BENI IMMOBILI DESCRITTI AL NCEU DEL COMUNE DI ASCOLI PICENO AL:
Foglio. [REDACTED]

L'esperto estimatore:
Architetto FRANCESCO BARNABEI

Via Messina n.14 - 63100 ASCOLI PICENO (AP)
pec: francesco.barnabei@archiworldpec.it
tel./fax: 0736 780366 - cell. 338 2415225
email: studiofba@gmail.com
p.i: 01976360444



[Handwritten signature]

INDICE

- LOTTO UNICO –

QUESITI E CONTENUTI DELL'INCARICO

-	Premesse, quesiti	pag. 3
-	Considerazioni generali.....	pag. 7
-	Attività peritali	pag. 7

RISPOSTA QUESITO N.1

1.0.	Identificazione e descrizione generale del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente	pag. 9
1.1.	Identificazione generale dei beni e classificazione	pag. 9
1.2.	Descrizione generale degli immobili eseguiti	pag. 10
1.3. a)	Superficie, confini e dati catastali attuali	pag. 11
1.3. b)	Gli accessi.....	pag. 13
1.3. c)	Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	pag. 13
1.3. d)	Eventuali spese fisse di gestione e manutenzione condominiali	pag. 13
1.3. e)	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	pag. 13
1.3. f)	Stato civile e patrimoniale del debitore esecutato	pag. 14

RISPOSTA QUESITO N.2

2.0.	Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile	pag. 14
2.1.	Cronistoria delle pratiche edilizie.....	pag. 14
2.2.	Regolarità urbanistica dei beni	pag. 15
2.3.	Sanabilità opere abusive	pag. 15
2.4.	Situazione sanitaria degli immobili	pag. 17

RISPOSTA QUESITO N.3

3.0.	Stato di possesso	pag. 17
3.1.	Stato di occupazione degli immobili	pag. 17

RISPOSTA QUESITO N.4

4.0.	Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 17
4.1.	Storia ipotecaria, iscrizioni e trascrizioni sull'immobile.....	pag. 17
4.2.	Vincoli che restano a carico dell'acquirente	pag. 18
4.3.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura	pag. 19

RISPOSTA QUESITO N.5

5.0.	Stima dell'immobile	pag. 19
	Premessa	pag. 19
5.1.	Criteri estimativi	pag. 20
5.2.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	pag. 20
5.3.	Descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili.....	pag. 22

-	Elenco degli allegati	pag. 23
-	Riserve e particolarità da segnalare.....	pag. 24

- PREMESSE, QUESITI

- Il sottoscritto Arch. Francesco Barnabei iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 425, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in via Messina n.14, nominato esperto estimatore del procedimento n. 113 /2019 con provvedimento del 15.03.2023, ha ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare.
- In data 16.03.2023, il sottoscritto rimette atto di giuramento e accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dei moduli allegati al provvedimento emesso;
- il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito telematico della Relazione, previsto come per Legge, fino a trenta giorni prima della udienza del 14.07.2023 fissata per la vendita;
- inoltre in occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

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

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

- a)** *della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b)** *degli accessi;*
- c)** *delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- d)** *dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- e)** *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 la sua provenienza debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;*

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

3) STATO DI POSSESSO

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

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che restano a carico dell'acquirente

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

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

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

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti 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 l'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 precedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia 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 in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca 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 esso frutterà ricavi pari o maggiori del 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 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 servizi 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 artt. 68 comma 3 c.p.c. e la 14 R.D. 30/1/1941 n.12, e di un fabbro o di 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 la relativa chiave, 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 nessuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano 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 sopraindicata 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) allegghi 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 degli identificativi personali e dati sensibili, anche negli allegati (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'identità 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) **fc)** file contenente planimetria (planim.doc); allegati, inoltre, le ricevute dell'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 salvo 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 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 procedente.**

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 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.**

- CONSIDERAZIONI GENERALI

Nel provvedimento, del 17.10.2022, il G.E. nomina l'esperto estimatore e il custode (che viene contestualmente nominato con separato provvedimento) ritenuta l'opportunità di disporre che le attività di stima siano poste in essere dall'esperto stimatore previo accordo con il custode.

