

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 142/2017 R.G.E.

Giudice Relatore G.I. Dr. Simona D'OTTAVI

Creditore Procedente PURPLE SPV SRL  
[REDACTED]

Debitore [REDACTED]

**1° INTERVENTO**

Creditore Procedente PURPLE SPV SRL  
[REDACTED]

Debitore [REDACTED]

Prossima udienza 01/02/2019

Il C.T.U.  
ARCH. ILARIA BABINI



Ascoli Piceno, li 01/01/2019

---

Via A. Ristori n°5 – 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

INDICE

1. Premesse, quesiti.....	pag. 3
2. Operazioni peritali.....	pag. 7
3. Descrizione, in termini generali, dell'immobile pignorato.....	pag. 8-9
4. Identificazione catastale dell'immobile pignorato.....	pag. 10
5. Situazione di conservatoria RR.II.....	pag. 10
5.1 Trascrizioni ed Iscrizioni.....	pag. 11
6. <u>LOTTO UNICO - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO, VIA S. EMIDIO ROSSO N°5, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 69, PARTICELLA 552 SUB 10.</u> .....	pag. 15
6.1 Descrizione degli immobili pignorati.....	pag. 15
6.1.1 Dati censuari e confini.....	pag. 15
6.1.2 Descrizione.....	pag. 16
6.1.3 Consistenza.....	pag. 17
6.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria.....	pag. 17
6.1.5 Stato di possesso.....	pag. 18
6.2 Stima degli immobili pignorati.....	pag. 18
6.3 Risposta ai quesiti.....	pag. 20
6.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato.....	pag. 24

ALLEGATI

All. A	Copia lettera inizio operazioni peritali.....	pag. 25
All. B	Verbale operazioni peritali .....	pag. 26
All. C	Visura c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno	pag. 27
All. D	Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.....	pag. 28
All. E	Fotocopia raccomandate di invio della perizia alle parti.....	pag. 29
All. F	Elaborato Planimetrico	pag. 30
All. G	Stralcio PRG Comune di Ascoli Piceno	pag. 31
All. H	Estratto mappa catastale (base scala 1:2000)	pag. 32
All. I	Certificato di residenza	pag. 33
All. L	Estratto di matrimonio	pag. 34
All. M	Documentazione Condominiale	pag. 35
	<u>LOTTO UNICO - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO, VIA S. EMIDIO ROSSO N°5, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 69, PARTICELLA 552 SUB 10.</u>	
All.1.a	Planimetria catastale (scala 1:200)	pag. 36
All.1.b	Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:100)	pag. 37
All.1.c	Titoli edilizi reperiti presso Comune di Ascoli Piceno	pag. 38
All.1.d	Documentazione fotografica	pag. 39
All.1.e	Difficoltà catastali ed edilizie	pag. 40
	Si allega DVD contenente i seguenti file: fa) perizia.doc: fb) perizia pubblicazione.doc fc) planimetrie	

**1. PREMESSE, QUESITI**

Il sottoscritto Arch. Ilaria Babini iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 987, con studio in San Benedetto del Tronto in Via A. Ristori n°5, nell'udienza del 27/09/2018, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dr. Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare, prestando in corso di udienza il giuramento di rito quale CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito in Cancelleria della relazione peritale il termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per la vendita fissata per il giorno 01/02/2019.

In occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

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

*Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un*

condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

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

## 2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

## 3) STATO DI POSSESSO

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

## 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (soli in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa si 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

Via A. Ristori n°5 – 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

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

#### 5) STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

- 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;
- comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- ove il pignoramento abbia a oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c. fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ;
- 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 dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- 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;
- acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti



mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie, ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;

- h) in caso di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/01/1941 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 la mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a) ed e) non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o di 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.);
- j) depositi la perizia telematicamente (cod. deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU);
- k) almeno trenta giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quella procedente) a mezzo fax, posta o e-mail;
- l) allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- m) depositi un cd-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

---

Via A. Ristori n°5 – 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;

- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) assegna a titolo di fondo spese la somma di € 400,00 da porre a carico del creditore precedente.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura del relativo verbale (V. All. B - Verbali operazioni peritali).

Il giorno 22/10/2018 il sottoscritto inviava due raccomandate a/r con prova di consegna ai debitori [REDACTED] e contestualmente al legale del creditore precedente nonché intervenuto, per avvisare che avrebbe effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare in data 14/11/2018. (V. All. A – Copia lettera inizio operazioni peritali).

In data 07/11/2018, il debitore [REDACTED] inviava, a mezzo PEC, anche in nome e per conto [REDACTED], richiesta di differimento delle operazioni peritali per sopraggiunti motivi improcrastinabili.

