

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. RAFFAELE AGOSTINI

Consulenza Tecnica d'ufficio
nell'esecuzione immobiliare n. 10/2011 promosso da:

Unicredit S.p.a.

nei confronti di



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

I Consulenti Tecnici d'Ufficio

Arch. Enrico Cucchiaroni

Arch. Alessandro Ricciotti

Handwritten signature of Arch. Enrico Cucchiaroni.

Handwritten signature of Arch. Alessandro Ricciotti.

GENERALITÀ

PREMESSO

- che all'udienza del 19 giugno 2012 i sottoscritti Arch. Enrico Cucchiaroni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 255 E Arch. Alessandro Ricciotti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 869, comparivano davanti al Giudice dell'esecuzione Dott. Raffaele Agostini e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito venivano a conoscenza dei seguenti quesiti;

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

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto 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 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. del 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 le 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 d'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 resteranno a carico dell'acquirente

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

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

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

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 insolite (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

“ Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fasciolelli 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

- determinazione ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (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 della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento; 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;
- f) acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art.567, comma 2, c. p. c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- g) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e 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;
- h) eccettuate le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve 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.);
- i) depositi, oltre all'originale, due copie della relazione;
- j) almeno quarantacinque giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonchè a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo fax, posta o e-mail;
- k) allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonchè 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;
- l) depositi un cd-rom o dvd 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, 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); allegghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

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 su indicati elementi integrativi."

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.

Il Giudice concede il termine fino a quarantacinque giorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita per il deposito in Cancelleria della relazione peritale.

I sottoscritti Arch. Enrico Cucchiaroni ed Arch. Alessandro Ricciotti, comunicavano alle parti la data del primo accesso da effettuarsi il giorno 10/12/2012, alle ore 15.00, in Ascoli Piceno, Via Monte dei Fiori n. 21. In tale occasione, in considerazione della complessità della CTU in merito ai vari beni immobili da visionare, i sottoscritti predisponavano un calendario con l'indicazione delle date in cui sarebbero stati effettuati i sopralluoghi.

Al fine di consentire un'immediata lettura della relazione i beni individuati sono stati classificati con il seguente ordine:

IMMOBILE B pag. 26

IMMOBILE E pag. 82

IMMOBILE G pag. 114

IMMOBILE H pag. 129

QUADRO RIEPILOGATIVO BANDI D'ASTA pag. 255

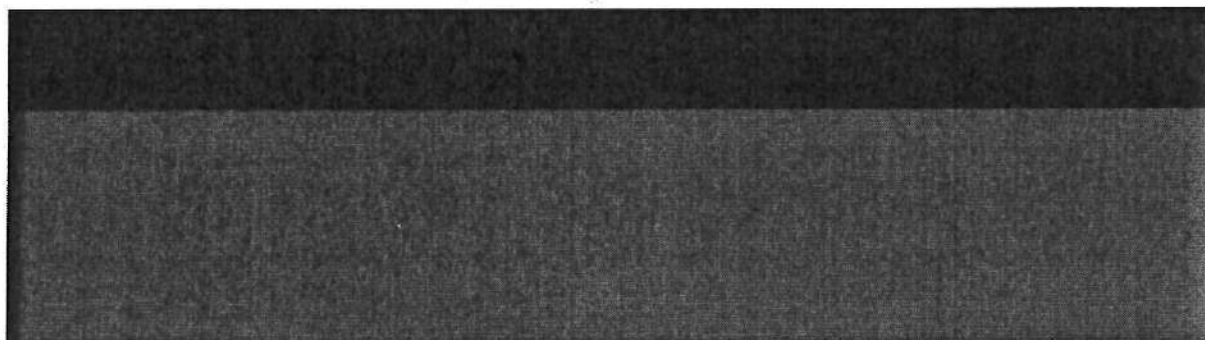
IMMOBILE "A"

A) EDIFICIO RESIDENZIALE

sito in Ascoli Piceno, Località Villa Sant'Antonio, Via Monte dei Fiori

Diritti della piena proprietà su *edificio adibito ad abitazione* con spazi comuni sito in Ascoli Piceno (AP), Località Villa Sant'antonio, Via Monte dei Fiori, piano interrato, terra, primo, secondo e terzo, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- lotto B { foglio 88, particella 458, sub. 2, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 309,25, Via Monte dei Fiori n.21, piano S1-T;
- { foglio 88, particella 458, sub. 3, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,03, Via Monte dei Fiori n.21, piano I-S1 .



RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Descrizione degli immobili:

Il complesso edilizio, con area di pertinenza, individuato nel Comune di Ascoli Piceno, Località Villa Sant'Antonio, Via Monte dei Fiori, Foglio 88, particella 458 sub 2-3-█, costituito da un edificio di civile abitazione di quattro piani fuori terra e locali rimessa-fondaco al piano interrato, risulta edificato con:

- 1) Concessione Edilizia n. 269/82 del 3 novembre 1982, richiesta da █ per "Costruzione di fabbricato di civile abitazione in Villa S. Antonio".

Note.

La Giunta Municipale con delibera n. 2204 del 12 dicembre 1982 esprimeva parere favorevole a che il Sindaco, annullasse la predetta concessione edilizia n. 269/82. La motivazione stava nel fatto che la richiedente all'epoca della richiesta, dell'istruttoria e della comunicazione di parere favorevole della Commissione Edilizia non aveva titolo per la richiesta.

La Commissione Edilizia in data 14 dicembre 1982 esprimeva anch'essa parere favorevole all'annullamento della Concessione Edilizia n. 269/82.

Il Sindaco del Comune di Ascoli Piceno con ordinanza prot. 37888 del 16 dicembre 1982 annullava la Concessione Edilizia n. 269/82 del 3 novembre 1982 rilasciata alla ditta [REDACTED]

Contro tale ordinanza, chiedendone l'annullamento, veniva inoltrato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Regione Marche.

Il T.A.R. delle Marche con sentenza n. 88/86 del 10 aprile 1986 accoglieva il ricorso annullando l'ordinanza del Sindaco prot. 37888 del 16 dicembre 1982.

Con ordinanza prot. 28010 del 11 luglio 1986 il Sindaco del Comune di Ascoli Piceno prescriveva di dare esecuzione al provvedimento emesso dal T.A.R. delle Marche in ordine al ricorso presentato [REDACTED] contro il Comune di Ascoli Piceno e di ripristinare la Concessione Edilizia originale (n. 269/82).