In data 15.03.2023 il G.E. revoca la suddetta nomina, al precedente professionista, per mancato deposito del giuramento e della relazione di stima e in sostituzione nomina il sottoscritto, Arch. Francesco Barnabei in qualità di stimatore.

Il 16.03.2023 il sottoscritto, stimatore, deposita il giuramento e accetta l'incarico ricevuto.

- ATTIVITA' PERITALI

- Il giorno 24 marzo 2023, previa convocazione telefonica fatta al debitore, viene fissata la data per il sopralluogo. Inoltre, nello stesso giorno tramite pec, si comunica, alle parti l'inizio delle operazioni peritali.
- Il giorno 28 marzo 2023 alle ore 8:30 il sottoscritto si è recato nell'unità immobiliare sita ad Ascoli Piceno in [REDACTED] di proprietà dei debitori, per effettuare il sopralluogo. Con l'ausilio degli elaborati progettuali preliminarmente acquisiti in scala 1:100 presso il Comune di Ascoli Piceno e dell'elaborato planimetrico in scala 1:200 richiesto al Catasto fabbricati della provincia di Ascoli Piceno, il sottoscritto ha dunque eseguito il rilievo grafico e fotografico dei beni pignorati, riguardanti il fabbricato cielo terra e distinto al Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED]
- Dal sopralluogo sono scaturite delle difformità tra lo stato di fatto e il progetto depositato presso il Comune di Ascoli Piceno (AP).
- Alle ore 10:00 si sono sospese le operazioni peritali riservandosi di fissare la data del prossimo accesso (V. Allegati - parte A - doc. n.1).
- Successivamente presso gli uffici competenti vengono richieste certificazioni, provvedendo ad ottenere tutti gli elementi ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico.

Presso gli uffici inoltre è stata acquisita tutta la documentazione relativa all'immobile di cui trattasi, in particolare:

✓ presso **l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Servizi Catastali:**

1. Estratto di mappa catastale - Comune Ascoli Piceno - foglio [REDACTED] particelle graffate [REDACTED] - scala 1:2000 - (V. All. - parte A - doc. n. 3)
2. Visure storica e attuale dell'immobile - proprietà sita nel Comune di Ascoli Piceno (AP) - (V. All. - parte A - doc. n. 3)
3. Planimetria di u.i.u. - Comune di Ascoli Piceno - scala 1:200 (V. All. - parte A - doc. n. 3)

✓ presso **l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Servizio di Pubblicità Immobiliare:**

4. Ispezioni ipotecarie - (V. All. - parte A - doc. n. 4)

✓ presso **l'Ufficio Tecnico Comunale di Ascoli Piceno (AP):**

5. Autorizzazione edilizia n. [REDACTED] per il restauro di porzione di fabbricato rurale unifamiliare sito in [REDACTED] - (V. All. - parte A - doc. n. 5).
6. Progetto di variante n. [REDACTED] del [REDACTED] ad autorizzazione edilizia n. [REDACTED] - (V. All. - parte A - doc. n. 5).
7. D.I.A.E. per opere di manutenzione straordinaria assunta al prot. al n. [REDACTED] - (V. All. - parte A - doc. n. 5).
8. Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno (AP) adeguato al Decreto Presidente Provincia (AP) n. [REDACTED] de [REDACTED] - (V. All. - parte A - doc. n. 5).
9. Norme Tecniche di Attuazione PRG - (V. All. - parte A - doc. n. 5).

✓ presso **l'Ufficio Anagrafe Comune di Ascoli Piceno (AP):**

10. Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (V. All. - parte A - doc. n. 6).

✓ presso l'Ufficio Stato Civile Comune di Ascoli Piceno (AP):

11. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio (V. All. - parte A - doc. n. 7).

