

Immobile 5b

(0710 2)

Appezamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle:

- 158, di ha 00.80.40 semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;
- 974, di ha 00.01.80 seminativo, classe 3, RD € 0,74, RA 0,93;
- 1106, di ha 00.10.62 seminativo arbor. classe 2, RD € 5,76, RA € 5,76;
- 1108, di ha 01.69.90, seminativo, classe 3, RD € 70,20, RA € 87,75;

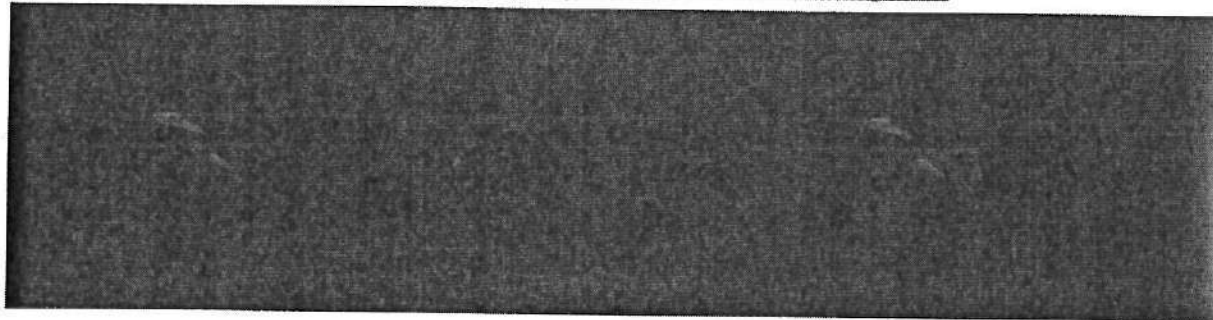
I terreni si trovano a nord dell'edificio sopra descritto e confinano a sud con viabilità denominata Strada per Rosara, ad est con le mura di cinta del centro storico.

Trattasi di terreno della superficie catastale complessiva di mq 26.272, avente planimetria non assimilabile ad una figura geometrica ben definita, con esposizione prevalente verso nord, giacitura medio versante, pendenza media del 30% circa, servito, come già specificato, da Strada Comunale per Rosara sul confine sud. Su di esso non insistono fabbricati alcuni. Il fondo rustico, risulta utilizzato in prevalenza ad uliveto, piccole porzioni a vigneto e per le restanti porzioni incolto.

Superficie catastale totale terreno mq 26.272

RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

Le superfici lorde degli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti:



Immobile 2b

Locali al piano terra siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuati al foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, piano T.

Superficie lorda locali mq 583,46 circa

Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.



Superficie lorda locali _____ mq 106,06 circa

Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.

Immobile 4b

Locale garage sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuato al foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, piano S1 interno2;

Superficie lorda locali _____ mq 104,90 circa

Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri

Immobile 5b

Appezamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle :

- 158, di ha 00.80.40, semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;
- 974, di ha 00.01.80, seminativo classe 3, RD € 0,74, RA 0,93;
- 1106, di ha 00.10.62, seminativo arbor. classe 2, RD € 5,76, RA € 5,76;
- 1108, di ha 01.69.90, seminativo classe3, RD € 70,20, RA € 87,75;

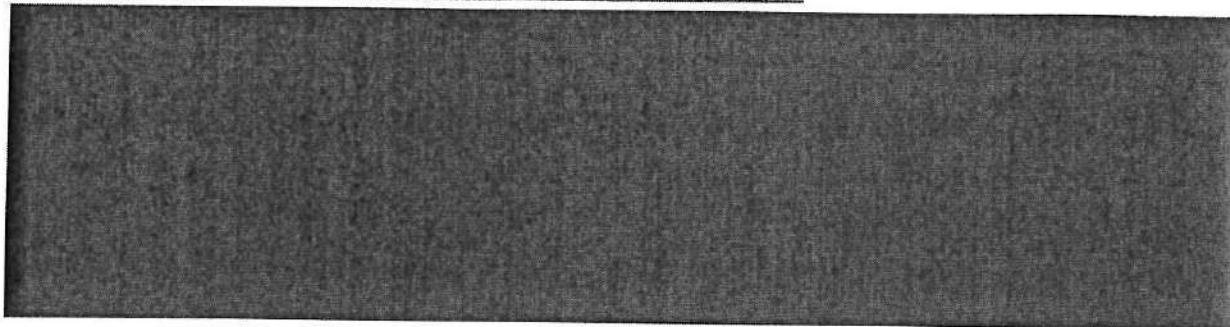
Superficie catastale totale terreno _____ mq 26.272

Si fa presente che una individuazione puntuale della effettiva superficie esterna a disposizione non può avvenire se non attraverso la realizzazione di un rilievo topografico da effettuare con l'ausilio di idonea strumentazione (stazioni totali, gps, ecc...).

Confini: a sud con viabilità denominata Strada per Rosara, ad est con le mura di cinta del centro storico, ad ovest con proprietà _____, a nord con proprietà _____ salvo altri.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non vengono indicate le superfici dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

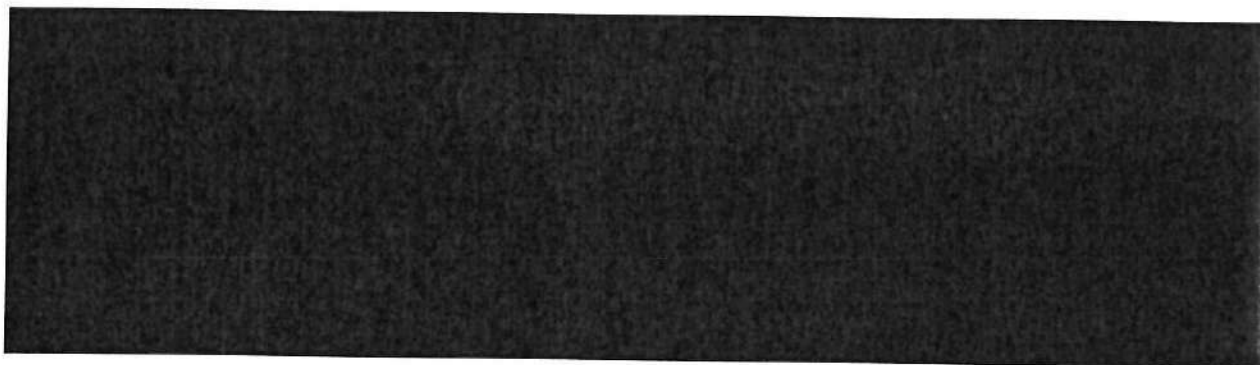
I dati catastali della proprietà oggetto di stima sono i seguenti:



Immobilabile 2b

Locali al piano terra siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano T;



Immobilabile 4b

Locale garage sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano S1 interno 2;



Dagli accertamenti e sopralluoghi effettuati si sottolinea che ad oggi, presso il Catasto, relativamente agli immobili sopra descritti risulta depositato esclusivamente l'elaborato planimetrico in quanto le unità sono censite come "in corso di costruzione". Non sono presenti planimetrie catastali relative agli immobili.

Immobilie 5b

Appezamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle :

- 158, di ha 00.80.40, semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;
- 974 , di ha 00.01.80, seminativo classe 3, RD € 0,74, RA 0,93;
- 1106, di ha 00.10.62, semin. arbor. classe 2, RD € 5,76, RA € 5,76;
- 1108, di ha 01.69.90, seminativo classe 3, RD € 70,20, RA € 87,75;

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

Immobilie 2b

L'accesso all'immobile avviene da Via Oberdan al civico 81.

Immobilie 4b

L'accesso all'immobile avviene da rampa carrabile su Via Oberdan.