- 2) Concessione Edilizia in Variante n. **21/87 del 17 febbraio 1987**, richiesta da [REDACTED] per "progetto di variante a Concessione Edilizia n. 269/82 del 03-11-1982 relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in loc.tà Villa S. Antonio".
- 3) Concessione Edilizia in Variante n. **203/88 del 15 luglio 1988**, richiesta da [REDACTED] per "progetto di variante a Concessione Edilizia n. 21/87 del 17-02-1987 e precedente n. 269/82 del 03-11-1982, relative alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in località Villa S. Antonio".
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. **4942 del 21 febbraio 1997** richiesta da [REDACTED] per aver eseguito lavori di: "Ampliamento del fabbricato dovuto a piccole variazioni di dimensioni, chiusura del vano scala e di una piccola porzione di terrazzo al piano sottotetto con conseguente aumento di volume nonché realizzazione di un bagno al piano sottotetto, variazioni di alcune distribuzioni interne e aperture esterne" sul fabbricato sito in loc.tà Villa S. Antonio, via Monte dei Fiori n. 21, distinto catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 88 particella n. 458 sub 2-3-4.

Oltre alle copie degli atti autorizzativi sopra riportati, presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno è stata acquisita copia del Certificato di Collaudo Statico redatto dall'Ing. Nazzareno Morganti in data 22-12-1992 e presentato al "Servizio decentrato Opere Pubbliche e difesa del Suolo" di Ascoli Piceno in data 23-12-1992 prot. 8544.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno, non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

L'edificio costituito da diverse unità immobiliari presenta un ampio locale rimessa al piano interrato individuato al Foglio 88 particella 458 sub 5, n. 2 locali fondaco individuati al Foglio 88 particella 458 sub 2-3, spazi comuni al piano interrato. Appartamento destinato a civile abitazione con balcone sul lato sud individuato al Foglio 88 particella 458 sub 2 al piano terra, appartamento con

ampi balconi su tutti i lati, destinato a civile abitazione al piano primo, individuato al Foglio 88 particella 458 sub 3, appartamento con ampi balconi su tutti i lati, destinato a civile abitazione al piano secondo, individuato al Foglio 88 particella 458 sub 4, locali fondaco e lavatoio/stenditoio al piano terzo individuati al Foglio 88 particella 458 sub 4.

L'edificio, risulta ubicato in località Villa Sant' Antonio, angolo Via Monte dei Fiori e via Monte Bove localizzato in un'area pianeggiante nel centro del nucleo abitativo, nelle immediate vicinanze della chiesa ed in adiacenza alla Ferrovia di collegamneto con la città di Ascoli Piceno.

L'edificio presenta struttura in elevazione in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, solette a sbalzo per i balconi, murature perimetrali in laterizio intonacate, murature interne in laterizio forato dello spessore di cm 8, coperture in prevalenza piana con unica falda sul prospetto ovest, serramenti esterni e persiane in pvc.

La struttura non presenta segni di lesioni o indicazioni di anomali assestamenti o movimenti.

La manutenzione generale concernente il fabbricato è buona, sono in buono stato di manutenzione il tetto, le grondaie, i pluviali, le facciate, le scale, il cortile.

Le finiture generali sono di buona qualità, ad esclusione dell'appartamneto a piano primo che presenta porzioni allo stato grezzo.

L'impiantistica presenta rete elettrica e telefonica, acqua potabile consortile, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano.

L'edificio cielo-terra come sopra descritto risulta suddiviso in diverse unità immobiliari, gli appartamenti del piano terra e primo risultano collegati da scala interna ed utilizzati a studio professionale. L'abitazione si sviluppa ai piani secondo e terzo collegati altresì da scala interna.

L'immobile in considerazione della tipologia, delle dimensioni, delle unità immobiliari catastali, del reale uso dello stesso e dei collegamenti interni ai vari piani è stato suddiviso in tre porzioni:



Immobile 2a LOTTO B)

Immobile costituito 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

L'appartamento al piano terra impostato su due livelli, con accesso da vano scala condominiale esterno posizionato sul lato nord dell'edificio è attualmente costituito al primo livello da soggiorno e locale cucina -pranzo, al livello rialzato da n. 2 camere, due bagni, un balcone sul prospetto sud; l'appartamento al piano primo impostato sempre su due livelli è costituito da soggiorno/cucina, locale studio al primo livello, n. 2 camere, due bagni, al livello rialzato con balconi su tutti i lati. Le finiture al piano terra sono costituite da pavimentazione in pietra granito nella zona soggiorno, maiolica nel disimpegno, parquet nelle 2 camere, maiolica nei locali bagno e cucina al piano terra. E' presente rivestimento murario in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 ml nei locali bagno ed 1,5 ml nel locale cucina. Al piano primo presenta pavimentazione in pietra granito nella zona soggiorno, parquet nel locale studio, il locale cucina e gli altri locali nella porzione a livello rialzato si presentano allo stato grezzo. Gli appartamenti presentano serramenti in pvc, sanitari e rubinetteria di discreta qualità; riscaldamento con caldaia nella centrale termica, radiatori in acciaio; acqua potabile municipale; energia elettrica; fognatura collegata alla rete pubblica. L'immobile è attualmente utilizzato a studio professionale, pertanto tutti i locali sono adibiti ad ufficio.

Locali fondaco annessi agli appartamenti al piano interrato da cui si accede da scala condominiale con finiture costituite ad intonaco alle pareti e pavimentazione in maiolica.