- RISPOSTA AI QUESITI -

RISPOSTA QUESITO N.1

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

1.1. Identificazione dei beni e classificazione dei beni

Il pignoramento immobiliare riguarda l'intera proprietà del fabbricato sito ad Ascoli Piceno (AP) in [redacted] n. [redacted] e distinto al Catasto Fabbricati al foglio [redacted] Particelle [redacted] (V. All. - parte A - doc. n. 3)

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
[redacted]	[redacted]		[redacted] Piano S1-T-1-2	A03	03	[redacted]vani	R. Euro [redacted]

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati:

1. [redacted] - nata a Ascoli Piceno (AP)
[redacted] Diritto di proprietà per ½;
2. [redacted] - nato a Ascoli Piceno (AP)
[redacted] Diritto di proprietà per ½.

Con atto in data 07.03.2006 rep. 96205/22435 a rogito del notaio Dott. [redacted] [redacted] iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Ascoli Piceno e Fermo, i coniugi [redacted] [redacted] convengono che il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni.

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento

1.2. Descrizione degli immobili eseguiti

Ubicazione

Il bene oggetto del presente procedimento è ubicato in Ascoli Piceno (AP) nella [REDACTED] Il fabbricato di civile abitazione si trova in una zona rurale nella [REDACTED] e dista circa 4,0 Km dal medesimo comune di Ascoli Piceno di cui fa parte. (V. All. - parte B - doc. n. 8)

Descrizione generale del bene

Il presente immobile è porzione di un complesso di fabbricati rurali ed è costituito da un edificio cielo terra unifamiliare con corte ad uso esclusivo. Il fabbricato presenta tre livelli fuori terra e confina a nord e parte del lato ovest con altri edifici.

Caratteristiche esterne

Dalla strada comunale [REDACTED] mediante una strada privata con servitù di passaggio senza sosta, si accede alla porzione di fabbricato.

Il collegamento con i trasporti pubblici è a circa 120 metri dal fabbricato.

Sistemazione esterna

Nel lato est e piccola parte di quello sud vi è una corte pavimentata ad uso esclusivo delimitata da una ringhiera in ferro.

Finiture esterne

L'edificio restaurato negli anni 90 è in generale buono stato di conservazione, la facciata ovest è rivestita in pietra, mentre le facciate sul lato est e sud sono intonacate gli infissi e persiane sono in legno. I balconi e la terrazza presenti sul prospetto ad est hanno parapetti in ferro.

Caratteristiche interne

L'immobile si sviluppa su tre livelli, la scala posta sull'angolo sud ovest collega i vari piani del fabbricato così formati:

- ✓ Piano terra - costituito da: ingresso, vano scala, wc, fondaco e un ampio locale, attualmente, usato come zona giorno e angolo cucina;
- ✓ Piano primo - costituito da: vano scala, disimpegno, studio, ripostiglio, 2 camere con affaccio (lato est) e un bagno con doccia.
- ✓ Piano secondo e sottotetto - costituito da: vano scala, fondaco, zona giorno, camera con balcone e bagno con doccia.

Finiture interne

L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ristrutturazione con buona qualità delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive

Strutture verticali in muratura portante, solai in latero-cemento e tamponature in laterizio.

Impianti del fabbricato

Lo stabile è fornito dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idrico, termico, idraulico, telefonico e televisivo. Nel piano terra è stato realizzato un camino con caldaia a legna ed è presente anche una caldaia a gas metano inoltre alcuni locali sono dotati di impianto di condizionamento con split.

La rete fognaria, delle acque bianche e delle nere, è convogliata in una fossa settica di tipo Imhoff.

1.3. a) Superficie, confini e dati catastali attualiSuperficie

La superficie, calcolata sulla base delle planimetrie catastali e verificata in loco mediante misurazioni a campione.