Immobilie 5b

L'accesso all'immobile avviene da viabilità denominata Strada per Rosara.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

Immobilie 2b

Le parti comuni consistono in scala e corte esterna con nicchie contatori gas luce e acqua (sub. 68)

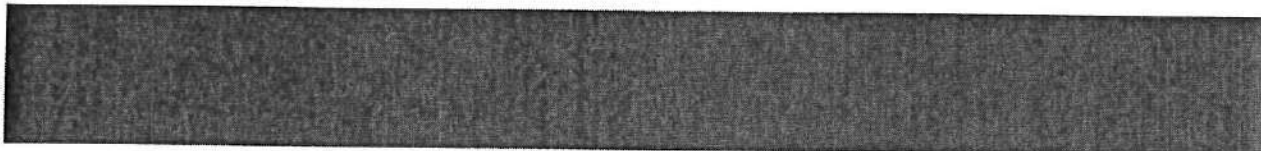
Immobilie 4b

Le parti comuni consistono in scivolo al piano terra e androne garage al piano primo sottostrada (sub. 69)

Immobile 5b

Per la natura degli immobili non esistono parti comuni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

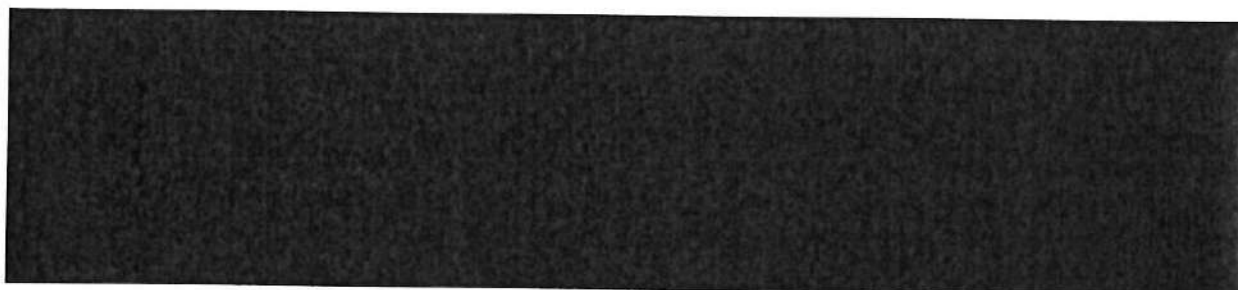


Immobile 2b

I millesimi risultano di 229,32.

Anno 2013 spese ordinarie € 1.016,67

Anno 2012 spese ordinarie € 1.071,71



Immobile 4b

I millesimi risultano di 16,00.

Anno 2013 spese ordinarie € 70,93

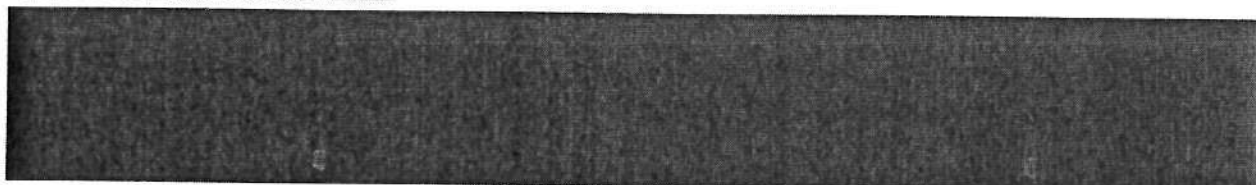
Anno 2012 spese ordinarie € 74,77

Totale spese per manutenzione locali garage anno 2013 € 514,91

Immobile 5b

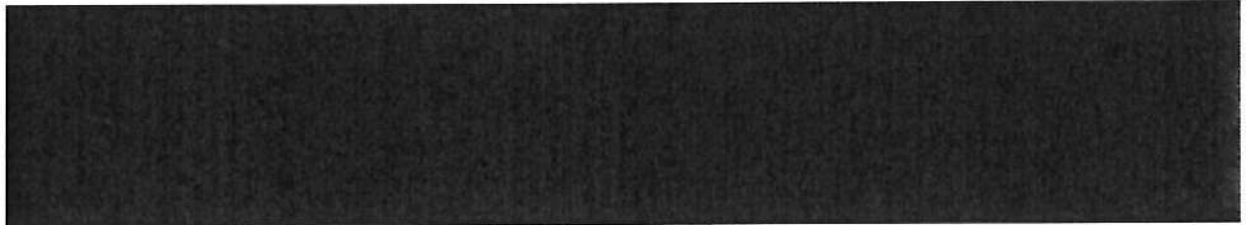
Per la natura degli immobili non esistono parti comuni e di conseguenza spese fisse di gestione e manutenzione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e



Immobilie 2b

L'immobile descritto risulta individuato nella vigente Variante al Piano Regolatore Generale di Ascoli Piceno con destinazione urbanistica "Zona 5 - Zona di completamento estensiva A".



Immobilie 4b

L'immobile descritto risulta individuato nella vigente Variante al Piano Regolatore Generale di Ascoli Piceno con destinazione urbanistica "Zona 5 - Zona di completamento estensiva A".

Immobilie 5b

Foglio catastale	Particelle interessate	DESTINAZIONE URBANISTICA : Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. N° Articolo	Strumenti urbanistici adottati o ambiti provvisori di tutela PPAR
76	158 porz -974 - 1106 porz - 1108 porz	Art. 92 - Zona 9 - Verde Vincolata A	tutela versanti
	158 porz - 1106 porz - 1108 porz	Art. 96 - Zona 13 - Zona Verde pubblico	centri e nuclei storici tutela integrale

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

I debitori esecutati [redacted] risultano aver contratto matrimonio in data [redacted]

Dal registro degli atti di matrimonio dell'anno 1992 Atto N. 184-2-A gli sposi [redacted] con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, in relazione agli interventi realizzati successivamente all'edificazione, sono state eseguite ricerche e ritirate copie degli atti autorizzativi che hanno interessato la proprietà.

Il complesso edilizio, con area di pertinenza, individuato nel Comune di Ascoli Piceno, Via Oberdan, Foglio 76, particella 581, è costituito da un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra e locali magazzino-garage al piano interrato, risulta edificato con :

- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 538 del 5 luglio 1988, richiesta [REDACTED] per "Opere abusive eseguite nel fabbricato sito in Ascoli Piceno, via Oberdan nn. 81-83 contraddistinto al NCEU al foglio 76 particella 581 sub. 3-4-5-6".
- 2) Concessione Edilizia n. 384/89 del 28 novembre 1989, richiesta [REDACTED] per "la esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione per la realizzazione di un centro commerciale in via Oberdan, 83".
- 3) Concessione Edilizia n. 451/90 del 14 novembre 1990, richiesta [REDACTED] per "l'adeguamento funzionale di locale commerciale sito in via Oberdan, 81".
- 4) Concessione Edilizia in Variante n. 205/91 del 17 giugno 1991, richiesta [REDACTED] per "la variante alla concessione edilizia n. 451/90 del 14-11-1990 relativa all'adeguamento funzionale di locale commerciale sito in via Oberdan, 81".
- 5) Autorizzazione prot. n. 17525 del 15 luglio 1991, per la voltura della Concessione Edilizia n. 205/91 del 17 giugno 1991 [REDACTED]
- 6) Concessione Edilizia in Variante n. 332/91 del 26 agosto 1991, richiesta [REDACTED] per "la variante alla concessione edilizia n. 451/90 del 14-11-1990 e successive n. 205/91 del 17-06-1991 e autorizzazione di voltura prot. n. 17525 del 15-07-1991 relativa all'adeguamento funzionale di locale commerciale sito in via Oberdan, 81".
- 7) Autorizzazione n. 380/91 del 29 ottobre 1991, richiesta [REDACTED] per "l'istallazione di insegna luminosa in via Oberdan, 81".
- 8) Autorizzazione in Sanatoria n. 17/94 del 6 febbraio 1995, richiesta [REDACTED] per "il progetto a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 per l'apertura di una porta e realizzazione di scala in ferro in un edificio sito in via Oberdan, 81".
- 9) Permesso di Costruire n. 156/2003 del 5 dicembre 2003, richiesta [REDACTED] per "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE DA

LOCALE COMMERCIALE A NEGOZI ED ABITAZIONI" sull'immobile in via Oberdan
Guglielmo, 81.

10) Autorizzazione alla Voltura n. 2/2004 del 7 maggio 2004, per la voltura del Permesso di
Costruire n. 156/2003 del 5 dicembre 2003 [REDACTED]

11) Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 73140 del 28 dicembre 2005, inoltrata [REDACTED]
[REDACTED] per "VARIANTE A PERMESSO DI
COSTRUIRE N. 156/2003 DEL 05-12-2003 VOLTURATO CON AUTORIZZAZIONE N.
2/2004 DEL 07-05-2004" sull'immobile in via Oberdan Guglielmo, 81.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici disponibili allegati alle autorizzazioni
edilizie reperite, si rilevano le seguenti difformità :

Immobilabile 2b

(LOTTO E)

L'Immobilabile 2b ubicato al piano terra è indicato negli elaborati grafici allegati alla Denuncia di
Inizio Attività Edilizia prot. n. 73140 del 28 dicembre 2005, privo di suddivisione interna.