Il sottoscritto prendeva atto della comunicazione e posticipava il sopralluogo alla data del 20/11/2018 ore 9.30 inviandone comunicazione a mezzo PEC sia ai debitori che al legale del creditore nonché intervenuto.

In data 20/11/2018, alle ore 9.30, avevano inizio le operazioni presso l'immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via S. Emidio Rosso n°5.

Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali accedendo all'appartamento sito al terzo del condominio per poi procedere con il locale fondaco al piano primo sottostrada effettuando il rilievo metrico e fotografico e verificando la rispondenza dei luoghi ai documenti depositati al Catasto Urbano ed all'U.T. Comunale per attestarne la reale consistenza.

Nel contempo e anche prima dei sopralluoghi, presso gli uffici competenti, venivano effettuate visure, reperite planimetrie degli immobili, richieste certificazioni, provvedendo, in sostanza, ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico.

**FORMAZIONE LOTTO UNICO** - Sulla base di quanto disposto al sopra riportato punto 5, sub c), preso atto che il pignoramento ha per oggetto un'unica unità immobiliare con annesso fondaco, il sottoscritto procederà alla formazione di un lotto unico descrivendo il compendio immobiliare e rispondendo ai quesiti come sopra formulati.

Lo scrivente CTU ha fornito anche la descrizione riepilogativa dell'immobile ed il suo valore stimato per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno)

Il lotto di che trattasi, come riportato nell'atto di pignoramento, è così individuato:

**LOTTO UNICO**

Bene intestato a:



Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Ascoli Piceno (AP) in Via S. Emidio Rosso n°5, situata al piano terzo con annesso fondaco al piano primo sottostrada e distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 69 part. 552 sub 10.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è sita al piano terzo del condomino di Via S. Emidio Rosso n°5 ed ha altezza interna pari a 3,00 m.

E' articolata tutta su di un piano ed è composta da un ingresso/corridoio che distribuisce tutte le stanze dell'abitazione ovvero una cucina, due camere matrimoniali di cui una con balcone, una camera singola ed altra stanza entrambe con balcone, un soggiorno ed un bagno. L'appartamento affaccia per due lati (prospetti nord ed ovest) sulla pubblica via, il lato sud confina in parte con una corte interna al fabbricato ed in parte con altra proprietà e scala condominiale, mentre il lato est confina con altra proprietà. Il tutto è descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 69, Particella 552, Sub. 10, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale tot. 134 mq, Superficie Catastale tot. escluse aree scoperte 132 mq e Rendita Catastale € 537,12.

L'appartamento è accessibile dalla scala condominiale interna che serve tutti i piani del fabbricato.

(V. All 1.a – Planimetria catastale -Scala 1:200)

**3. DESCRIZIONE, IN TERMINI GENERALI, DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**LOTTO UNICO**

Via A. Ristori n°5 – 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133



Come risulta dagli atti di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Ascoli Piceno (AP), in Via S. Emidio Rosso n°5, situata al piano terzo, con annesso fondaco, e distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 69 part. 552 sub 10.

Il complesso di cui fa parte il condominio dove è situata l'unità immobiliare oggetto di procedura è composto da due fabbricati con impianto planimetrico rettangolare, cui si accede dalla pubblica via attraversando una corte pavimentata.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è composto da quattro piani fuori terra e da un piano interrato che ospita fondaci e garage. Il piano terra ospita principalmente attività commerciali. Esternamente l'edificio è sia rivesto in mattoncini che intonacato con colori chiari ed ospita i balconi degli appartamenti, alcuni con balaustre piene ed altri con balaustre in metallo. Il piano terra è invece rivestito con lastre di travertino. Il condominio è orientato con i lati maggiori in direzione nord-ovest e sud-est e presenta un unico corpo scala che distribuisce gli appartamenti ed una scala secondaria che conduce al piano interrato raggiungibile anche attraversando una rampa posta sul lato sud-est del fabbricato. Non è presente l'ascensore. Internamente i piani sono distribuiti dalla detta scala condominiale che confina con due pozzi luce a tutta altezza coperti in sommità, siti rispettivamente ad est e ad ovest della scala, ed accessibili dal piano terra per mezzo di due porte. La corte ad ovest della scala ed il corridoio di accesso ospitano i contatori di acqua, luce e gas degli appartamenti.

Il fabbricato, nel quartiere di Porta Cappuccina del Comune di Ascoli Piceno, è situato a circa 1 Km dalla Circonvallazione Ovest di Ascoli Piceno ed a circa 10 Km dalla svincolo "Ascoli – Zona Marino – Folignano" sito sul Raccordo Autostradale 11 di collegamento con l'Autostrada A14.