CARATTERISTICHE	Quantità	Unità di misura
n. bagni ⁽⁵⁾	3	n

	MQ	Coefficienti ⁽⁴⁾	Sup. comm. ⁽³⁾
Superficie esterna lorda principale SEL ⁽²⁾	190,09	1,00	190,09
Superficie balcone e terrazza (fino a 25 mq)	17,31	0,30	5,19
Superficie balcone e terrazza (oltre a 25 mq)		0,10	
Accessori collegati ai vani principali	39,94	0,35	13,98
Accessori non collegati ai vani principali	8,89	0,25	2,22
Superficie esterna esclusiva (fino a 25 mq)	25,00	0,10	2,50
Superficie esterna esclusiva (oltre 25 mq)	73,72	0,02	1,47
TOTALE SUPERFICIE			215,45

Per un totale pari a mq **215,45** di superficie commerciale

Note:

⁽²⁾ Superficie Esterna Lorda (SEL) così come definita dal comma 4.2 Capitolo 19 del Codice delle Valutazioni Immobiliari: per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento; la SEL **include**:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e 1/2 dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri/colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc...) ed orizzontale, (corridoi, disimpegni, ecc...);

- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

e **non include**:

- le rampe di accesso esterne non coperte;

- i balconi, terrazzi e simili;

- porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

⁽³⁾ Superficie commerciale: superficie esterna lorda (SEL) ragguagliata mediante coefficienti "Parametri del segmento di mercato";

⁽⁴⁾ per la determinazione dei coefficienti si veda il successivo paragrafo "Parametri del Segmento di mercato";

⁽⁵⁾ bagni non conteggiati in termini di superficie ma come numero.

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Rapporti mercantili:

I rapporti mercantili utilizzati sono quelli previsti dal D.P.R. 138/98 - allegato C. In caso di carenza vengono utilizzati coefficienti che derivano dalla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, come previsto nel Modello Estimale allegato alla Circolare dell'Agenzia del Demanio del 09.12.2013, prot. 2013/29348/DGPS-PF

Inoltre, come specificato nel manuale delle stime immobiliari del Prof. Mario Simonotti al cap. 5.3 ad oggetto "Le Caratteristiche immobiliari", i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente, da segmento a segmento di mercato, e nel tempo in base alle contingenze di mercato.

Prezzo balconi (fino 25mq.)/prezzo superficie principale	0,30
Prezzo balconi (oltre 25mq.)/prezzo superficie principale	0,10
Prezzo accessori collegati ai vani principali	0,35
Prezzo accessori non collegati ai vani principali	0,25
Superficie esterna esclusiva (fino a 25 mq)	0,10
Superficie esterna esclusiva (oltre 25 mq)	0,02

Confini

L'immobile oggetto della perizia confina con: proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri e più esatti.

Dati catastali attuali

Immobile distinto al catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Ascoli Piceno (A462) (AP)

Foglio [REDACTED] Particelle [REDACTED]

Indirizzo: [REDACTED] Piano S1-T -1-2

Dati di classamento: Rendita: 261,02, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9,5 vani

Dati di superficie: Totale 204 m² Totale escluse aree scoperte: 190m²

Gli identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento - (V. All. - parte A - doc. n. 3)

1.4. b) Gli Accessi

Dalla strada provinciale 116 Vallesenzana mediante una strada privata si accede al fabbricato oggetto di esecuzione. La strada privata presenta una servitù di passaggio dove non è consentita la sosta di alcun mezzo (Atto del [REDACTED] - Pubblico Ufficiale [REDACTED] - Repertorio n. [REDACTED] - Raccolta n. [REDACTED]).

1.5. c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Le pertinenze di un immobile sono distinte in tre differenti categorie catastali, cioè la categoria C/2, la C/6 e la C/7. Tutte le pertinenze rientranti in queste categorie catastali devono corrispondere all'abitazione principale.

Nel fabbricato in oggetto, invece, non esistono pertinenze distinte in categorie catastali, come sopra indicate, in quanto le particelle [REDACTED] che costituiscono complessivamente il fabbricato, rientrano tutte nella categoria catastale A/3.

Nella planimetria catastale invece si possono individuare delle pertinenze dirette con destinazione fondaci e indirette come l'originario forno, la corte ad uso esclusivo e il cortile di proprietà.

Non vi sono millesimi di parti comuni in quanto dette unità immobiliari non fanno parte di un condominio.

1.4. d) Eventuali spese fisse di gestione e manutenzione condominiale

Non vi sono spese di gestione e manutenzione condominiale.