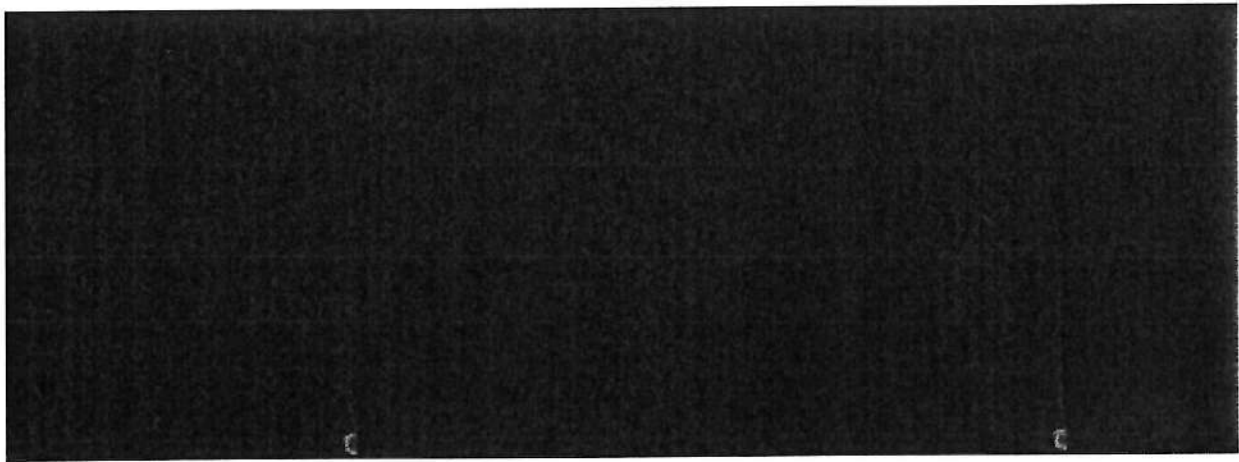
Allo stato attuale presenta ripartizioni interne realizzate senza alcun titolo autorizzativo del comune
di Ascoli Piceno.

*Per quanto riguarda la sanatoria delle difformità sopra riscontrate l'ipotesi percorribile è quella
della presentazione presso il Comune di Ascoli Piceno di apposita richiesta di sanatoria ai sensi
del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

*Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al
momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il
responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento
versando la somma dovuta.*

Non si è conformata.

Le planimetrie catastali, attualmente non presenti, potranno essere realizzate solo una volta e se
ottenuta la sanatoria delle opere sopra descritte.



Immobilie 4b

(Lotto 6)

L'“Immobilie 4b” ubicato al piano seminterrato è indicato negli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 73140 del 28 dicembre 2005, diviso in due vani.

Allo stato attuale l'apertura di collegamento risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato.

Per quanto riguarda la sanatoria delle difformità sopra riscontrate l'ipotesi percorribile è quella della presentazione presso il Comune di Ascoli Piceno di apposita richiesta di sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma dovuta.

La planimetria catastale, attualmente non presenti, potranno essere realizzate solo una volta e se ottenuta la sanatoria delle opere sopra descritte.

Gli Interventi relativi alle variazioni della distribuzione interna e della variazione di aperture interne, eseguiti in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, vanno regolarizzati con la presentazione presso il Comune di Ascoli Piceno di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, "Accertamento di conformità art. 37 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".

Essendo gli interventi, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Immobile 2b

L'immobile, locali al piano terra, risultano occupati per una porzione [REDACTED]
[REDACTED] e per la restante parte [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile 4b

L'immobile, locale garage al piano seminterrato, risulta occupato [REDACTED]

Immobile 5b

L'immobile risulta occupato [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Immobili [REDACTED] - 2b - [REDACTED] - 4b

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 1b - 2b - 3b - 4b:

PORZIONI DI FABBRICATO URBANO nel comune di ASCOLI PICENO (AP), Via Guglielmo Oberdan, distinte al N.C.E.U. foglio 76 particelle:

[REDACTED]
581/38 PT in corso di costruzione
[REDACTED]

581/59 S1 in corso di costruzione

Precisazioni catastali:

L'attuale p.lla **581/36** deriva (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle p.lle **581/27 PT** area urbana di mq 416 – **581/29 PT** area urbana di mq 175, mediante la denuncia di variazione n° 22615 del 12/12/2005 (Frazionamento e fusione); le p.lle **581/27** e **581/29** derivano (insieme alla p.lla **581/28**) dalla soppressione della p.lla **581/26 PT** area urbana di mq 754, mediante la denuncia di variazione n° 36 del 09/01/2003 (Divisione); la p.lla **581/26** derivava dalla soppressione della p.lla **581/20 PT** area urbana di mq 863, mediante la denuncia di variazione n° 4582 del 10/12/2001 (Divisione); la p.lla **581/20** derivava (insieme ad altre unità) dalla soppressione della p.lla **581/15 P1** in corso di costruzione, mediante la denuncia di variazione n° 4535 del 03/12/2001 (Divisione); l'originaria p.lla **581/15 P1** cat. C/2 mq 784 derivava (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle p.lle **581/7 PT** cat. D/8 e **581/8 S1** cat. D/8, mediante la denuncia di variazione n° 1877 del 07/06/1991 (Divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni); le p.lle **581/7** e **581/8** derivano dalla soppressione delle p.lle **581/3 S1-T** cat. D/8 – **581/4 PT** cat. A/10 vani 8,5, mediante la denuncia di variazione n° 4650 del 26/11/1989 (Divisione per avvenuta costituzione di separate

porzioni e variazione della destinazione); le p.lle 581/3 – 581/4 derivano (insieme ad altre unità) dalla soppressione della p.lla 581/1 S1-T-1 cat. D/8, mediante la denuncia di variazione n° 5594 del 02/12/1987 (Divisione e Variazione destinazione); la p.lla 581/1 è stata costituita (insieme alla p.lla 581/2) al N.C.E.U. in data antecedente l'impianto morfografico del 30/06/1987.

Le attuali p.lle **581/38, 581/58 e 581/59** derivano (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle p.lle 581/14 S1-T-1 cat. D/8 – 581/16 S1 in corso di costruzione – 581/24 PT in corso di costruzione – 581/30 PT area urbana di mq 16 – 581/31 PT area urbana di mq 138 – 581/32 PT area urbana di mq 96, mediante la denuncia di variazione n° 122 del 05/01/2006 (Divisione; Ristrutturazione); le p.lle 581/30, 581/31 e 581/32 derivavano dalla soppressione della p.lla 581/17 PT area urbana di mq 250, mediante la denuncia di variazione n° 37 del 09/01/2003 (Divisione); le p.lle 581/17 e 581/24 derivavano (insieme ad altre unità) dalla soppressione della p.lla 581/15 P1 in corso di costruzione, mediante la denuncia di variazione n° 4535 del 03/12/2001 (Divisione); le originarie p.lle 581/14, 581/15 e 581/16 derivavano (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle p.lle 581/7 PT cat. D/8 e 581/8 S1 cat. D/8, mediante la denuncia di variazione n° 1877 del 07/06/1991 (Divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni); le p.lle 581/7 e 581/8 derivano dalla soppressione delle p.lle 581/3 S1-T cat. D/8 – 581/4 PT cat. A/10 vani 8,5, mediante la denuncia di variazione n° 4650 del 26/11/1989 (Divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni e variazione della destinazione); le p.lle 581/3 – 581/4 derivano (insieme ad altre unità) dalla soppressione della p.lla 581/1 S1-T-1 cat. D/8, mediante la denuncia di variazione n° 5594 del 02/12/1987 (Divisione e Variazione destinazione); la p.lla 581/1 è stata costituita (insieme alla p.lla 581/2) al N.C.E.U. in data antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Fanno parte del fabbricato i Beni Comuni Non Censibili, comuni alle unità in questione, distinte al N.C.E.U. fg 76 p.lle:

- 581/67 S1-T (porzione di corte al PT, nicchia motore pompa e generatore, intercapedine arcata al PT, fossa fogna al PS1) comune ai sub. 38-39-40-41-42-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84;
- 581/68 PT (scala e corte esterna con nicchie contatori gas, luce e acqua) comune ai sub. 38-39-40-41-42-45-46-47-48-49-76-76;
- 581/69 S1-T (scivolo al PT e androne garage al PS1) comune ai sub. 58-59-60-61-62-63-64-65-66;
- 581/73 PT (strada esterna al PT) comune ai sub. 36-51-52-53-54-55-56-57-77-78-79-80-81-82-83-84, con diritto di passaggio a favore della p.lla 1073 del fg. 76.

L'area su cui insiste il fabbricato è attualmente distinta al N.C.T. fg 76 p.lla 581 (Ente Urbano) di mq 3.170, derivante dal frazionamento della stessa p.lla 581 (di mq 3.640) giusta Tipo Mappale n° 2719 del 25/10/2001 e successivo Tipo Mappale n° 149877 del 19/12/2005; la p.lla 581 (di mq 3.640) derivava dalla fusione delle p.lle 581 (di mq 3.330) – 377 (di mq 200) – 447 (di mq 110), mediante la variazione d'ufficio n° 13087 del 06/05/1987; la p.lla 581 (di mq 3.330) derivava dal frazionamento della p.lla 422 (di mq 5.290), mediante la stessa variazione d'ufficio n° 13087 del 06/05/1987.