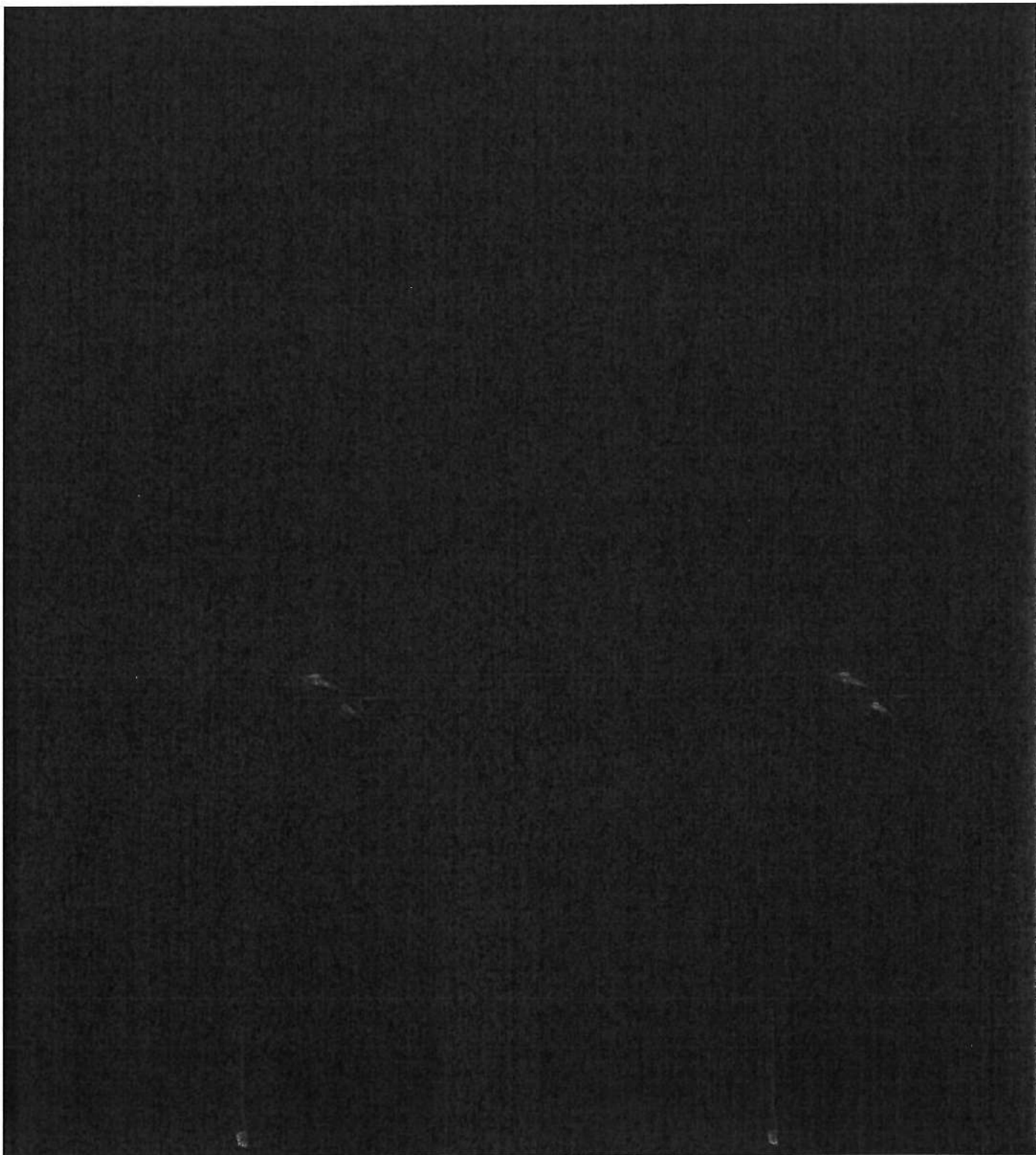
L'altezza interna è pari a circa 2,74 ml al piano terra e circa 2,70 ml al piano primo.


Le superfici risultano le seguenti:

Superficie lorda appartamento piano terra mq 118,94 circa

Superficie balcone PT mq 4,95 circa

<u>Superficie lorda appartamento piano primo</u>	<u>mq 118,94 circa</u>
<u>Superficie balcone P1</u>	<u>mq 47,16 circa</u>
<u>Fondaco piano interrato</u>	<u>mq 14,03 circa</u>
<u>Fondaco piano interrato</u>	<u>mq 15,88 circa</u>





RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

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



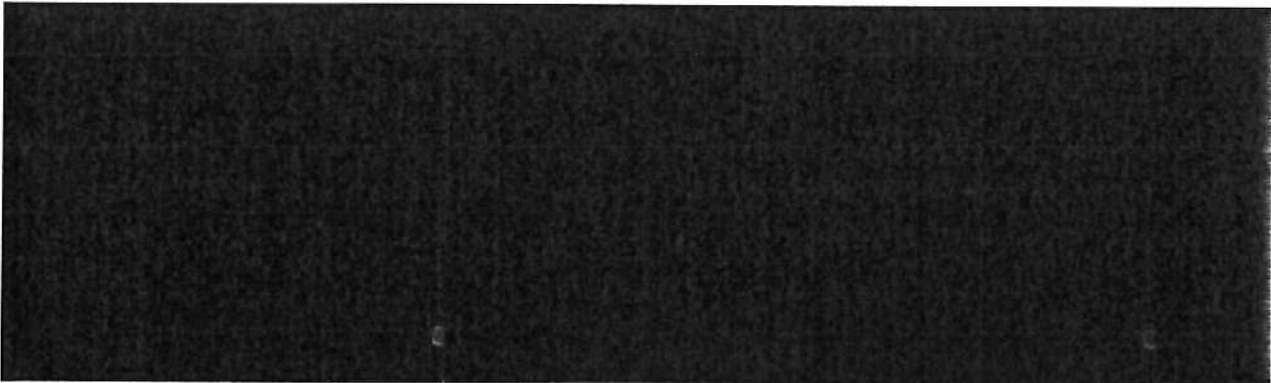
Immobile 2a


Immobile costituito 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 I: 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 I-S1.

<u>Superficie lorda appartamento piano terra</u>	<u>mq 118,94 circa</u>
<u>Superficie balcone PT</u>	<u>mq 4,95 circa</u>
<u>Superficie lorda appartamento piano primo</u>	<u>mq 118,94 circa</u>
<u>Superficie balcone P1</u>	<u>mq 47,16 circa</u>
<u>Fondaco piano interrato</u>	<u>mq 14,03 circa</u>
<u>Fondaco piano interrato</u>	<u>mq 15,88 circa</u>





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



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

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

Edificio adibito ad abitazione con spazi comuni sito in Ascoli Piceno (AP), Località Villa Sant'antonio, Via Monte dei Fiori, piano interrato, terra, primo, secondo e terzo, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 88, particella 458, sub. 2, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 309,25, Via Monte dei Fiori n.21, piano S1-T;

- foglio 88, particella 458, sub. 3, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,03, Via Monte dei Fiori n.21, piano 1-S1 .



RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

L'accesso alle unità site ai piani terra, primo, secondo e terzo avviene da Via Monte dei Fiori mediante cancello pedonale identificato al civ. 21 attraverso scala condominiale

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

Non esistono, essendo attualmente l'intero immobile costituito da un'unica proprietà, parti comuni e pertinenze; catastalmente la proprietà è comunque divisa in subalterni di cui il sub 1 individua i beni comuni non censibili (scala, corte, scivolo, androne al piano S1,)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Essendo l'intero immobile costituito attualmente da un'unica proprietà non esistono spese fisse di gestione e manutenzione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

L'immobile descritto risulta individuato nella vigente Variante al Piano Regolatore Generale del comune di Ascoli Piceno con le seguenti destinazioni urbanistiche:

"Zona 10 - Zona Verde Vincolato B";

"Zona 5 - Zona di Completamento Estensiva A";

"Zona 20 - Zona Ferroviaria"

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

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

Dal registro degli atti di matrimonio dell'anno [REDACTED] gli sposi [REDACTED] [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 ✓

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile in oggetto:

- ✓ 5) Concessione Edilizia n. 269/82 del 3 novembre 1982, richiesta da [REDACTED] in Collina, per "Costruzione di fabbricato di civile abitazione in Villa S. Antonio". ✓

Note.