1.7. e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'area dove è sito il fabbricato si trova nel territorio extraurbano in zona omogenea agricola. Nelle NTA del PRG risulta normata dall'art. 59 - 56 - AREE AD ELEVATO VALORE AMBIENTALE.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto - (V. All. - parte A - doc. n. 5)

1.8. f) Stato civile e patrimoniale del debitore esecutato

- Come risulta dall'estratto per sunto dal registro degli atti di matrimonio dell'anno [REDACTED] - Atto n. [REDACTED] - in data [REDACTED] a Ascoli Piceno (AP) i signori [REDACTED] hanno contratto matrimonio.
- Con atto in data [REDACTED] rep. [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Ascoli Piceno e Fermo, i coniugi [REDACTED] hanno convenuto che il loro regime patrimoniale fosse quello della separazione dei beni.
- Con atto in data [REDACTED] rep. [REDACTED] a rogito del notaio Dott.ssa [REDACTED] dei distretti notarili riuniti di Ascoli Piceno e Fermo i signori [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del C.C.

L'immobile pignorato fa parte di un fondo patrimoniale - (V. All. - parte A - doc. n. 7, V. All. - parte A - doc. n. 4 - stampa della nota di trascrizione Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED])

RISPOSTA QUESITO N.2

2.0. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito in quanto non ricorre il caso previsto dall'art.30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

2.1. Cronistoria delle pratiche edilizie

- ✓ Concessione/Autorizzazione n. [REDACTED] - (V. All. - parte A - doc. n. 5);
- ✓ Variante n. [REDACTED] ad autorizzazione edilizia n. [REDACTED] - (V. All. - parte A - doc. n. 5);
- ✓ DIAE, prot. [REDACTED] - (V. All. - parte A - doc. n. 5)
- ✓ PRG in adeguamento al PPAR, con decreto presidente della prov. (AP) n. 214 del 19.10.2015 - (V. All. - parte A - doc. n. 5)
- ✓ NTA Comune di Ascoli Piceno - territorio extra - urbano - aree ad elevato valore ambientale art. 59 - 56 - (V. All. - parte A - doc. n. 5)

2.2. Regolarità urbanistica dei beni

Dal sopralluogo effettuato sono scaturite delle difformità rispetto alla DIAE del 06.04.2006, riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni nei vari piani del fabbricato e delle altezze di alcuni locali siti al piano terra. Infatti gli spazi costituiti dall'ingresso, corpo scala e da due fondaci (*di cui uno è stato trasformato in servizio igienico - V. All.- part. B - doc. n. 8 - documentazione fotografica, foto n. 9, pag. 3*) risultano avere un'altezza di solo m 2,20, mentre nell'elaborato grafico depositato in Comune, relativo allo stato riformato, viene indicata un'altezza di m 2,70 per l'intero piano terra. Inoltre si evidenzia un diverso uso del locale fondaco più grande (*V. All.- part. B - doc. n. 8 - documentazione fotografica, foto n. 7, pag. 3*), sempre del piano terra, che è utilizzato come spazio di soggiorno dell'abitazione per cui si renderà necessario il mutamento della destinazione d'uso da fondaco a locale abitabile.

Non è presente il certificato di agibilità

2.3. Sanabilità opere abusive

La difformità di alcuni ambienti siti al piano terra, costituiti da ingresso e da due locali indicati nella DIAE come fondaci - prot. [REDACTED] - risultano avere un'altezza di 2,20 m e non di 2,70 m come invece indicato nell'elaborato grafico dello stato riformato depositato. In base al D.M del 5 luglio 1975 e al R.E.C. di Ascoli Piceno, adeguato sulla base del Regolamento Edilizio emanato con DPGR n. 23 del 14.09.1989, al comma 6 stabilisce che: *“l'altezza dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 metri”*; inoltre al comma 8 stabilisce che: *“l'altezza e l'altezza media possono essere ridotte a metri 2,40 nei gabinetti e negli antigabinetti con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale”*.

In base a quanto sopra, negli ambienti: ingresso e per i due fondaci del piano terra che hanno un'altezza di metri 2,20 si dovrà ripristinare almeno l'altezza di metri 2,40.