Dall'ispezione effettuata presso il servizio di pubblicità immobiliare ed il servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, l'immobile risulta attualmente intestato a:

[REDACTED]

Per l'intera piena proprietà

STORIA VENTENNALE:

Dal 02/12/1989:

[REDACTED]

in forza dell'atto di compravendite a rogito Not. Cappelli 02/12/1989 Rep. 22060/4388, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/12/1989 al N. di r.p. 5768, mediante il quale, tra l'altro, [REDACTED] acquista da [REDACTED] i diritti di 1/2 della piena proprietà, [REDACTED] acquista da [REDACTED] i diritti di 1/2 della piena proprietà, sui seguenti immobili in Ascoli Piceno Piceno: porzioni di fabbricato urbano in Via Guglielmo Oberdan n° 81, costituite dai locali al piano terra di circa mq 800 ad uso attività commerciale con tre locali ufficio, uno spogliatoio, un anti w.c., due w.c. e locale centrale tecnica, un locale al piano seminterrato di mq 567 ad uso deposito, distinte al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/7 PT - 581/8 S1; area edificabile distinta al N.C.T. fg 76 p.lle 422 - 448, di mq 5.610, "ma il cui indice di incasabilità è stato già interamente sfruttato per la costruzione del fabbricato di cui sopra." Prezzo complessivo dichiarato £ 1.058.600.000, pagato e quietanzato.

N.B.: Nell'atto la parte venditrice dichiara che con atto a rogito Not. Cappelli 02/12/1989 Rep. 22059/4387 è stata costituita una servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo anche meccanico, a favore della particella 581/8 ed a carico della particella 581/g (bene comune non censibile alle p.lle 581/5, 581/6, 581/9 e 581/10).

Dal 01/10/1995:

[REDACTED]

in virtù della denuncia di successione legittima n° 11 vol. 678 presentata all'Uff. Reg. di A.P. in morte di [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 16/03/1999 al N. di r.p. 1235, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: [REDACTED] L'asse ereditario comprendeva i diritti di 1/2 della piena proprietà sugli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/14 - 581/15 - 581/16.

N.B.: La presente denuncia è integrativa delle denunce n° 43 vol. 676 e n° 3 vol. 677 in cui figurano altri immobili.

L'accettazione tacita di eredità a rogito Not. Filauri 26/10/2011 Rep. 25428/8850 risulta trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/11/2011 al N. di r.p. 6065.

Dal 23/04/2002:

[REDACTED] per l'intera piena proprietà; in virtù della denuncia di successione legittima n° 99 vol. 740 presentata all'Uff. Reg. di A.P. in morte di [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 01/12/2005 al N. di r.p. 7171, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore [REDACTED] L'asse ereditario comprendeva i diritti di 1/4 della piena proprietà sugli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/14 cat. D/8 - 581/16 - 581/17 - 581/23 - 581/24 - 581/26.

Dal 18/04/2003 A tutto il 22/04/2013:

██████████ per l'intera piena proprietà; in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Calvelli 18/04/2003 Rep. 7782/4305, registrato in A.P. il 07/05/2003 al n° 796, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/04/2003 al N. di r.p. 2395, mediante il quale ██████████ acquista da ██████████ l'intera piena proprietà delle seguenti porzioni di fabbricato in Ascoli Piceno, Via Guglielmo Oberdan n° 81:

- a) locale commerciale al piano terra, distinto al N.C.E.U. fg 76 p.lla 581/14 S1-T-1 cat. D/8;
- b) locale al piano seminterrato in corso di costruzione, da adibire a garage, di circa mq 650, distinto al N.C.E.U. fg 76 p.lla 581/16 S1;
- c) locale al primo piano in corso di costruzione, di circa mq 850, distinto al N.C.E.U. fg 76 p.lla 581/24 PT;
- d) aree urbane al piano terra, di pertinenza degli immobili a), b) e c), di complessivi mq 871, distinte al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/23 PT di mq 30 - 581/27 PT di mq 416 - 581/29 PT di mq 175 - 581/30 PT di mq 16 - 581/31 PT di mq 138 - 581/32 PT di mq 96.

Prezzo complessivo dichiarato € 800.000,00, pagato e quietanzato.

2. NOTE

Il Regolamento di Condominio del fabbricato in Ascoli Piceno, Via Oberdan n° 81, a rogito Not. Cappelli 24/02/2006 Rep. 95991/22381, risulta trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/02/2006 al N. di r.p. 1486.

3. LIBERTÀ DELL'IMMOBILE █████ - 2b - █████ - 4b:

SERVITU' A FAVORE E CONTRO:

Servitù di passaggio a favore, atto di compravendite a rogito Not. Cappelli 02/12/1989 Rep.

22060/4388, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/12/1989 al N. di r.p.

5768.

Nell'atto di compravendita e consenso a costruire a distanza inferiore a quella legale a rogito Not.

Ciampini 19/12/2001 Rep. 191901/29778, sono state costituite le seguenti servitù:

- 1) **servitù di passaggio pedonale e carrabile** con qualsiasi mezzo, ai fini delle imposte indirette qualificata necessaria per tutta l'estensione della porzione immobiliare individuata nel N.C.E.U. di Ascoli Piceno al fg 76 p.lla 58/25 ██████████ a favore della porzione immobiliare distinta al N.C.E.U. di Ascoli Piceno al fg 76 p.lle 581/17, 581/24 e 581/26 (di proprietà ██████████), trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/12/2001 al N. di r.p. 6366;
- 2) ██████████ proprietari delle porzioni immobiliari riportate al N.C.E.U. di Ascoli Piceno al fg 76 p.lle 581/26 e 581/24, prestano il più ampio e opportuno consenso affinché ██████████ realizzi sulla porzione immobiliare individuata nel N.C.E.U. di Ascoli Piceno al fg 76 p.lle 1073 e 1074, al N.C.T. di Ascoli Piceno al fg 76 p.lle 1076, 1076, 1080, 1081, 1078, 1083 e 1084, un fabbricato a distanza inferiore a quella legale prevista dalle vigenti norme urbanistiche, anche per

balconi e pensiline e per apertura carrabile, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/12/2001 al N. di r.p. 6368.

Costituzione di **servitù di passaggio** a rogito Not. Ciampini 03/04/2003 Rep. 200358, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 08/04/2003 al N. di r.p. 2036, mediante il quale la servitù Not. Ciampini 19/12/2001 Rep. 191901/29778 (trascritta il 28/12/2001 al N. di r.p. 6367) viene modificata "limitandola alle sole strisce di terreno individuate con le particelle 581/27 e 581/29, di proprietà di [REDACTED], per una estensione ridotta di circa cm. 150, lungo tutto il lato nord delle suddette strisce di terreno, per tutta la loro profondità, sempre a favore del terreno distinto al N.C.E.U. di Ascoli Piceno foglio 76 particelle 1073 e 1074, e al N.C.T. foglio 76 particelle 1075, 1076, 1080, 1081, 1078, 1083, 1084, [REDACTED].
N.B.: La servitù trascritta al N. 6367/01 era stata costituita "per tutta l'estensione della particella 581/26."

Costituzione di servitù a rogito Not. Cappelli 10/03/2006 Rep. 96275/22461, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 04/04/2006 al N. di r.p. 2546, mediante il quale [REDACTED] costituisce a carico dell'unità in corso di costruzione al piano terra del fabbricato in Ascoli Piceno, Via G. Oberdan n° 81, distinta al N.C.E.U. fg 76 p.lla 581/38 a favore dell'appartamento al piano primo scala A interno I, distinto al N.C.E.U. fg 76 p.lla 581/39 S1-1 cat. A/2 vani 5,5 [REDACTED], una servitù al fine di poter accedere alle tubazioni dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento, posizionate sul soffitto dell'unità immobiliare in corso di costruzione, al fine di poter eseguire eventuali controlli ed operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ISCRIZIONI CONTRO:

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. Calvelli 18/04/2003 Rep. 7783, iscritto

presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/04/2003 al N. di r.p. 601 (Generale n. 3572;

Presentazione n. 29).

L'ipoteca di € 2.000.000,00 a garanzia del finanziamento di € 1.000.000,00 della durata di anni 10, a favore della Banca Toscana S.p.A., contro [REDACTED], grava sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, Via G. Oberdan n° 81, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/14 cat. D/8 - 581/16 S1 - 581/24 PT - 581/23 PT - 581/27 PT - 581/29 PT - 581/30 PT - 581/31 PT - 581/32 PT.