L'edificio, con struttura portante in cemento armato, nel suo complesso è composto da quattro piani fuori terra e da uno interrato; il lotto in questione è situato al terzo piano.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 131,15 mq ed altezza interna paria 3,00 m oltre a tre terrazzini (due di dimensioni analoghe con esposizione a nord-ovest ed uno più grande esposto ad est) con superficie complessiva di 10,80 mq circa.

Il lotto è composto da una zona ingresso, un soggiorno, un cucinino, due camere matrimoniali, una camera singola, un bagno, uno studio, un corridoio di distribuzione e tre terrazzini. Lo studio è attualmente arredato per ospitare una camera singola.

L'appartamento è occupato e regolarmente abitato dagli esecutati.

L'appartamento è pavimentato con marmettoni di diverso colore, i terrazzini sono pavimentati in klinker, mentre nel bagno prevalgono piastrelle di colore blu a pavimento e di colore bianco a parete.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore chiaro con vetro singolo ad eccezione di quello del bagno che affaccia sul pozzo luce ed è in alluminio con vetro doppio satinato, le tapparelle sono in legno verniciato, le porte interne sono anch'esse in legno con maniglie color metallo. **(V. All. 1.d - Documentazione fotografica).**

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono demandati ad una caldaia sita nel bagno.

L'appartamento è dotato di termosifoni e di impianto a pompa di calore con split singolo nel locale soggiorno.

Le utenze (acqua, luce e gas) risultano connesse e i contatori si trovano come premesso nel pozzo luce al piano terra.

Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: diversa distribuzione di alcune tramezzature interne, chiusura di una finestra dall'interno (con lastra di cartongesso intonacata e tinteggiata nel prospetto nord-ovest della camera matrimoniale) e diversa dimensione e posizione di una finestra del locale cucina, rispetto al elaborato "stato attuale" dell'ultimo precedente edilizio. Il proprietario ha specificato in fase di sopralluogo che i lavori previsti dalla DIAE del 2007 non sono stati eseguiti. Per quanto premesso non si è potuto prendere in considerazione l'elaborato grafico "stato

riformato" come di norma si farebbe.

Il lotto è composto anche da un fondaco con superficie lorda di circa 7,10 mq autorizzati ed altezza interna di circa 2,75 m. E' pavimentato con gres porcellanato di colore chiaro ed è presente una finestra sul prospetto sud-est. Presso l'U.T. Comunale, relativamente al piano interrato, sono stati rinvenuti solamente gli elaborati grafici della prima Licenza di Costruzione n°281/62 che non rispecchiano l'attuale distribuzione complessiva del piano interrato.

Per quanto riguarda la regolarità edilizio-urbanistica del locale fondaco, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, è emersa la sola difformità dell'apertura di una finestra, di fatto non autorizzata anche se il proprietario ha comunicato di averne concordato la realizzazione con l'U.T. Comunale.

Si può pertanto concludere che la consistenza dell'unità (finestra a parte) è quella della planimetria catastale anche se la medesima riporta una distribuzione delle parti comuni difforme dal precedente edilizio.

(V. All.1.e – Difformità catastali ed edilizie) ed (V. All. 1.b – Rilievo planimetria stato attuale).

#### 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

##### LOTTO UNICO

##### Catasto Fabbricati

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno - risulta quanto segue:

**Unità immobiliare N.1 - foglio 69, particella 552, sub. 10, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale tot. 134 mq, superficie catastale tot. escluse aree scoperte 132 mq, rendita Euro 537,12, Via S. Emidio Rosso n. 5 - piano: S1-3;**

(nota: I dati presenti in visura sono parzialmente corretti: il civico dell'immobile è il n°5 e non n°3 come riportato in visura – vedi certificato di residenza).

*Dati derivanti da:* Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

##### **Intestati**

1 – [REDACTED];

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/2 [REDACTED];

*Dati derivanti da:* Instrumento (atto pubblico) del 28/10/1994 Voltura in atti dal 22/04/1997 Repertorio n. 14103 Rogante:

Notaio [REDACTED] Registrazione: Compravendita (n. 6560.1/1994)

2 – [REDACTED];

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/2 [REDACTED];

*Dati derivanti da:* Instrumento (atto pubblico) del 28/10/1994 Voltura in atti dal 22/04/1997 Repertorio n. 14103 Rogante:

Notaio [REDACTED] Registrazione: Compravendita (n. 6560.1/1994)

(V. All.F - Elaborato planimetrico)

(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno).