Inoltre, dovrà essere fatto un cambio di destinazione d'uso dell'ampio fondaco, con altezza 2,70 m, a locale abitabile in quanto usato, attualmente, come soggiorno/pranzo rappresentando effettivamente l'unico ambiente da adibire a tali scopi. Tale spazio dovrà rispettare i rapporti aeroilluminanti di 1/8 tra la superficie finestrata e la superficie calpestabile (*D.M. del 5 luglio 1975 - R.E.C. di Ascoli Piceno art. 80 comma 5*).

Risultando la sua superficie calpestabile di circa 31,50 m² e la superficie finestrata di circa 2,60 m², si dovrà nel rispetto normativo o aumentare la superficie finestrata o ridurre la superficie calpestabile, quest'ultimo intervento potrà essere ottenuto realizzando con pareti in cartongesso un locale da adibire a ripostiglio di circa 10,70 m².

Le difformità riguardanti la diversa distribuzione interna, rispetto agli elaborati depositati nel Comune di Ascoli Piceno, riferite ad alcuni locali presenti nei piani terra, primo e secondo si potranno regolarizzare presentando una SCIA in sanatoria.

Inoltre dopo l'iter sopra enunciato dovrà essere fatta una variazione in catasto e solo successivamente si potrà richiedere il Certificato di agibilità, presentando Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Il cambio di destinazione d'uso, anche se attuato senza la realizzazione di opere edilizie, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per la quota-parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. Nello specifico, per il cambio di destinazione del locale fondaco in spazio residenziale, si considera il contributo sul costo di costruzione che per il Comune di Ascoli Piceno è di € 197,55, la superficie utile del locale ridotta dopo la realizzazione dello spazio accessorio è pari a circa 20,80 m², l'importo ottenuto incrementato del 10% risulta essere:

$$(20,80 \times 197,55) + (20,80 \times 197,55 \times 10\%) = € 4.520,00$$

Quest'importo dovrà essere raddoppiato in base all'art. 37 DPR 380/2001 in quanto l'intervento è realizzato senza Titolo Edilizio, quindi:

$$4.520,00 \times 2 = € 9.040,00$$

per cui la sanzione che dovrà essere corrisposta sarà pari ad: € 9.040,00.

I costi per la sanabilità delle opere abusive derivanti dalla non conformità urbanistica con lo stato dei luoghi sono, presumibilmente, i seguenti:

- per la SCIA in sanatoria € 1.000 + diritti di segreteria;
- per il cambio di destinazione € 9.040;
- importo dei lavori di circa € 6.000 necessari, per portare l'altezza, attualmente di 2,20 m, a quella minima consentita di 2,40 (disimpegni, bagni e ripostigli), come stabilisce l'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975.
- Variazione catastale delle opere non conformi allo stato di fatto

A questi importi dovrà essere aggiunto il costo del tecnico che redigerà le pratiche per un importo complessivo presumibilmente di € 20.000.

2.4. Situazione sanitaria degli immobili

Il certificato di agibilità non è presente.

RISPOSTA QUESITO N.3

3.0. STATO DI POSSESSO

3.1. Stato di occupazione degli immobili

L'unità immobiliare risulta occupata dai due coniugi, parte debitrice, e dai suoi familiari (V. Allegato - parte A - doc. n. 6).

RISPOSTA QUESITO N.4

4.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Storia Ipotecaria, iscrizioni e trascrizioni sull'immobile

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto estimatore, non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli già indicati in precedenza. Vengono trascritti e riportati di seguito - (V. Allegato - parte A - doc. n. 4):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] de [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)
Nota disponibile in formato elettronico -Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)
Nota disponibile in formato elettronico

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati saranno ovviamente cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura, per ogni annotamento, attualmente, risultano essere:

- ✓ Per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili:
 - costo di cancellazione della trascrizione di restrizione R.P. 5709 del 01/10/2019 è pari ad € 294,00 (200 imposta ipotecaria + 59 imposta bollo + 35 tassa ipotecaria);

A questi costi dovrà essere aggiunto l'onorario per il tecnico che eseguirà il lavoro. In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito per ogni punto la risposta.