ANNOTAMENTI A MARGINE:

N. 493 del 16/03/2006 - **RESTRIZIONE DI BENI**, scritt. priv. aut. Not. Marchionni Enrico (PU) 23/02/2006 Rep. 559894, mediante la quale sono stati liberati dall'ipoteca le unità distinte al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 - 581/39 - 581/40 - 581/42 - 581/44 - 581/45 - 581/46 - 581/47 - 581/48 - 581/49 - 581/51 - 581/52 - 581/53 - 581/54 - 581/55 - 581/56 - 581/57 - 581/60 - 581/61 - 581/62 - 581/63 - 581/64 / 581/65 - 581/66 - 581/75 - 581/76 - 581/77 - 581/78 - 581/79 - 581/80 - 581/81 - 581/82 - 581/83 - 581/84.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 14/01/2010 Rep. 9, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 25/01/2010 al N. di r.p. 94.

L'ipoteca di € 500.000,00 a garanzia del capitale di € 320.052,48 a favore della Unicredit Banca di Roma S.p.A., contro [REDACTED], grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Oberdan, distinti al

N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 – 581/38 – 581/58 – 581/59.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata 03/02/2010 Rep. 112, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **10/02/2010 al N. di r.p. 184.**

L'ipoteca di € 50.000,00 a garanzia del capitale di € 49.176,43 a favore della Banca delle Marche S.p.A., contro [REDACTED], grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 – 581/38 – 581/58 – 581/59.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata 03/02/2010 Rep. 112, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **10/02/2010 al N. di r.p. 185.**

L'ipoteca di € 170.000,00 a garanzia del capitale di € 185.197,31 a favore della Banca delle Marche S.p.A., contro [REDACTED] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 mq 73 – 581/38 – 581/58 – 581/59.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 26/02/2010 Rep. 1731, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **02/03/2010 al N. di r.p. 318.**

L'ipoteca di € 230.000,00 a garanzia del capitale di € 150.325,67 a favore della Banca Picena Truentina Credito Cooperativo, contro [REDACTED], grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 – 581/38 – 581/58 – 581/59.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 22/07/2010 Rep. 590, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **27/07/2010 al N. di r.p. 1374.**

L'ipoteca di € 365.000,00 a garanzia del capitale di € 182.400,33 a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A., contro [REDACTED] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Guglielmo Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 PT – 581/38 PT – 581/58 S1 – 581/59 S1.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona 21/09/2010 Rep. 539, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **01/10/2010 al N. di r.p. 1724.**

L'ipoteca di € 165.000,00 a garanzia del capitale di € 125.633,15 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A., contro [REDACTED] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Guglielmo Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 PT mq 73 – 581/38 PT – 581/58 S1 – 581/59 S1.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Tribunale di Ascoli Piceno 24/12/2010 Rep. 2323, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **14/02/2011 al N. di r.p. 869.**

A favore della Unicredit S.p.A., contro [REDACTED], grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 – 581/38 – 581/58 – 581/59.
ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 5b:

TERRENO nel comune di ASCOLI PICENO (AP), distinto al N.C.T. foglio 76 particelle: **158 – 974 – 1106 – 1108**

Superficie catastale complessiva: Ha **2.62.72**

Precisazioni catastali:

L'attuale p.lla 974 deriva dal frazionamento della p.lla 887 mediante la denuncia n° 868 del 28/03/1996; la p.lla 887 derivava dal frazionamento della p.lla 157 mediante la denuncia n° 424 del 24/01/1994.

L'attuale p.lla 1106 deriva dal frazionamento della p.lla 966 mediante la denuncia n° 82842 del 01/08/2005; la p.lla 966 derivava dal frazionamento della p.lla 884 mediante la denuncia n° 868 del 28/03/1996; la p.lla 884 derivava dal frazionamento della p.lla 102 mediante la denuncia n° 424 del 24/01/1994.

L'attuale p.lla 1108 deriva dal frazionamento della p.lla 971 mediante la denuncia n° 82842 del 01/08/2005; la p.lla 971 derivava dal frazionamento della p.lla 886 mediante la denuncia n° 868 del 28/03/1996; la p.lla 886 derivava dal frazionamento della p.lla 157 mediante la denuncia n° 424 del 24/01/1994.

Dall'ispezione effettuata presso il servizio di pubblicità immobiliare ed il servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, l'immobile risulta attualmente intestato a:

[REDACTED]

Per l'intera piena proprietà (bene personale)

STORIA VENTENNALE:

Dal 02/12/1989:

[REDACTED]

in forza dell'atto di compravendite a rogito Not. Cappelli 02/12/1989 Rep. 22060/4388, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/12/1989 al N. di r.p. 5768, mediante il quale, tra l'altro, [REDACTED] acquista da [REDACTED] l'intera piena proprietà dell'area in parte edificabile, con fabbricato rurale, in Ascoli Piceno Piceno, distinto al N.C.T. fg 76 p.lle 101 – 102 – 157 – **158**, di Ha 3.20.90.

Prezzo complessivo dichiarato £ 1.058.600.000, pagato e quietanzato.

N.B.: Nell'atto si dichiara che l'indice di incasabilità dell'area è stato già interamente sfruttato per la costruzione del fabbricato in Via Guglielmo Oberdan n° 81.

Dal 01/10/1995:

[REDACTED]

in virtù della denuncia di successione legittima n° 3 vol. 677 presentata all'Uff. Reg. di A.P. in morte di [redacted] trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 19/12/1998 al N. di r.p. 5833, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: [redacted] L'asse ereditario comprendeva l'intera piena proprietà sull'area in Ascoli Piceno, distinta al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 882 – 883 – 884 – 885 – 886 – 887.

N.B.: La presente denuncia è integrativa della denuncia n° 43 vol. 676 in cui figurano altri immobili.

L'accettazione tacita di eredità a rogito Not. Filauri 26/10/2011 Rep. 25428/8850 risulta trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/11/2011 al N. di r.p. 6065.

Dal 23/04/2002 A tutto il 10/04/2013:

[redacted] per l'intera piena proprietà; in virtù della denuncia di successione legittima n° 99 vol. 740 presentata presso l'Uff. Reg. di A.P. in morte di [redacted] trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 01/12/2005 al N. di r.p. 7171, mediante la quale l'eredità è stata devoluta [redacted] L'asse ereditario comprende i diritti di 1/2 della piena proprietà sul terreno in Ascoli Piceno, distinto al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 966 – 971.

N.B.: L'accettazione tacita dell'eredità di [redacted] atto Not. Barmann 07/10/2003 Rep. 72065/20156, risulta trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 14/10/2003 al N. di r.p. 6049.

LIBERTA' DELL'IMMOBILE 5b:

SERVITU' A FAVORE E CONTRO: N E S S U N A.

ISCRIZIONI CONTRO:

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo 14/01/2010 Rep. 11, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **15/01/2010 al N. di r.p. 43.**

L'ipoteca di € 200.000,00 a garanzia del capitale di € 158.448,78 a favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A., contro [redacted] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [redacted] degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 14/01/2010 Rep. 9, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **25/01/2010 al N. di r.p. 94.**

L'ipoteca di € 500.000,00 a garanzia del capitale di € 320.052,48 a favore della Unicredit Banca di Roma S.p.A., contro [redacted] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [redacted] degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 01/10/2008 Rep. 2095, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **27/01/2010 al N. di r.p. 107.**

L'ipoteca di € 2.500.000,00 a garanzia del capitale di € 2.902.961,56 a favore della Banca di Credito Cooperativo Picena, contro [redacted]

grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 - 974 - 1106 - 1108.
ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata 03/02/2010 Rep. 112, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **10/02/2010 al N. di r.p. 184.**

L'ipoteca di € 50.000,00 a garanzia del capitale di € 49.176,43 a favore della Banca delle Marche S.p.A., contro grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 - 974 - 1106 - 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata 03/02/2010 Rep. 112, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **10/02/2010 al N. di r.p. 185.**

L'ipoteca di € 170.000,00 a garanzia del capitale di € 185.197,31 a favore della Banca delle Marche S.p.A., contro grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 - 974 - 1106 - 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 26/02/2010 Rep. 1731, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **02/03/2010 al N. di r.p. 318.**

L'ipoteca di € 230.000,00 a garanzia del capitale di € 150.325,67 a favore della Banca Picena Truentina Credito Cooperativo, contro grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 - 974 - 1106 - 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 22/07/2010 Rep. 589, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **27/07/2010 al N. di r.p. 1373.**

L'ipoteca di € 367.000,00 a garanzia del capitale di € 183.525,71 a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A., contro grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 - 974 - 1106 - 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 22/07/2010 Rep. 590, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **27/07/2010 al N. di r.p. 1374.**

L'ipoteca di € 365.000,00 a garanzia del capitale di € 182.400,33 a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A., contro grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 - 974 - 1106 - 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona 21/09/2010 Rep. 539, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **01/10/2010 al N. di r.p. 1724.**