La Giunta Municipale con delibera n. 2204 del 12 dicembre 1982 esprimeva parere favorevole a che il Sindaco, annullasse la predetta concessione edilizia n. 269/82. La motivazione stava nel fatto che la richiedente all'epoca della richiesta, dell'istruttoria e della comunicazione di parere favorevole della Commissione Edilizia non aveva titolo a richiedere alcunché.

La Commissione Edilizia in data 14 dicembre 1982 esprimeva anch'essa parere favorevole all'annullamento della Concessione Edilizia n. 269/82.

Il Sindaco del Comune di Ascoli Piceno con ordinanza prot. 37888 del 16 dicembre 1982 annullava la Concessione Edilizia n. 269/82 del 3 novembre 1982 rilasciata alla ditta [REDACTED]

Contro tale ordinanza, chiedendone l'annullamento, veniva inoltrato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Regione Marche.

Il T.A.R. delle Marche con sentenza n. 88/86 del 10 aprile 1986 accoglieva il ricorso annullando l'ordinanza del Sindaco prot. 37888 del 16 dicembre 1982.

Con ordinanza prot. 28010 del 11 luglio 1986 il Sindaco del Comune di Ascoli Piceno prescriveva di dare esecuzione al provvedimento emesso dal T.A.R. delle Marche in ordine al ricorso presentato [redacted] contro il Comune di Ascoli Piceno e di ripristinare la Concessione Edilizia originale (n. 269/82).

- ✓ 6) Concessione Edilizia in Variante n. **21/87 del 17 febbraio 1987**, richiesta da [redacted] per "progetto di variante a Concessione Edilizia n. 269/82 del 03-11-1982 relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in loc.tà Villa S. Antonio".
- ✓ 7) Concessione Edilizia in Variante n. **203/88 del 15 luglio 1988**, richiesta da [redacted] per "progetto di variante a Concessione Edilizia n. 21/87 del 17-02-1987 e precedente n. 269/82 del 03-11-1982, relative alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in località Villa S. Antonio".
- ✓ 8) Concessione Edilizia in Sanatoria n. **4942 del 21 febbraio 1997** richiesta da [redacted] per aver eseguito lavori di: "Ampliamento del fabbricato dovuto a piccole variazioni di dimensioni, chiusura del vano scala e di una piccola porzione di terrazzo al piano sottotetto con conseguente aumento di volume nonché realizzazione di un bagno al piano sottotetto, variazioni di alcune distribuzioni interne e aperture esterne" sul fabbricato sito in loc.tà Villa S. Antonio, via Monte dei Fiori n. 21, distinto catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 88 particella n. 458 sub 2-3-4.

Note.

Il locale bagno rilevato, presente attualmente al piano sottotetto, se pur indicato nella richiesta di Sanatoria risulta negli elaborati grafici allegati alla stessa con destinazione "lavatoio".

Oltre alle copie degli atti autorizzativi sopra riportati, presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno è stata acquisita copia del Certificato di Collaudo Statico redatto dall'Ing. Nazzareno Morganti in data 22-12-1992 e presentato al "Servizio decentrato Opere Pubbliche e difesa del Suolo" di Ascoli Piceno in data 23-12-1992 prot. 8544.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno, non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti principali difficoltà rispetto a quanto autorizzato:

- Creazione di un bagno al piano sottotetto. Il locale bagno rilevato, presente attualmente al piano sottotetto, se pur indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria risulta negli elaborati grafici allegati alla stessa con destinazione "lavatoio".

- Differenza nella destinazione d'uso al piano sottotetto, attualmente adibito ad abitazione. Il locale al piano terzo attualmente adibito ad uso soggiorno/pranzo, risulta autorizzato come stenditoio, i due locali autorizzati ad uso "fondaco", attualmente risultano adibiti ad uso camera e magazzino.
- Lievi difformità nella distribuzione interna (Porta al piano terzo)
- Chiusura della pergola, (attraverso inserimento di tavolato in copertura), ubicata sulla terrazza del piano sottotetto.

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.

In conclusione si precisa che esistono difformità tra lo stato di fatto, quanto autorizzato dal Comune di Ascoli Piceno, e le planimetrie catastali.

Gli interventi eseguiti in assenza della Segnalazione Certificata Inizio Attività, variazioni della distribuzione interna vanno regolarizzate con la presentazione presso il Comune di Ascoli Piceno di Segnalazione Certificata Inizio Attività, "Accertamento di conformità art. 37 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".

Essendo l'intervento realizzato 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, 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

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dalla proprietà

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

FABBRICATO URBANO CON CORTE nel comune di ASCOLI PICENO (AP), Via Monte dei Fiori n° 21, distinte al N.C.E.U. foglio 88 particelle:

458/2 S1-T cat. A/2 cl. 3 vani 6 rendita € 309,25

458/3 S1-1 cat. A/2 cl. 3 vani 6,5 rendita € 335,03

Precisazioni catastali:

Le attuali p.lle 458/2, 458/3, [redacted] sono state costituite al N.C.E.U. mediante la denuncia di nuova costruzione n° E00048 del 23/10/1996.

Fa parte del fabbricato il Bene Comune Non Censibile distinto al N.C.E.U. fg 88 p.lla 458/1 (scala, corte, scivolo, androne S1), comune a tutti i sub.

L'area su cui insiste il fabbricato è attualmente distinta al N.C.T. fg 88 p.lla 458 (Ente Urbano) di mq 493, derivante dalla soppressione della p.lla 141 (di mq 493) giusta Tipo Mappale n° 1995 del 25/07/1996.

=====

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

(1/2 celibe all'acquisto; 1/2 bene personale)

STORIA VENTENNALE:

Dal 07/09/1988:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Cappelli 07/09/1988 Rep. 15383/3097, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 14/09/1988 al N. di r.p. 3710, mediante il quale [redacted] vende in parti uguali ai figli [redacted] l'intera nuda proprietà dell'edificio in corso di costruzione in Ascoli Piceno, frazione Villa S. Antonio, Via Monte dei Fiori, edificato sull'area distinta al N.C.T. fg 88 p.lla 141 di mq 493. Prezzo dichiarato £ 12.000.000, pagato e quietanzato.