4.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- ✓ Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale.
Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale.
- ✓ Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni.
Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.
- ✓ Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità
Non vi sono vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità
- ✓ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.

- ✓ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Non vi sono convenzioni e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

4.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

- ✓ Iscrizioni
Non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra elencate a favore del creditore precedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
- ✓ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
Non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quelle sopra elencate a favore del creditore precedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
- ✓ Difformità catastali
Sono state riscontrate delle difformità catastali derivanti da un diverso uso del fondo del piano terra utilizzato come locale abitativo, una diversa altezza di alcuni locali presenti al piano terra e primo piano e una diversa distribuzione degli spazi interni nei vari livelli del fabbricato; inoltre alcune finestre non sono correttamente rappresentate.
Si dovrà quindi procedere ad una variazione catastale dell'unità immobiliare.

RISPOSTA QUESITO N.5

5.0. STIMA DELL'IMMOBILE

PREMESSA

L'immobile oggetto di stima che forma il lotto di vendita, è costituito da una porzione di fabbricato rurale da cielo a terra. L'edificio si sviluppa su tre livelli, la scala posta sull'angolo sud ovest collega i vari piani del fabbricato così formati:

- ✓ Piano terra - costituito da: ingresso, vano scala, wc, fondo e un ampio locale, attualmente usato come zona giorno e angolo cucina;
- ✓ Piano primo - costituito da: vano scala, disimpegno, studio, ripostiglio, 2 camere con affaccio e un bagno con doccia.

- ✓ Piano secondo e sottotetto - costituito da: vano scala, fondaco, zona giorno, camera con balcone e bagno con doccia.

La corte di proprietà esclusiva è parte dell'abitazione.

5.1. CRITERI ESTIMATIVI

Il valore di mercato dell'immobile è determinato seguendo l'iter estimativo con criterio differenziale MARKET COMPARISON APPROACH, di cui è possibile analizzare e riesaminare l'esemplificazione tramite il Rapporto di Valutazione Immobiliare - (V. AII. - parte C - doc. n. 9)

Nella ricerca degli immobili comparabili, non si rileva l'esistenza di compravendite recenti. Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel territorio extra urbano della città di Ascoli Piceno, in zona agricola, pertanto il numero delle compravendite è più ridotto, anche a seguito di un periodo di contrazione del mercato immobiliare.

Il Valore di Mercato che scaturisce dalla comparazione impostata con questi criteri e assunzioni, è di complessivi € 96.100,00, pari a €/mq 446,02, con una divergenza di 0,68%, rientrante con la percentuale del 5% imposta dagli Standard.

5.2. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- a) Abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti:
 - *si decurterà il 15% del valore degli immobili*
- b) Abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:
 - *non verrà applicato nessun abbattimento.*
- c) Abbattimento per lo stato di possesso:
 - *non verrà applicato nessun abbattimento.*
- d) Abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati, ma a spese dell'acquirente:
 - *considerate le iscrizioni e le trascrizioni presenti si decurterà il 1% sul totale.*
- e) Abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche

tossici o nocivi:

- *non avendo rilevato la presenza di rifiuti tossici e nocivi non si applicherà alcun abbattimento*

f) Per altri oneri e pesi:

- *considerando che per l'unità immobiliare di cui trattasi dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria per le difformità rilevate, le opere murarie necessarie per portare le altezze dei locali accessori ad almeno 2,40 m, la sanzione per il cambio di destinazione d'uso e la variazione catastale, si decurterà il 20% sul totale*

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 36%

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Euro 96.100,00 – (96.100,00x36%) = Euro 61.504,00

Il più probabile valore di mercato risulta pari a (cifra tonda):

€ 61.500,00 (Euro sessantunomilacinquecento/00)

5.3. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA E DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO) Diritti pari a 1/1 della piena proprietà su porzione di fabbricato rurale sito a Ascoli Piceno in [REDACTED]

L'edificio si sviluppa su tre livelli, la scala posta sull'angolo sud ovest collega i vari piani del fabbricato così formati:

- ✓ Piano terra - costituito da: ingresso, vano scala, wc, fondaco e un ampio locale, attualmente, usato come zona giorno e angolo cucina;
- ✓ Piano primo - costituito da: vano scala, disimpegno, studio, ripostiglio, 2 camere con affaccio e un bagno con doccia.
- ✓ Piano secondo e sottotetto - costituito da: vano scala, fondaco, zona giorno, camera con balcone e bagno con doccia.