L'ipoteca di € 165.000,00 a garanzia del capitale di € 125.633,15 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A., contro [REDACTED] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 - 974 - 1106 - 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Tribunale di Ascoli Piceno 24/12/2010 Rep. 2323, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **14/02/2011 al N. di r.p. 869.**

A favore della Unicredit S.p.A., contro [REDACTED], grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 - 974 - 1106 - 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno 25/03/2011 Rep. 611, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **19/04/2011 al N. di r.p. 2121.**

A favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A., contro [REDACTED] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 - 974 - 1106 - 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

N.B.: L'ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, Tribunale di Ascoli Piceno 22/10/2008 Rep. 2095, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 24/10/2008 al N. di r.p. 6701 è stata liberata dagli immobili in questione mediante l'annotazione di restrizione di beni del 23/03/2009 N.r.p. 375.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE

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

La crisi del mercato immobiliare è stata particolarmente forte nell'ultima metà del 2008 fino ad oggi, sono infatti diminuite le transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

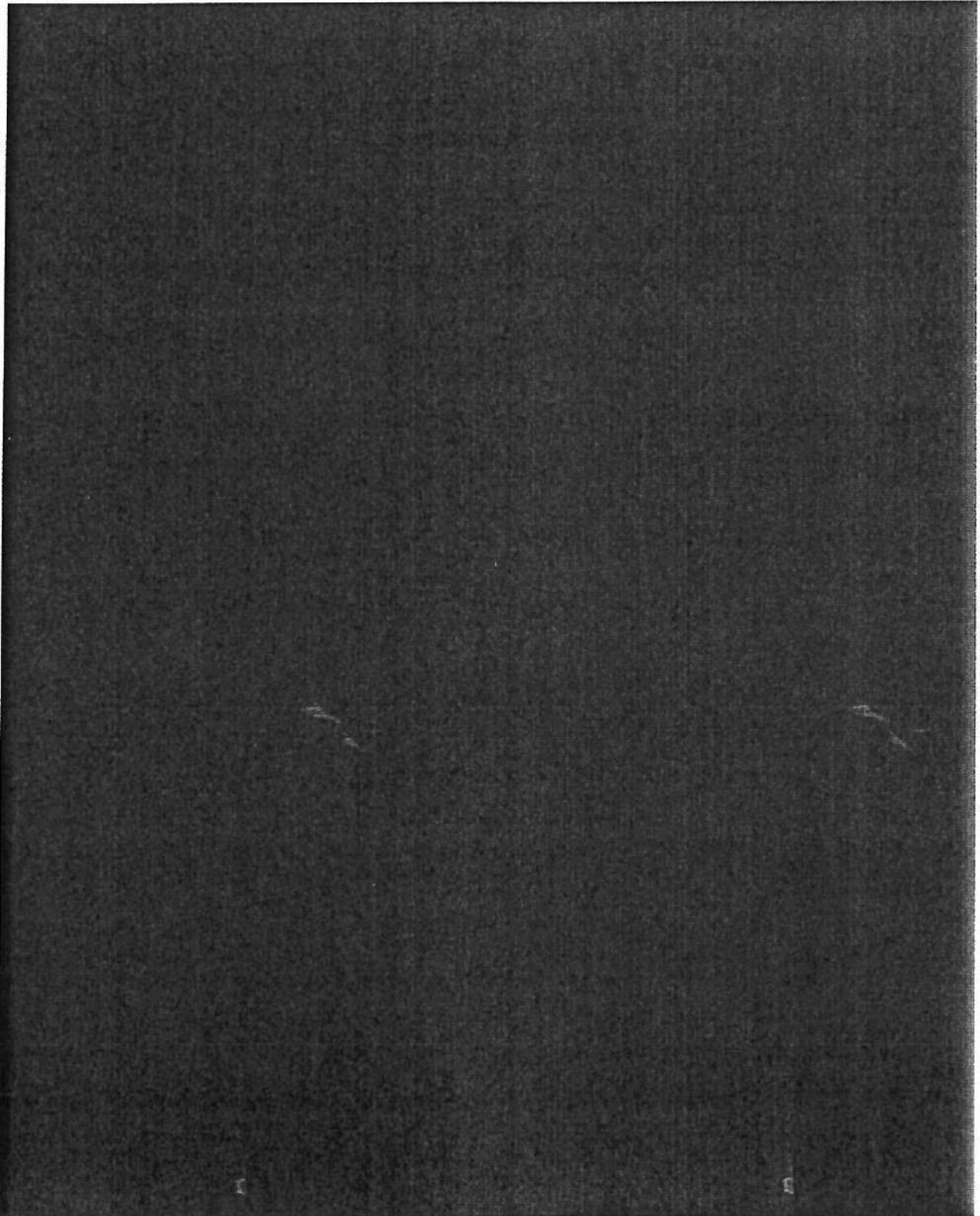
Nello stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, si è tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentate nei paragrafi riguardanti la descrizione dei beni e della attuale situazione economica che sta attraversando il mercato degli immobili.

Il risultato della stima, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo

conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore di stima tiene conto inoltre, se del caso, delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

Il tutto è alla base del giudizio di stima di seguito riportato:



Immobilabile 2b

Locali al piano terra siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuati al foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, piano T.

Superficie lorda locali mq 583,46 circa

Descrizione	Superficie Mq	Valore di mercato unitario € / Mq	Valore complessivo
Piano Terra			
Superficie lorda locali	583,46	1200,00	700.152,00

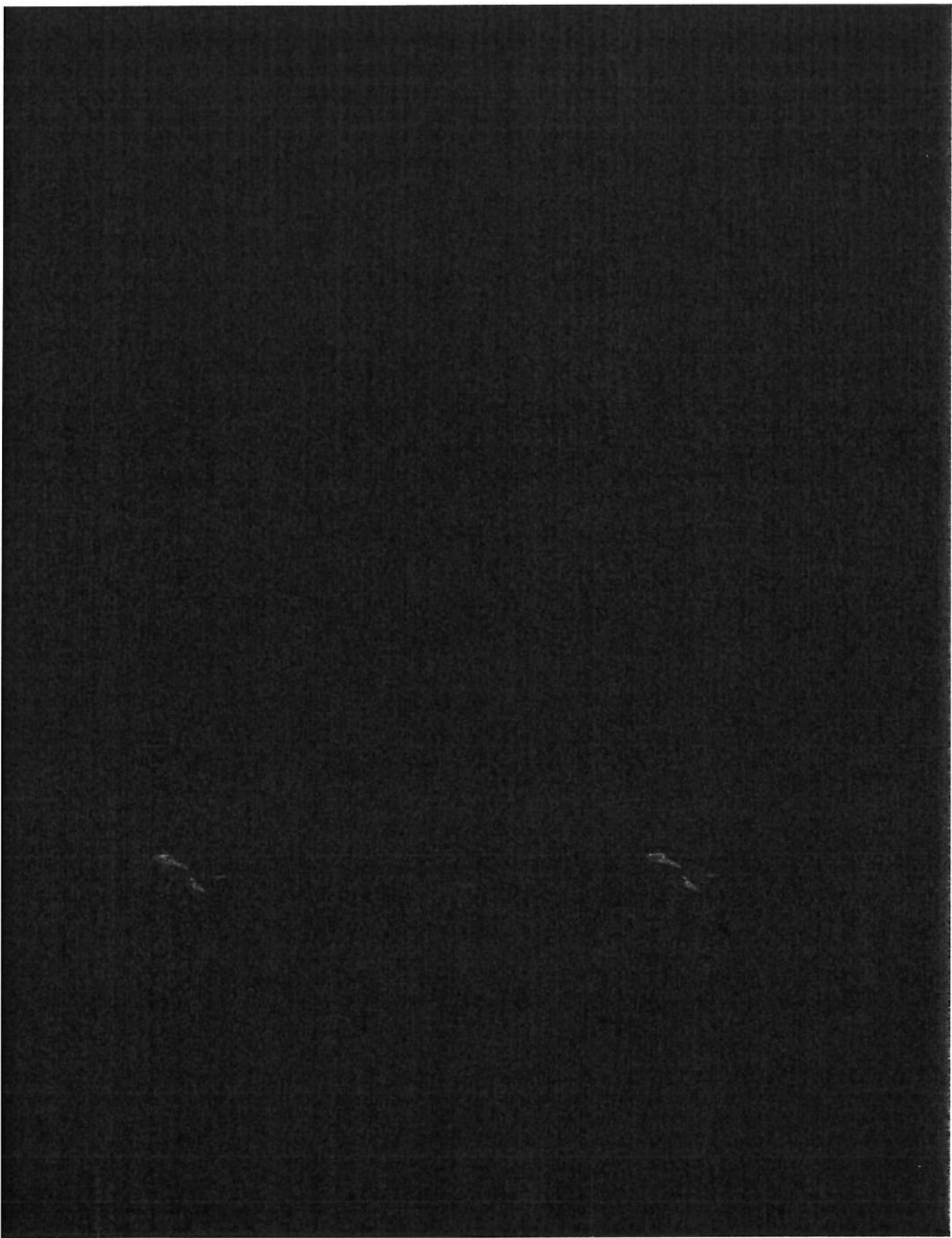
Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per vizi occulti e per eventuali spese insolute. - decurtazione - 10 % € 70.015,20
 - per l'abbattimento delle spese per sanare abuso edilizio - decurtazione - 0 % € 516,00
 - per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile. - decurtazione - 0 % € 0,00
 - per lo stato di possesso - decurtazione - 0 % € 0,00
 - considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, in base a conteggi eseguiti a parte - decurtazione - € 6.000,00
per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi - decurtazione - 0 % € 0,00
- Totale** € 76.531,20