#### 5. SITUAZIONE DI CONSERVATORIA RR.II.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio

Publicità Immobiliare - risulta quanto segue (il sottoscritto ha estratto copia della situazione del [REDACTED] con successiva restrizione sull'immobile oggetto di pignoramento; è risultata la medesima lista di trascrizioni ed iscrizioni. Si procede pertanto a riportare una situazione della conservatoria univoca. In allegato è possibile constatare quanto sopra esposto):

## 5.1 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

### 1. Nota di trascrizione a favore del 29/10/1994

Reg. Gen. n. 6431- Reg. Part. n. 4601

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14103 del 28/10/1994

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Quadro B – Immobili

Comune: A462 – ASCOLI PICENO (AP); Catasto: Urbano; Foglio: 69; Part. 552; Sub. 10; Natura: A/2; N. Vani: 6,5; Indirizzo: VIA SANT'EMIDIO ROSSO N 5; Piano S1-3;

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Soggetto n. 2

[REDACTED]

CONTRO

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Soggetto n. 2

[REDACTED]

### 2. Nota di iscrizione contro del 29/10/1994

Reg. Gen. n. 6441 - Reg. Part. n. 983

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14104 del 28/10/1994

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 51 del 30/01/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

### 3. Nota di iscrizione contro del 06/09/1995

Reg. Gen. n. 5277 - Reg. Part. n. 817

Via A. Ristori n°5 – 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 14442 del 05/09/1995  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 986 del 18/11/1995 (EROGAZIONE SALDO);
2. Annotazione n. 2059 del 24/11/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE).

**4. Nota di iscrizione contro del 12/11/1999**

**Reg. Gen. n. 8632 - Reg. Part. n. 2049**

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 127824 del 10/11/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2060 del 24/11/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE).

**5. Nota di iscrizione contro del 30/07/2004**

**Reg. Gen. n. 7859 - Reg. Part. n. 1842**

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 85791 del 28/07/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)  
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 107 del 04/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2007. Cancellazione totale non eseguibile.
2. Comunicazione n. 120 del 06/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/04/2007. Cancellazione totale eseguita in data 09/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2017 - Art. 40bis D. Lgs 385/1993).

**6. Nota di iscrizione contro del 19/04/2007**

**Reg. Gen. n. 4502- Reg. Part. n. 958**

Sezione A - Generalità

Descrizione: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data: 17/04/2007

Numero di repertorio: [REDACTED]

Notaio: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Sede: Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: € 150.000,00 Tasso interesse annuo: 5,89% Totale: € 300.000,00

---

Via A. Ristori n°5 - 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

Durata: 30 anni                      Stipulazione contratto unico: SI

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune: A462 – ASCOLI PICENO (AP); Catasto: Fabbricati; Sezione Urbana - Foglio: 69; Part. 552; Sub. 10; Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile; Consistenza: 6,5 vani; Indirizzo: VIA S. EMIDIO ROSSO N 3; Piano S1-3; (nota: I dati presenti nella nota di iscrizione sono parzialmente corretti: il civico dell'immobile è il n°5 e non n°3 come riportato in visura – vedi certificato di residenza).

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1      In qualità di -

Banca delle Marche s.p.a. con sede [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1      In qualità di -

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

Soggetto n. 2      In qualità di -

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

**7. Nota di iscrizione contro del 03/06/2009**

**Reg. Gen. n. 4563 - Reg. Part. n. 994**

Sezione A – Generalità

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 28/05/2009

Numero di repertorio: [REDACTED]

Notaio: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Sede: Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: € 85.000,00      Tasso interesse annuo: 3,619%      Totale: € 170.000,00

Importi variabili: SI      Durata: 28 anni      Stipulazione contratto unico: SI

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune: A462 – ASCOLI PICENO (AP); Catasto: Fabbricati; Sezione Urbana - Foglio: 69; Part. 552; Sub. 10; Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile; Consistenza: 6,5 vani; Indirizzo: VIA S. ROSSO N 5; Piano S1-3;

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1      In qualità di A FAVORE

Via A. Ristori n°5 – 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133



Banca delle Marche s.p.a. con sede [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1  
CONTRO

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2  
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

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

**8. Nota di trascrizione contro del 13/12/2017**

**Reg. Gen. n. 8580 - Reg. Part. n. 5996**

Sezione A – Generalità

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 30/11/2017

Numero di repertorio [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Sede: [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica: NO

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune: A462 – ASCOLI PICENO (AP); Catasto: Fabbricati; Sezione Urbana - Foglio: 69; Part. 552; Sub. 10;

Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile; Consistenza: 6,5 vani; Indirizzo: VIA S. ROSSO N 5; Piano S1-3;

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n. 1 In qualità di -

Purple spv srl con sede [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1 In qualità di -  
[REDACTED]

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

Soggetto n. 2 In qualità di -  
[REDACTED]

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

(V. All. D - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare).

Via A. Ristori n°5 – 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 142/2017 R.G.E.