Dal 18/12/1988:

[redacted]

in virtù del ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di [redacted]

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 sull'area in Ascoli Piceno, distinta al N.C.T. fg 88 p.lla 141.

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 A tutto il 10/04/2013:

[redacted] per l'intera piena proprietà; quale unico erede legittimo di [redacted]

N.B.: Nella 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, non compaiono i diritti di 1/4 della piena proprietà vantati dal defunto sugli immobili in Ascoli Piceno, Via Monte dei Fiori n° 21, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 - 458/3

Dalle ispezioni ipotecarie sul conto del defunto, lo stesso risultava ancora intestatario alla data del decesso; si rende pertanto necessaria la **presentazione della relativa denuncia di successione integrativa.**

L'intestazione catastale risulta esatta.

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:

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, Via Monte dei Fiori, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 S1-T cat. A/2 vani 6 - 458/3 P1 cat. A/2 vani 6,5 - [redacted]

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, Via Monte dei Fiori, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 cat. A/2 - 458/3 cat. A/2 - 458/4 cat. A/2 - 458/5 cat. C/6.

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, Via Monte dei Fiori, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 cat. A/2 vani 6 – 458/3 cat. A/2 vani 6,5 – 458/4 cat. A/2 vani 6,5 – 458/5 cat. C/6 mq 45.

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, Via Monte dei Fiori n° 21, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 S1-T cat. A/2 vani 6 – 458/3 P1-S1 cat. A/2 vani 6,5 – 458/4 P2-3 cat. A/2 vani 6,5 – 458/5 S1 cat. C/6 mq 45.

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, Via Monte dei Fiori n° 21, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 S1-T cat. A/2 vani 6 – 458/3 P1-S1 cat. A/2 vani 6,5 – 458/4 P2-3 cat. A/2 vani 6,5 – 458/5 S1 cat. C/6 mq 45.

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, Via Monte dei Fiori, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 cat. A/2 – 458/3 cat. A/2 – 458/4 cat. A/2 – 458/5 cat. C/6.

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, Via Monte dei Fiori n° 21, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 S1-T cat. A/2 vani 6 – 458/3 P1-S1 cat. A/2 vani 6,5 – 458/4 P2-3 cat. A/2 vani 6,5 – 458/5 S1 cat. C/6 mq 45.

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, Via Monte

dei Fiori n° 21, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 S1-T cat. A/2 vani 6 – 458/3 P1-S1 cat. A/2 vani 6,5 – 458/4 P2-3 cat. A/2 vani 6,5 – 458/5 S1 cat. C/6 mq 45.

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 Monte dei Fiori, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 S1-T cat. A/2 vani 6 – 458/3 P1-S1 cat. A/2 vani 6,5 – 458/4 P2-3 cat. A/2 vani 6,5 – 458/5 S1 cat. C/6 mq 45.

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 Monte dei Fiori, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 cat. A/2 – 458/3 cat. A/2 – 458/4 cat. A/2 – 458/5 cat. C/6.

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, Via Monte dei Fiori, distinti al N.C.E.U. fg 88 p.lle 458/2 S1-T cat. A/2 vani 6 – 458/3 P2 cat. A/2 vani 6,5 – 458/4 P1 cat. A/2 vani 6 – 458/5 S1 cat. C/6 mq 45.

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.

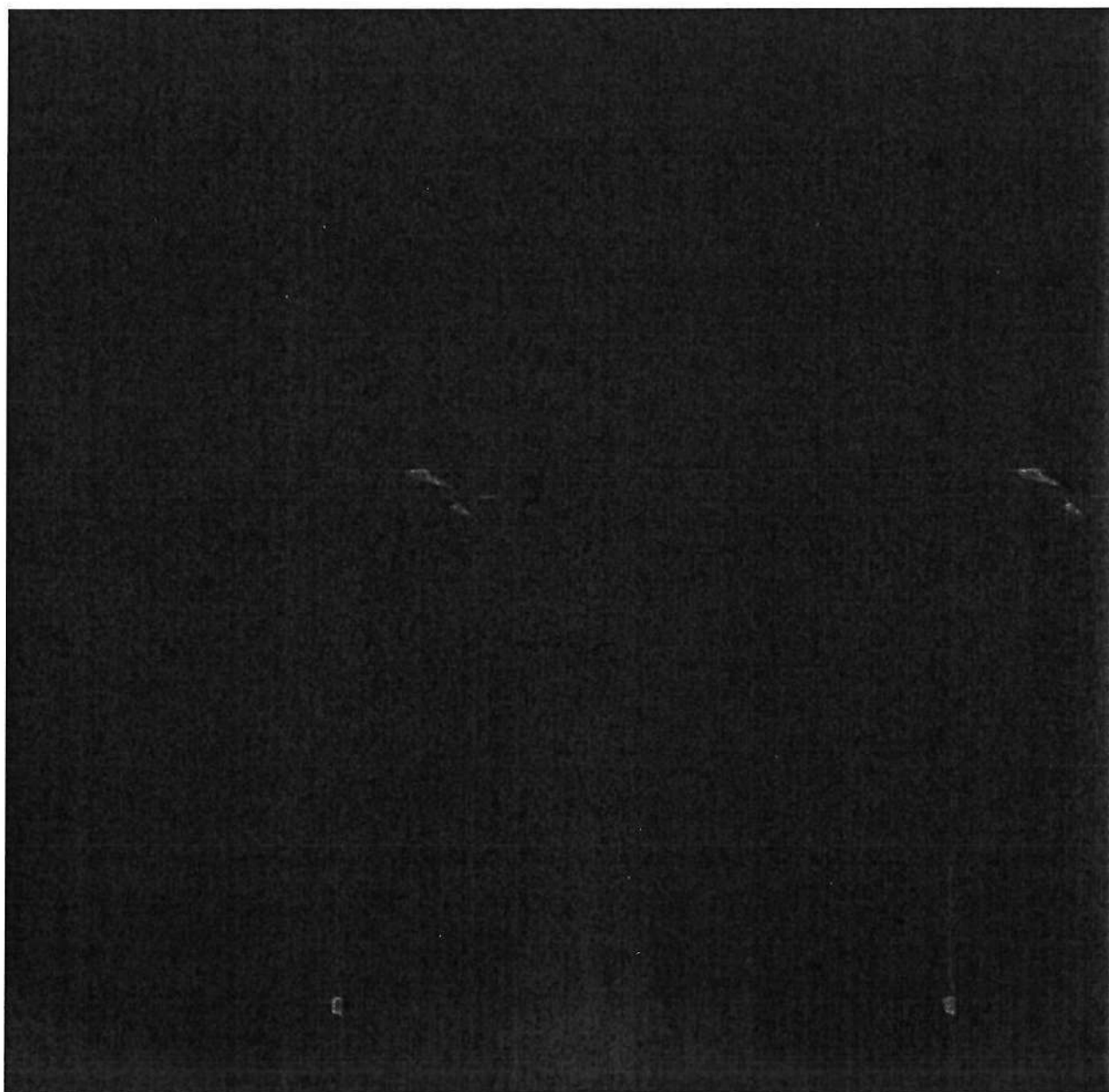
La crisi del mercato immobiliare è stata particolarmente forte nell'ultima metà del 2008 fino ad oggi, sono infatti diminuite le transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