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA "immobile n. 2b"

Euro 700.152,00 – 76.531,20 = Euro 623.620,80

A CIFRA TONDA € 623.000,00 (Euro seicentotrentamila/00)



Immobile 4b

Locale garage sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuato al foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, piano S1 interno2;

Superficie locali garage _____ mq 104,90 circa

Descrizione	Superficie Mq	Valore di mercato unitario € / Mq	Valore complessivo
Piano Seminterrato			
Superficie lorda locali garage	104,9	700,00	73.430,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per vizi occulti e per eventuali spese insolute. - decurtazione - 10 % € 7.343,00
 - per l'abbattimento delle spese per sanare abuso edilizio - decurtazione - 0 % € 516,00
 - per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile. - decurtazione - 0 % € 0,00
 - per lo stato di possesso - decurtazione - 0 % € 0,00
 - considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, in base a conteggi eseguiti a parte - decurtazione - € 600,00
 - per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi - decurtazione - 0 % € 0,00
- Totale** € 8.459,00

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA "immobile n. 4b"

Euro 73.430,00 - 8.459,00 = Euro 64.971,00

A CIFRA TONDA € 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)

Immobile 5b

Appezamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle:

- 158, di ha 00.80.40, semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;
 - 974, di ha 00.01.80, seminativo classe 3, RD € 0,74 RA 0,93;
 - 1106, di ha 00.10.62, semin. arbor. classe 2, RD € 5,76 RA € 5,76;
 - 1108, di ha 01.69.90, seminativo classe 3, RD € 70,20 RA € 87,75;
- Superficie catastale totale terreno mq 26.262

Descrizione	Superficie Mq	Valore di mercato unitario € / Mq	Valore complessivo
<i>Appezamenti di terreno superficie catastale complessiva</i>	26.262	4,00	105.048,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per vizi occulti e per eventuali spese insolute. - decurtazione - 10 % € 10.504,80
 - per l'abbattimento delle spese per sanare abuso edilizio - decurtazione - 0 % € 0,00
 - per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile. - decurtazione - 0 % € 0,00
 - per lo stato di possesso - decurtazione - 0 % € 0,00
 - considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, in base a conteggi eseguiti a parte - decurtazione - € 1.000,00
 - per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi - decurtazione - 0 % € 0,00
- Totale** € **11.504,80**

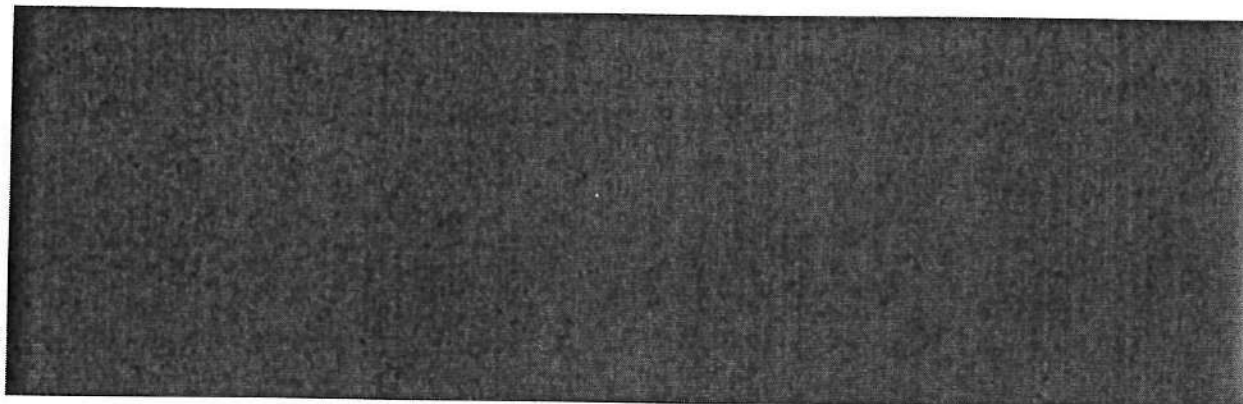
VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA "immobile n. 5b"

Euro 105.048,00 – 11.504,80 = Euro 94.543,20

A CIFRA TONDA € 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00)

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili si riporta la seguente descrizione riepilogativa dei beni e del valore stimato.



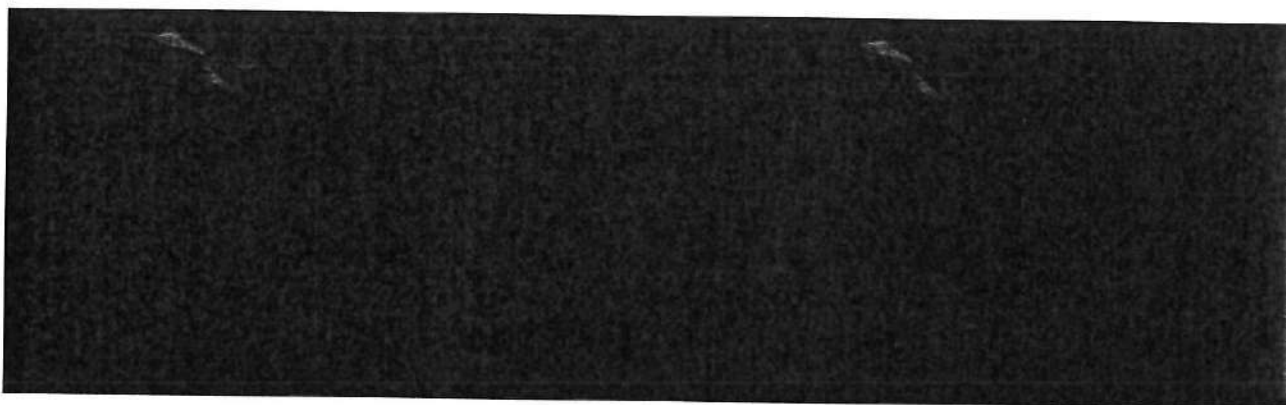
LOTTO E "immobile n.2b"

Diritti della piena proprietà su *locali al piano terra* siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuati al foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano T;



Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.

VALORE €. 623.000,00 (Euro seicentoventitremila/00)



LOTTO G "immobile n. 4b"

Diritti della piena proprietà su *locale garage* sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuato al foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano S1 interno 2;

[REDACTED]

Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.

VALORE C. €. 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)

LOTTO H "immobile n. 5b"

Diritti della piena proprietà su appezzamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle :

158, di ha 00.80.40, semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;

974, di ha 00.01.80, seminativo classe 3, RD € 0,74 RA 0,93;

1106, di ha 00.10.62, semin. arbor. classe 2, RD € 5,76 RA € 5,76;

1108, di ha 01.69.90, seminativo classe 3, RD € 70,20 RA € 87,75;