PURPLE SPV SRL (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] - contro: [REDACTED]

INTERVENTO

PURPLE SPV SRL (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] - contro: [REDACTED]

Giuramento del CTU: 27/09/2018

Prossima udienza: 01/02/2019

Giudice: Dott. SIMONA D'OTTAVI

6. **LOTTO UNICO** - IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO, VIA S. EMIDIO ROSSO N. 5, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 69, PARTICELLA 552 SUB 10.

#### 6.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

##### 6.1.1 DATI CENSUARI E CONFINI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno - risulta quanto segue:

##### Catasto Fabbricati

Unità immobiliare N.1 - foglio 69, particella 552, sub. 10, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale tot. 134 mq, superficie catastale tot. escluse aree scoperte 132 mq, rendita Euro 537,12, Via Sant'Emidio Rosso n.5 - piano: S1-3;

(nota: I dati presenti nella nota di iscrizione sono parzialmente corretti: il civico dell'immobile è il n°5 e non n°3 come riportato in visura – vedi certificato di residenza)

*Dati derivanti da:* Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **Intestati**

1 - [REDACTED]

*Dati derivanti da:* Instrumento (atto pubblico) del 28/10/1994 Voltura in atti dal 22/04/1997 Repertorio n. 14103 Rogante: Notaio [REDACTED] Registrazione: Compravendita (n. 6560.1/1994)

2 - [REDACTED]

*Dati derivanti da:* Instrumento (atto pubblico) del 28/10/1994 Voltura in atti dal 22/04/1997 Repertorio n. 14103 Rogante: Notaio [REDACTED] Registrazione: Compravendita (n. 6560.1/1994)

(V. All.F - Elaborato planimetrico)

(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno).

Confini: L'unità immobiliare (appartamento) confina lateralmente con la scala condominiale, un pozzo luce interno al fabbricato e due unità immobiliari di tipo residenziale. Sopra e sotto confina con altre due unità immobiliari di tipo residenziale.

L'annesso (fondaco) confina con l'esterno ed altri fondaci. Sopra confina con una unità immobiliare di tipo residenziale.

#### 6.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come risulta dagli atti di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Ascoli Piceno (AP), in Via S. Emidio Rosso n°5, situata al piano terzo, con annesso fondaco, e distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 69 part. 552 sub 10.

Il complesso di cui fa parte il condominio dove è situata l'unità immobiliare oggetto di procedura è composto da due fabbricati con impianto planimetrico rettangolare, cui si accede dalla pubblica via attraversando una corte pavimentata.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è composto da quattro piani fuori terra e da un piano interrato che ospita fondaci e garage. Il piano terra ospita principalmente attività commerciali. Esternamente l'edificio è sia rivesto in mattoncini che intonacato con colori chiari ed ospita i balconi degli appartamenti, alcuni con balaustre piene ed altri con balaustre in metallo. Il piano terra è invece rivestito con lastre di travertino. Il condominio è orientato con i lati maggiori in direzione nord-ovest e sud-est e presenta un unico corpo scala che distribuisce gli appartamenti ed una scala secondaria che conduce al piano interrato raggiungibile anche attraversando una rampa posta sul lato sud-est del fabbricato. Non è presente l'ascensore. Internamente i piani sono distribuiti dalla detta scala condominiale che confina con due pozzi luce a tutta altezza coperti in sommità, siti rispettivamente ad est e ad ovest della scala, ed accessibili dal piano terra per mezzo di due porte. La corte ad ovest della scala ed il corridoio di accesso ospitano i contatori di acqua, luce e gas degli appartamenti.

Il fabbricato, nel quartiere di Porta Cappuccina del Comune di Ascoli Piceno, è situato a circa 1 Km dalla Circonvallazione Ovest di Ascoli Piceno ed a circa 10 Km dalla svincolo "Ascoli – Zona Marino – Folignano" sito sul Raccordo Autostradale 11 di collegamento con l'Autostrada A14.

L'edificio, con struttura portante in cemento armato, nel suo complesso è composto da quattro piani fuori terra e da uno interrato; il lotto in questione è situato al terzo piano.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 131,15 mq ed altezza interna pari a 3,00 m oltre a tre terrazzini (due di dimensioni analoghe con esposizione a nord-ovest ed uno più grande esposto ad est) con superficie complessiva di 10,80 mq circa.

Il lotto è composto da una zona ingresso, un soggiorno, un cucinino, due camere matrimoniali, una camera singola, un bagno, uno studio, un corridoio di distribuzione e tre terrazzini. Lo studio è attualmente arredato per ospitare una camera singola.

L'appartamento è occupato e regolarmente abitato dagli esecutati.

L'appartamento è pavimentato con marmettoni di diverso colore, i terrazzini sono pavimentati in klinker, mentre nel bagno prevalgono piastrelle di colore blu a pavimento e di colore bianco a parete.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore chiaro con vetro singolo ad eccezione di quello del bagno che affaccia sul pozzo luce ed è in alluminio con vetro doppio satinato, le tapparelle sono in legno verniciato, le porte interne sono anch'esse in legno con maniglie color metallo. (V. All. 1.d - Documentazione fotografica).