L'immobile presenta una corte ad uso esclusivo di 98,72 m²

La superficie commerciale è pari a 215,45 m²

Il tutto descritto al C.F. del Comune di Ascoli Piceno (AP) al Foglio [REDACTED] Particelle [REDACTED]

Inoltre dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria per le difformità e successivamente una richiesta di variazione catastale.

Il certificato di agibilità non è presente

Prezzo a base d'asta

€ 61.500,00 (Euro sessantunomilacinquecento/00)

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA -

La consulenza tecnica estimativa oltre alla relazione è costituita da n. 3 fascicoli allegati, nei quali è presente la documentazione come sotto riportata:

<p>- ALLEGATI parte "A" - Elenco della documentazione:</p> <p>1) COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI ✓ Comunicazione inizio operazioni peritali ✓ Ricevute di avvenuta consegna</p> <p>2) VERBALE DI SOPRALLUOGO ✓ Verbale di sopralluogo</p> <p>3) VISURE c/o AGENZIA DEL TERRITORIO (AP) ✓ Estratto di mappa catastale scala 1:2000 ✓ Visura storica per immobile ✓ Visura attuale per soggetto ✓ Planimetrie u.i.u. scala 1:200 - Comune di Ascoli Piceno</p> <p>4) VISURA c/o SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE (AP) ✓ Ispezione ipotecaria per dati anagrafici ✓ Ispezione ipotecaria - Nota di iscrizione ✓ Ispezione ipotecaria - Nota di Trascrizione ✓ Ispezione ipotecaria ventennale</p> <p>5) TITOLI EDILIZI c/o COMUNE DI ASCOLI PICENO (AP) ✓ Concessione/Autorizzazione n. [REDACTED] ✓ Variante n. [REDACTED] ad autorizzazione edilizia n. [REDACTED] ✓ D.I.A. prot. [REDACTED] ✓ P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. con decreto presidente della prov. (AP) n. [REDACTED] ✓ N.T.A. Comune di Ascoli Piceno - territorio extra-urbano -aree ad elevato valore ambientale art. 59 -56</p> <p>6) CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA ✓ Comune di Ascoli Piceno - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia - Ufficio Anagrafe</p> <p>7) ESTRATTO PER SUNTO ATTO DI MATRIMONIO ✓ Comune di Ascoli Piceno - Estratto per sunto atto di matrimonio - Servizio Stato Civile</p>
<p>- ALLEGATI parte "B" - Elenco della documentazione:</p> <p>8) RILIEVO FOTOGRAFICO ✓ Rilievo fotografico</p>
<p>- ALLEGATI parte "C" - Elenco della documentazione:</p> <p>9) RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE ✓ Rapporto di valutazione immobiliare</p>

Si deposita in cancelleria il CD contenente i seguenti file:

- 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 (perizia pubblicazione);
- fc)** file contenente le planimetrie (planim.doc).

Avvisi operazioni peritali e attestazione trasmissione alle parti copia della relazione peritale

- RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE -

La presente relazione di consulenza tecnica, riguardante il lotto formato, è composta da n. 24 pagine e da n. 9 documenti allegati che sono distinti in n. 3 fascicoli, denominati Allegati: "A", "B" e "C".

Ritenendo di aver svolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto, in qualità di esperto, resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Ascoli Piceno, 09 giugno 2023

L'esperto

Arch. Francesco Barnabei



A circular blue ink stamp from the Order of Architects of Ascoli Piceno. The text inside the stamp reads: "Dott. Arch. BARNABEI FRANCESCO N. 425". Below the stamp is a handwritten signature in black ink that appears to read "Francesco Barnabei".