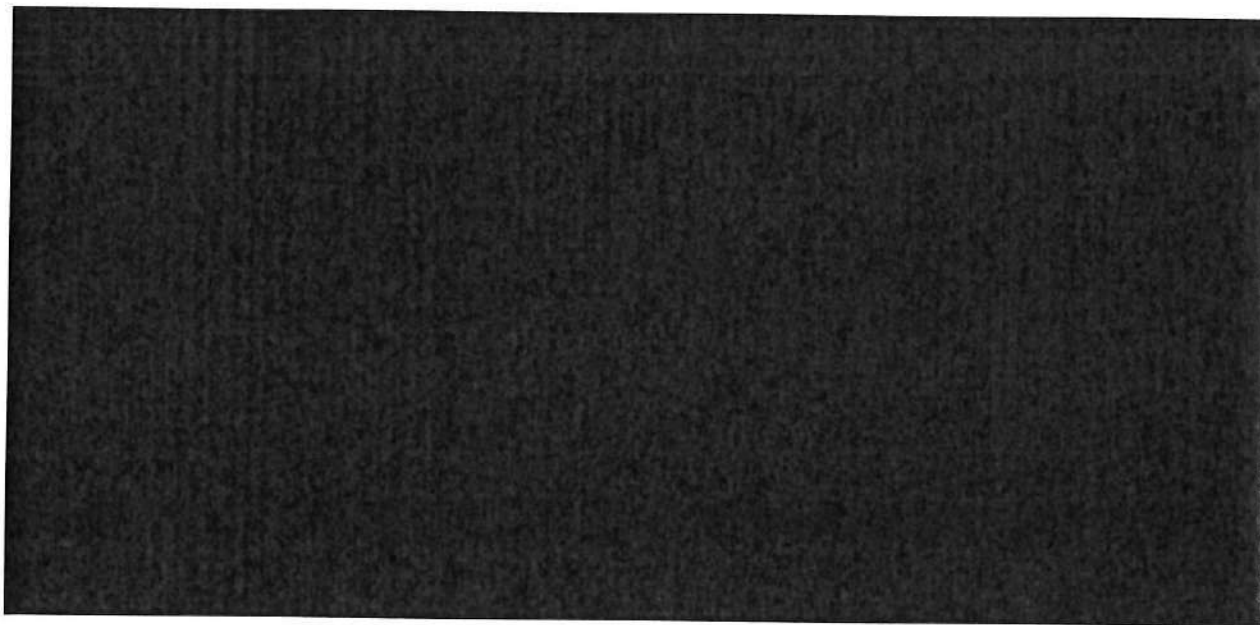
[REDACTED]

Confini: a sud con viabilità denominata Strada per Rosara, ad est con le mura di cinta del centro storico, ad ovest con proprietà [REDACTED], a nord con proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

A CIFRA TONDA €. 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00)

QUADRO RIEPILOGATIVO BANDI D'ASTA



LOTTO B "immobile n.2a"


Diritti di piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da due unità immobiliari catastali, appartamento al piano terra ed appartamento al piano primo, collegati da scala interna, con annessi locali fondaco al piano S1, spazi condominiali (sub 1 : scala,corte, scivolo, androne al piano S1), sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Monte dei Fiori n.21, individuato al

- foglio 88, particella 458, sub. 2, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 309,25, piano T-S1

- foglio 88, particella 458, sub. 3, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,03, piano 1-S1.

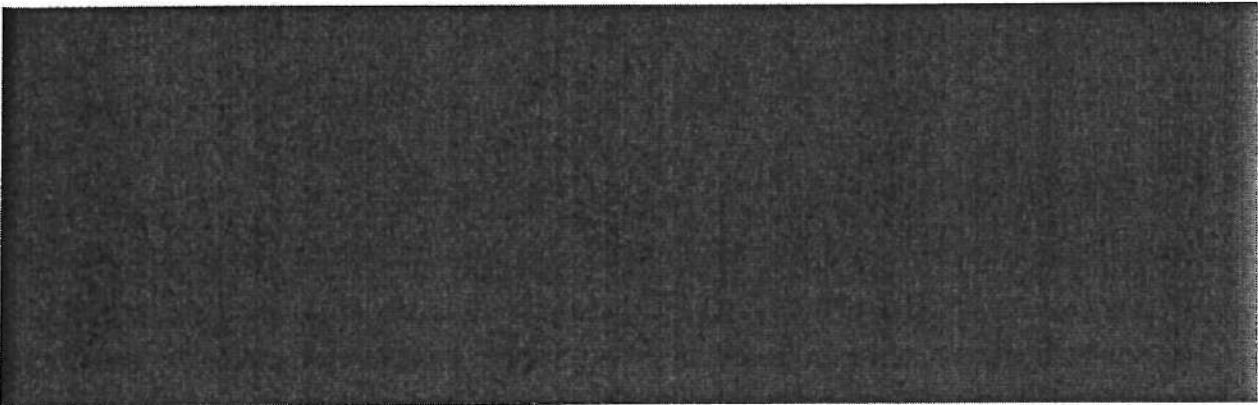
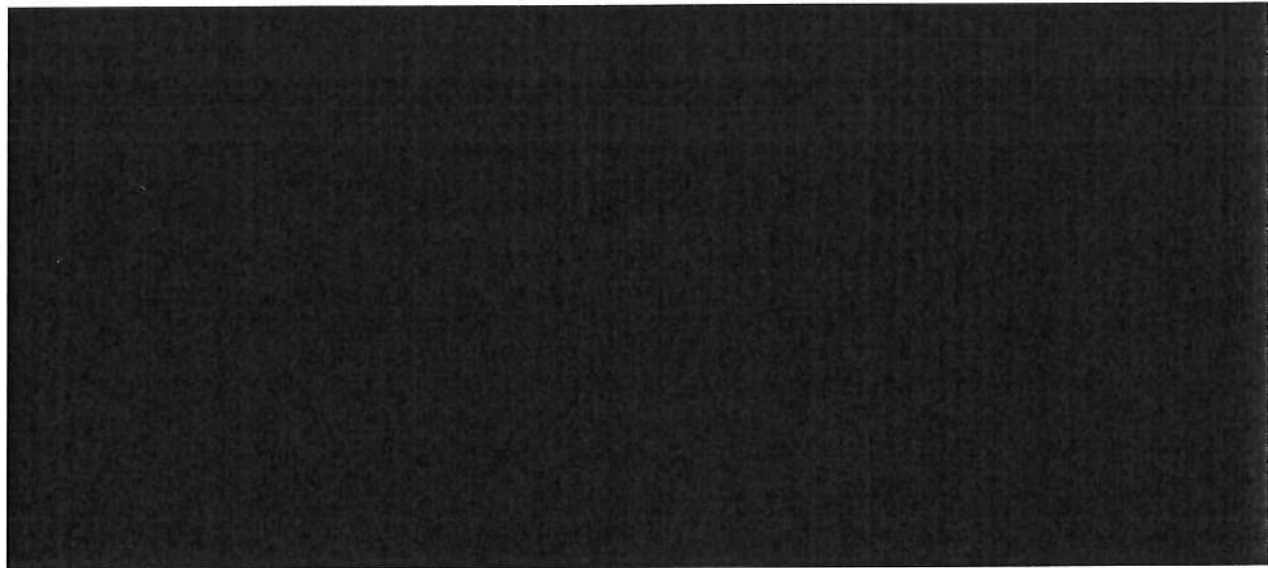
Intestata a:



Confini: Via Monte dei Fiori, via Monte Bove, Ente Ferrovie dello Stato, proprietà  salvo altri.

VALORE DELL'IMMOBILE € 234.000,00 (Euro duecentotrentaquattomila)/00





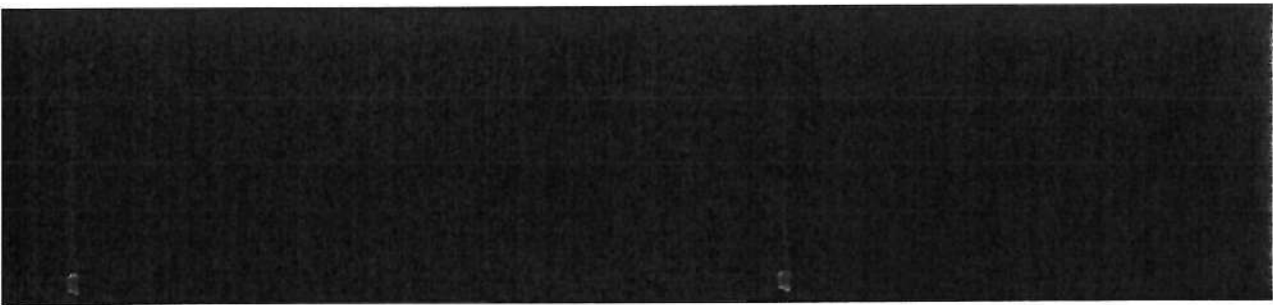
LOTTO E "immobile n.2b"


Diritti della piena proprietà su *locali al piano terra* siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuati al foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano T;



Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.


VALORE DELL'IMMOBILE € 623.000,00 (Euro seicentoventitremila/00)





LOTTO G "immobile n. 4b"

Diritti della piena proprietà su *locale garage* sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuato al foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano S1 interno 2;



Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.

VALORE DELL'IMMOBILE € €. 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)

LOTTO H "immobile n. 5b"


Diritti della piena proprietà su appezzamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle :



158, di ha 00.80.40, semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;

974, di ha 00.01.80, seminativo classe 3, RD € 0,74 RA 0,93;

1106, di ha 00.10.62, semin. arbor. classe 2, RD € 5,76 RA € 5,76;

1108, di ha 01.69.90, seminativo classe 3, RD € 70,20 RA € 87,75;



Confini: a sud con viabilità denominata Strada per Rosara, ad est con le mura di cinta del centro storico, ad ovest con proprietà , a nord con proprietà 



VALORE DELL'IMMOBILE € €. 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00)