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:



Immobilie 2a

Immobilie costituito 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.

<u>Superficie lorda appartamento piano terra</u>	mq 118,94 circa
<u>Superficie balcone</u>	mq 4,95 circa
<u>Superficie lorda appartamento piano primo</u>	mq 118,94 circa
<u>Superficie balcone</u>	mq 47,16 circa
<u>Fondaco piano interrato</u>	mq 14,03 circa
<u>Fondaco piano interrato</u>	mq 15,88 circa

Descrizione	Superficie Mq	Valore di mercato unitario € / Mq	Valore complessivo
Piano Terra			
Superficie lorda appartamento	118,94	900,00	107.046,00
Superficie balconi	4,95	475,00	2.351,25
Piano Primo			
Superficie lorda appartamento	118,94	1000,00	118.940,00
Superficie balconi	47,16	500,00	23.580,00
Fondaco piano interrato	14,03	350,00	4.910,50
Fondaco piano interrato	15,88	350,00	5.558,00
VALORE COMPLESSIVO			262.385,75

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 %	€	26.238,57
• 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 -		€	2000,00
per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi	- decurtazione -	0 %	€	0,00
	Totale		€	28.238,57

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

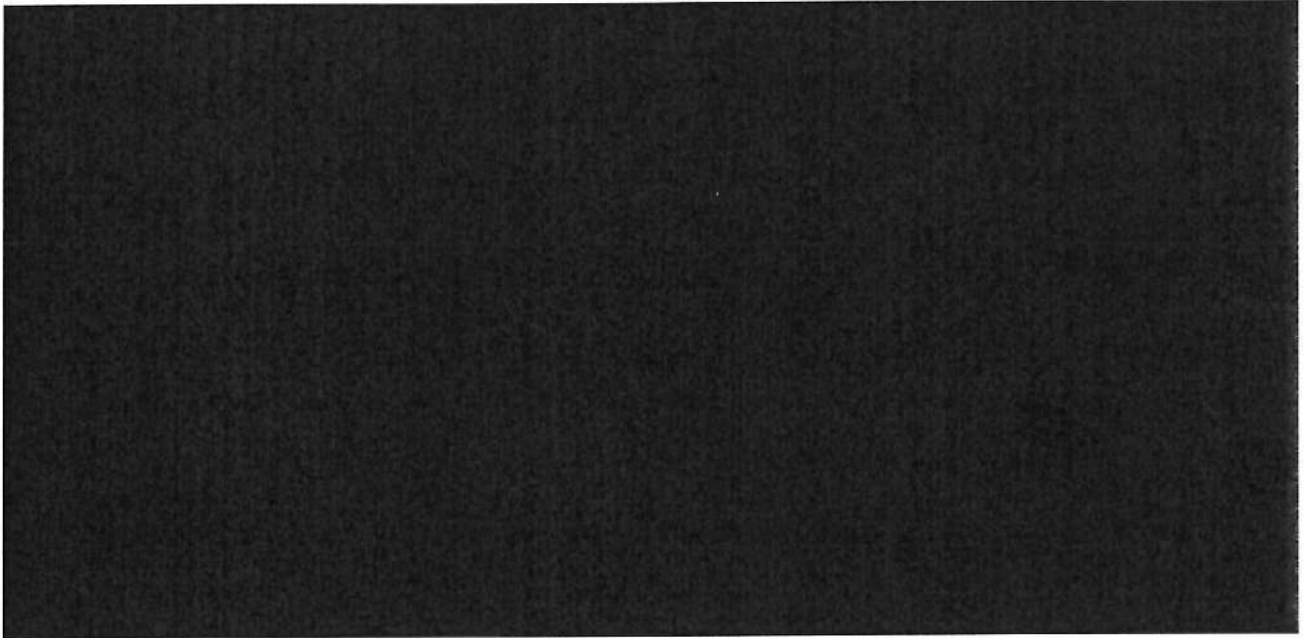
Euro 262385,75 – 28.238,57 = Euro 234.147,18.

A CIFRA TONDA € 234.000,00 (Euro duecentotrentaquattromila)/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 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.