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono demandati ad una caldaia sita nel bagno.

L'appartamento è dotato di termosifoni e di impianto a pompa di calore con split singolo nel locale soggiorno.

Le utenze (acqua, luce e gas) risultano connesse e i contatori si trovano come premesso nel pozzo luce al piano terra.

Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: diversa distribuzione di alcune tramezzature interne, chiusura di una finestra dall'interno (con lastra di cartongesso intonacata e tinteggiata nel prospetto nord-ovest della camera matrimoniale) e diversa dimensione e posizione di una finestra del locale cucina, rispetto al elaborato "stato attuale" dell'ultimo precedente edilizio. Il proprietario ha specificato in fase di sopralluogo che i lavori previsti dalla DIAE del 2007 non sono stati eseguiti. Per quanto premesso non si è potuto prendere in considerazione l'elaborato grafico "stato riformato" come di norma si farebbe.

Il lotto è composto anche da un fondaco con superficie lorda di circa 7,10 mq autorizzati ed altezza interna di circa 2,75 m. E' pavimentato con gres porcellanato di colore chiaro ed è presente una finestra sul prospetto sud-est. Presso l'U.T. Comunale, relativamente al piano interrato, sono stati rinvenuti solamente gli elaborati grafici della prima Licenza di Costruzione n°281/62 che non rispecchiano l'attuale distribuzione complessiva del piano interrato.

Per quanto riguarda la regolarità edilizio-urbanistica del locale fondaco, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, è emersa la sola difformità dell'apertura di una finestra, di fatto non autorizzata anche se il proprietario ha comunicato di averne concordato la realizzazione con l'U.T. Comunale.

Si può pertanto concludere che la consistenza dell'unità (finestra a parte) è quella della planimetria catastale anche se la medesima riporta una distribuzione delle parti comuni difforme dal precedente edilizio.

(V. All. 1.e – Difformità catastali ed edilizie) ed (V. All. 1.b – Rilievo planimetria stato attuale).

#### 6.1.3. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale (V. All. 1.a - Planimetria catastale in scala 1:200), dalla planimetria reperita presso il Comune di Ascoli Piceno (V. All. 1.c – Titoli edilizi reperiti presso Comune di Ascoli Piceno) e dal rilievo effettuato in loco da cui risulta:

- |                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| - Superficie utile lorda (SUL) | = mq 131,15 circa; |
| - Terrazzini                   | = mq 10,80 circa;  |
| - Fondaco                      | = mq 7,10 circa;   |

#### 6.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

Agli atti del Comune di Ascoli Piceno relativamente all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Licenza di Costruzione n°281/62 rilasciata dall'Autorità Comunale in data 11/05/1963 – Progetto di Costruzione di due Fabbricati in Via S. Emidio Rosso per conto della Ditta U. Alesi con elaborati grafici;
- Variante a Sanatoria n°230/64 alla Costruzione di un Fabbricato di Civile Abitazione in Via Cappuccini (perpendicolare a Via S. Emidio Rosso) già autorizzato con Licenza n°281 del 11/05/1963 (elaborati grafici non rinvenuti);
- Autorizzazione di Abitabilità del 31/12/1964;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.E.) con prot. n°18355 del 31/03/2007 per "opere interne, modifica della



*distribuzione interna, nuovi pavimenti, infissi interni ed esterni, revisione impianti idrotermico sanitari ed elettrico, realizzazione di nuovo bagno".*

Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: diversa distribuzione di alcune tramezzature interne, chiusura di una finestra dall'interno (con lastra di cartongesso intonacata e finteeggiata nel prospetto nord-ovest della camera matrimoniale) e diversa dimensione e posizione di una finestra del locale cucina, rispetto al elaborato "stato attuale" dell'ultimo precedente edilizio. Il proprietario ha specificato in fase di sopralluogo che i lavori previsti dalla DIAE del 2007 non sono stati eseguiti. Per quanto premesso non si è potuto prendere in considerazione l'elaborato grafico "stato riformato" come di norma si farebbe.

Il lotto è composto anche da un fondaco con superficie lorda di circa 7,10 mq autorizzati ed altezza interna di circa 2,75 m. E' pavimentato con gres porcellanato di colore chiaro ed è presente una finestra sul prospetto sud-est. Presso l'U.T. Comunale, relativamente al piano interrato, sono stati rinvenuti solamente gli elaborati grafici della prima Licenza di Costruzione n°281/62 che non rispecchiano l'attuale distribuzione complessiva del piano interrato.