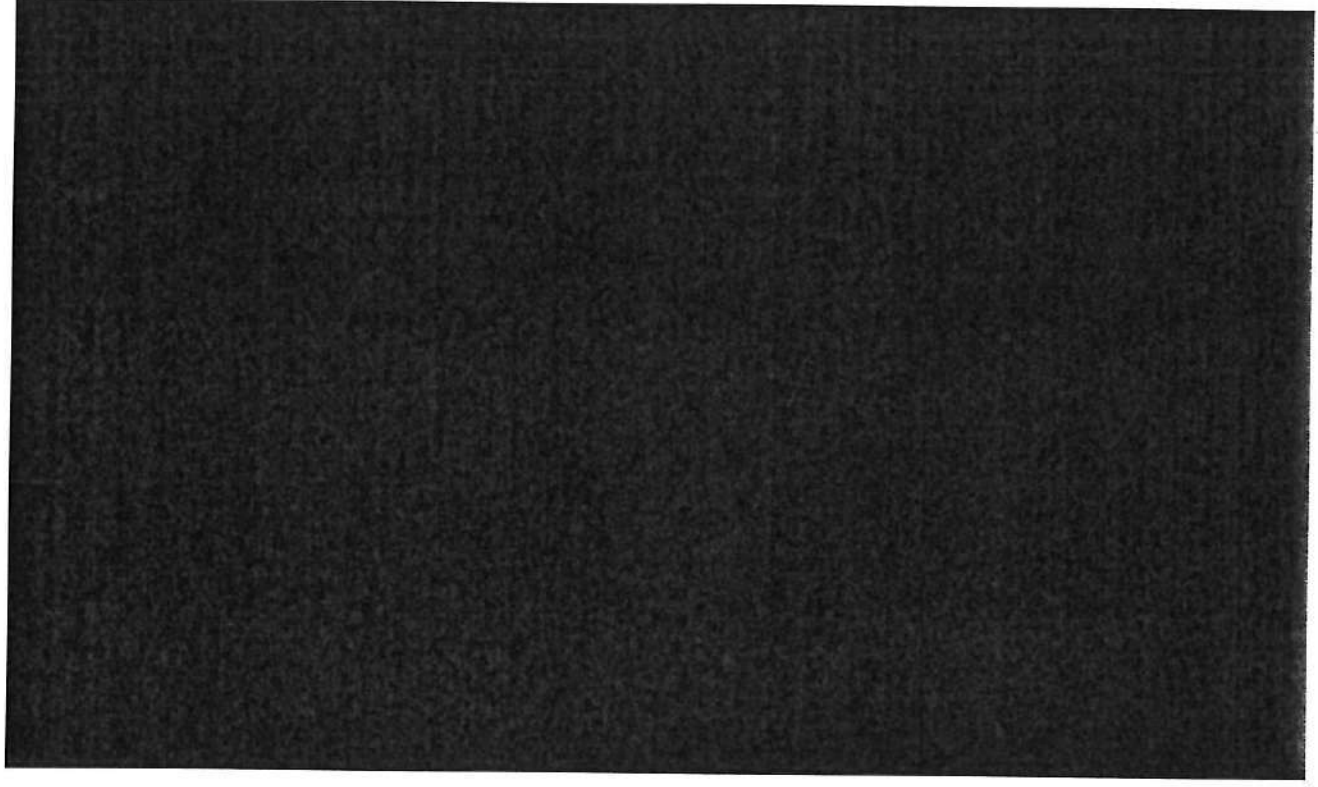
Intestata a:



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

VALORE € 234.000,00 (Euro duecentotrentaquattomila)/00)

X



f 3

× IMMOBILE "B"

× B) IMMOBILI
siti in Ascoli Piceno, Via Oberdan

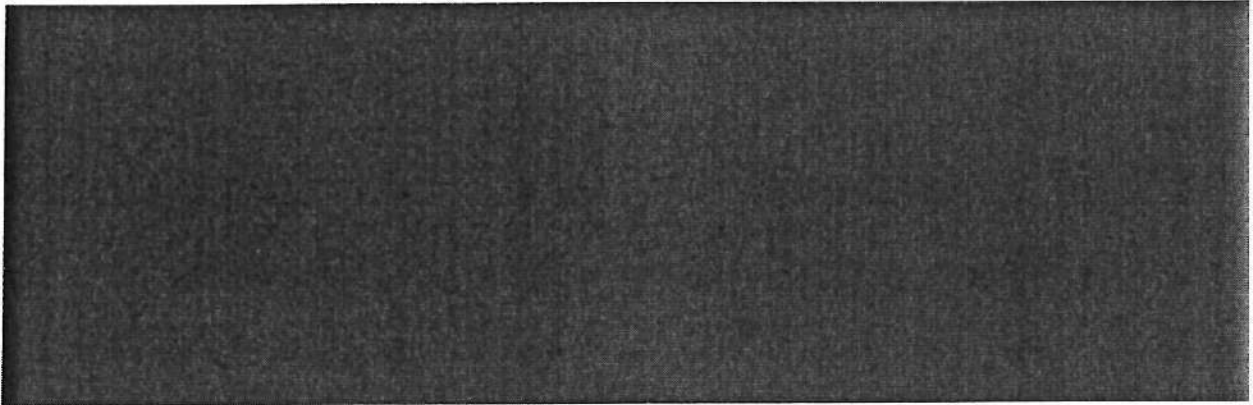


Immagine
Immabile 2b

Diritti della piena proprietà su *locali al piano terra* siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

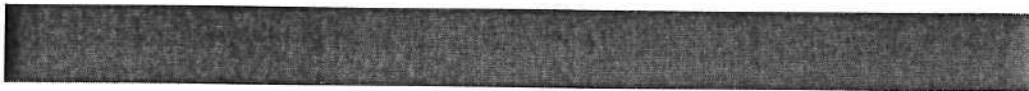
- foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano T;



Immabile 4b

Diritti della piena proprietà su *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;



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;



RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

+

Descrizione degli immobili:

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] a favore della ditta [REDACTED]
- 6) Concessione Edilizia in Variante n. **332/91** del **26 agosto 1991**, richiesta dalla ditta [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 dalla [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.

L'edificio, risulta ubicato in località Via Oberdan, nel quartiere di Porta Romana localizzato nella porzione ovest della città, nelle immediate vicinanze del centro storico di Ascoli Piceno.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione che ha previsto parziali demolizioni e conseguenti compensazioni di volumi, cambio di destinazione d'uso da commerciali a civile abitazione che hanno interessato interamente la parte superiore del fabbricato.

L'edificio comprende n. 17 alloggi di varie metrature, negozi al piano rialzato, posti auto, fondaci e magazzini al piano seminterrato; è servito da due vani scala completi di ascensore. L'accesso al piano seminterrato avviene mediante una rampa carrabile.

L'edificio presenta struttura in elevazione in cemento armato, solai in latero-cemento, murature perimetrali intonacate, murature interne in laterizio forato dello spessore di cm 8, copertura a falde, serramenti esterni e persiane in pvc. Alcune terrazze del secondo piano presentano frangisole in legno lamellare. Gli impianti di riscaldamento sono autonomi ed alimentati a gas metano, con canne fumarie non a vista.

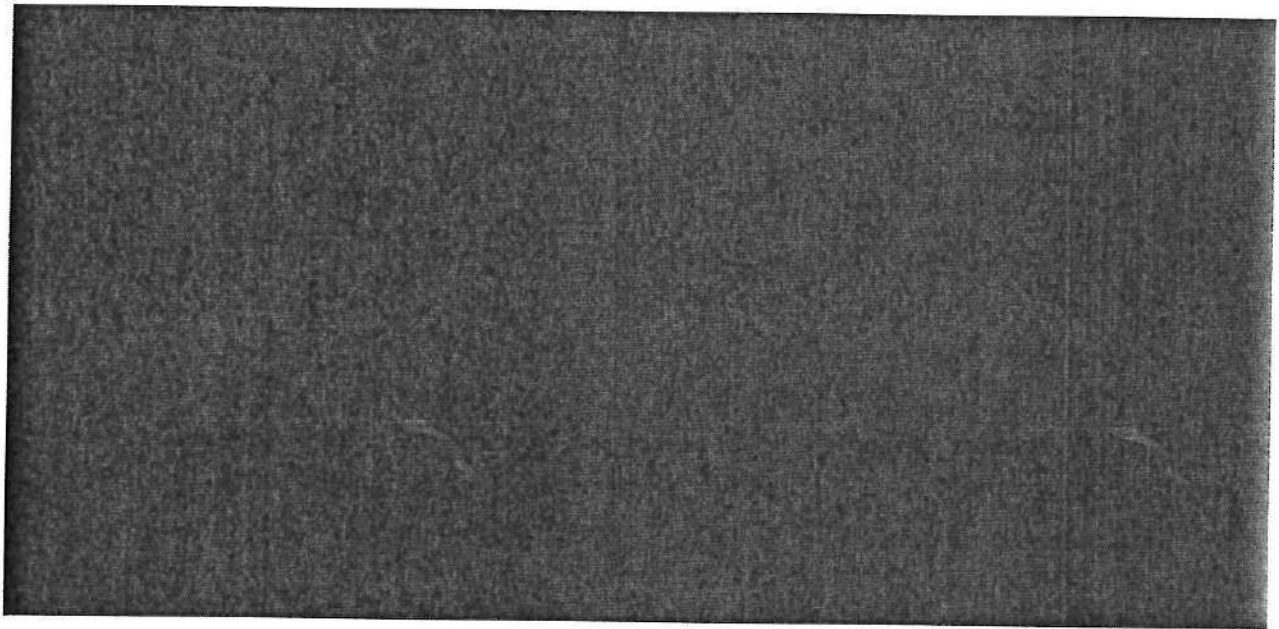
La struttura non presenta segni di lesioni o indicazioni di anomali assestamenti o movimenti.

La manutenzione generale concernente il fabbricato è buona, sono in buono stato di manutenzione il tetto, le grondaie, i pluviali, le facciate, le scale, il cortile.

Le finiture generali sono di buona qualità.

L'impiantistica presenta rete elettrica e telefonica, acqua potabile consortile, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano.

Gli immobili in considerazione della tipologia, delle dimensioni, delle unità immobiliari catastali, del reale uso degli stessi, dei collegamenti interni ai vari piani, risultano i seguenti :



Immobilie 2b

(2010 E)

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.

I locali al piano terra con accesso da Via Oberdan, risultano parzialmente completati.

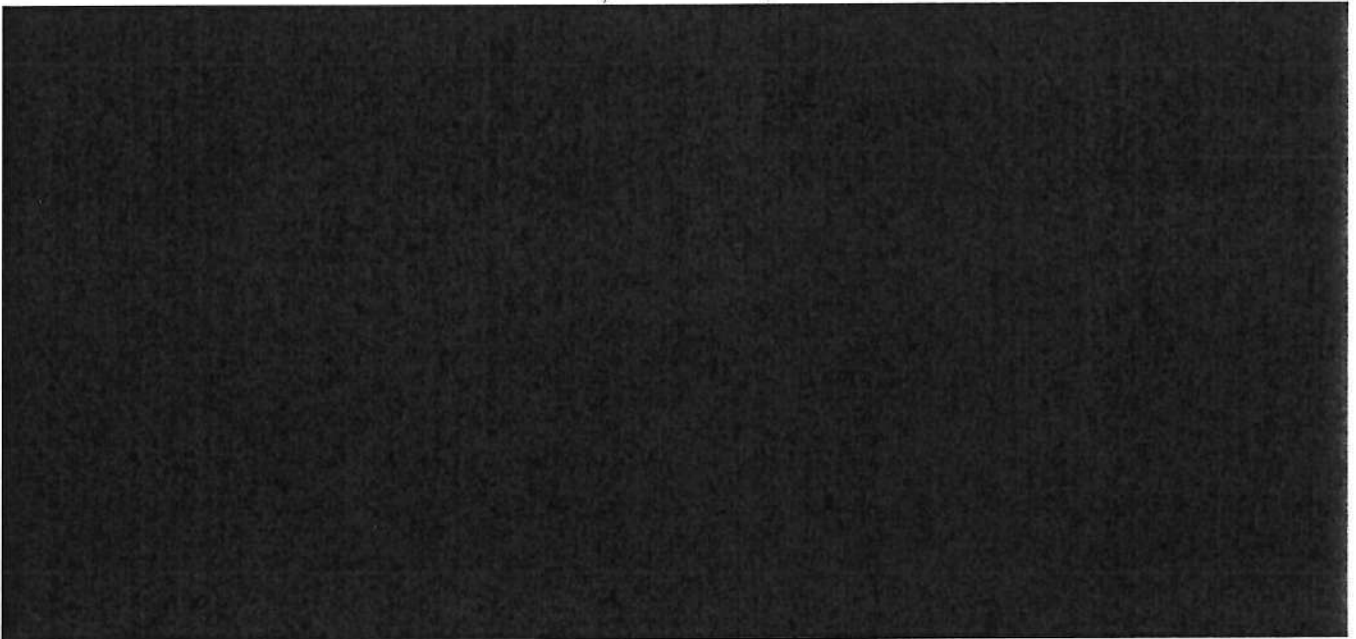
La porzione in corso di costruzione si presenta con pavimentazione in cemento tipo "industriale", soffitto non intonacato, intonaco civile alle pareti e serramenti in metallo.

La porzione completata risulta costituita da un locale principale, due locali secondari ed un locale bagno. Le finiture sono costituite da pavimentazione in gres, in maiolica nel locale bagno, finitura in intonaco civile alle pareti ed intonaco semplice al soffitto, serramenti in metallo.

L'altezza interna è pari a circa 3,20 ml.

Le superfici risultano le seguenti:

Superficie lorda locali _____ mq 583,46 circa



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 interno 2.

Il locale garage al piano sottostrada, con accesso da spazio di manovra e rampa carrabile da Via Oberdan, presenta un locale rimessa al quale si accede tramite porta basculante in metallo ed un locale magazzino, divisi da una parete in cartongesso. I locali presentano pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono costituite da blocchi di cemento a faccia-vista tinteggiati, il soffitto risulta intonacato e tinteggiato, infissi in metallo. La manutenzione dell'immobile è in buono stato, le pareti controterra presentano alla base tracce di umidità.

L'altezza interna è pari a circa 2,64 ml.

Le superfici risultano le seguenti:

Superficie lorda rimessa _____ mq 104,90 circa.