Per quanto riguarda la regolarità edilizio-urbanistica del locale fondaco, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, è emersa la sola difformità dell'apertura di una finestra, di fatto non autorizzata anche se il proprietario ha comunicato di averne concordato la realizzazione con l'U.T. Comunale.

Si può pertanto concludere che la consistenza dell'unità (finestra a parte) è quella della planimetria catastale anche se la medesima riporta una distribuzione delle parti comuni difforme dal precedente edilizio.

**(V. All.1.e – Difformità catastali ed edilizie) .**

#### Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di Ascoli Piceno l'edificio ricade nel "Tessuto Prevalentemente Residenziale ad Alta Densità" art. 48 delle N.T.A. **(V. All. G – Stralcio di PRG Comune di Ascoli Piceno).**

#### **6.1.5. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è occupato dagli esecutati.

#### **6.2 STIMA DELL'IMMOBILE**

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco. Ciò posto, si è tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:
- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*



Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq.) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; I valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Assunte le opportune informazioni concernenti l'individuazione dei prezzi reali praticati in zona, si è rilevato che per gli immobili usati con la stessa vetustà dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati compravenduti con costi fra € 900,00 e € 1.400,00 al mq.

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, viste le dimensioni, le caratteristiche costruttive, il livello di finiture e manutenzione, lo stato di possesso e dei vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a **1.150,00 €/mq.**

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Pereq.	Sup ragg.	Valore al €/mq	Valore Commerciale
Abitazione	69	552	10	P3	131,15	1	131,15	1.150,00	€ 150.822,50
Balconi	69	552	10	P3	10,80	0,30	10,80	1.150,00	€ 3.726,00
Fondaco	69	552	10	PS1	7,10	0,35	7,10	1.150,00	€ 2.857,75
<b>TOTALE</b>									<b>€ 157.406,25</b>

Il valore del LOTTO è quindi pari a € **157.406,25**

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

- a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione del 10%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- c) per lo stato di possesso - decurtazione 0%;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente - 2.600,00 € (500,00 € circa per cancellazione ipoteca volontaria + 1.000,00 € per scia in sanatoria + 100,00 € per diritti di segreteria) e 3.244,18 € (per spese condominiali – vedi All. M - Documentazione Condominiale).

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 157.406,25 – 10% =

€ 141.665,62

Via A. Ristori n°5 – 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

ed in c.t.

€ 141.665,60 (euro Centoquarantunomilaseicentosessantacinque/60)

### 6.3 RISPOSTE AI 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):

Si specifica che il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si specifica inoltre che per quanto concerne la descrizione del bene immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, superfici, accessi, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 6.1. della presente relazione.

Per gli altri punti espongo quanto segue:

#### a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura corrisponde con le planimetrie catastali ed i dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- si osserva che l'appartamento è collocato al piano terzo fuoriterza;

- i confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono quelli indicati al capitolo 6.1 della presente relazione.

- Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano invece elencate al capitolo 5 della presente relazione;

#### b) degli accessi;

All'unità immobiliare si accede da Via S. Emidio Rosso al civico 5, dal cancello fronte strada si accede alla corte condominiale e quindi al portone di ingresso posto sulla sinistra.

Il condominio presenta un unico corpo scala interno che distribuisce gli appartamenti ed una scala secondaria che conduce al fondaco nel piano interrato raggiungibile anche attraversando una rampa posta sul lato sud-est del fabbricato.

#### c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

- Appartamento (dati catastali: Foglio 69 Part. 552 Sub 10) millesimi di proprietà: 55,5514;

- Fondaco (dati catastali: Foglio 69 Part. 552 Sub 211) millesimi di proprietà: 0,2031.

I dati sono stato forniti dall'amministratore con comunicazione del 18/12/2018.

Nota: il sub. 211 indicato dall'Amministratore non è corretto. Il Fondaco è un annesso dell'Appartamento, pertanto sono accatastati insieme, ovvero sono un unico subalterno (sub. 10).

#### (V. All. M – Documentazione Condominiale)

Via A. Ristori n°5 – 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

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;

L'immobile risulta facente parte di condominio per cui si specifica quanto segue:

- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari a circa 490,00 € all'anno;
- l'importo per le spese condominiali straordinarie scadute ammonta a 226,62 € (rata lavori impermeabilizzazione) mentre le spese non scadute di lavori straordinari non sono state ancora deliberate;
- il saldo degli anni precedenti delle spese condominiali approvate e non pagate ammonta a 2.227,23 €;

L'amministratore ha comunicato che all'attuale saldo a carico del condòmino [REDACTED] alla chiusura dell'esercizio, verranno rendicontate anche le spese personali imputate a suo carico pari ad € 1.016,95 per il decreto ingiuntivo e le spese di transazione avute nel corso dell'attuale esercizio. I dati sono stati forniti dall'amministratore con comunicazione del 18/12/2018. (V. All. M – Documentazione condominiale).

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal PRG del Comune di Ascoli Piceno l'edificio ricade nel "Tessuto Prevalentemente Residenziale ad Alta Densità" art. 48 delle N.T.A. (V. All. G – Stralcio di PRG Comune di Ascoli Piceno).

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.;

[REDACTED]

(V. All. L – Estratto di Matrimonio)

## 2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

### Titoli edilizi autorizzativi

Agli atti del Comune di Ascoli Piceno relativamente all'immobile pignorato è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Licenza di Costruzione n°281/62 rilasciata dall'Autorità Comunale in data 11/05/1963 – Progetto di Costruzione di due Fabbricati in Via S. Emidio Rosso per conto della [REDACTED] con elaborati grafici;
- Variante a Sanatoria n°230/64 alla Costruzione di un Fabbricato di Civile Abitazione in Via Cappuccini (perpendicolare a Via S. Emidio Rosso) già autorizzato con Licenza n°281 del 11/05/1963(elaborati grafici non rinvenuti);

Via A. Ristori n°5 – 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

- Autorizzazione di Abitabilità del 31/12/1964;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.E.) con prot. n°18355 del 31/03/2007 per "opere interne, modifica della distribuzione interna, nuovi pavimenti, infissi interni ed esterni, revisione impianti idrotermico sanitari ed elettrico, realizzazione di nuovo bagno".

Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: diversa distribuzione di alcune tramezzature interne, chiusura di una finestra dall'interno (con lastra di cartongesso intonacata e tinteggiata nel prospetto nord-ovest della camera matrimoniale) e diversa dimensione e posizione di una finestra del locale cucina, rispetto al elaborato "stato attuale" dell'ultimo precedente edilizio. Il proprietario ha specificato in fase di sopralluogo che i lavori previsti dalla DIAE del 2007 non sono stati eseguiti. Per quanto premesso non si è potuto prendere in considerazione l'elaborato grafico "stato riformato" come di norma si farebbe.

Il lotto è composto anche da un fondaco con superficie lorda di circa 7,10 mq autorizzati ed altezza interna di circa 2,75 m. E' pavimentato con gres porcellanato di colore chiaro ed è presente una finestra sul prospetto sud-est. Presso l'U.T. Comunale, relativamente al piano interrato, sono stati rinvenuti solamente gli elaborati grafici della prima Licenza di Costruzione n°281/62 che non rispecchiano l'attuale distribuzione complessiva del piano interrato.

Per quanto riguarda la regolarità edilizio-urbanistica del locale fondaco, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, è emersa la sola difformità dell'apertura di una finestra, di fatto non autorizzata anche se il proprietario ha comunicato di averne concordato la realizzazione con l'U.T. Comunale.

Si può pertanto concludere che la consistenza dell'unità (finestra a parte) è quella della planimetria catastale anche se la medesima riporta una distribuzione delle parti comuni difforme dal precedente edilizio.

Le difformità sono sanabili presentando una pratica di "SCIA in sanatoria" attraverso il pagamento di una sanzione di 1.000,00 € oltre spese di avvio del procedimento e del tecnico che compilerà la pratica.

(V. All.1.e – Difformità catastali ed edilizie).

### 3) STATO DI POSSESSO

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

L'immobile è occupato dagli esecutati.

### 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 (soli 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;

---

Via A. Ristori n°5 – 63074 S. Benedetto del Tr. (AP)

Mob: 333/6117708

Email: [ilaria.babini@archiworldpec.it](mailto:ilaria.babini@archiworldpec.it)

Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133



- 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);

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

- non sono presenti vincoli, mentre sono presenti oneri di natura condominiale (V. All. M – Documentazione condominiale);

- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 5.1 della presente relazione;

- non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica;

- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;

- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge;

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

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al capitolo 5 della presente relazione; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente sono state indicate in cifra pari a circa 500,00 € (diritti ed onorari) per la cancellazione di ogni ipoteca volontaria.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Come premesso sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie che possono essere sanate presentando una "SCIA in sanatoria" di importo pari a 1.000,00 €, oltre diritti di segreteria pari a 150,00 € e marche da bollo.

#### 5) STIMA DELL'IMMOBILE

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



del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 6.2. della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di € 141.665,60 euro Centoquarantunomilaseicentosessantacinque/60.

#### 6.4 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PIGNORATO

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

- "Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Ascoli Piceno, Via S. Emidio Rosso n.5, al piano terzo sottotetto composta da una zona ingresso, un soggiorno, un cucinino, due camere matrimoniali, una camera singola, un bagno, uno studio, un corridoio di distribuzione e tre terrazzini, il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 69, Particella 552, Sub. 10, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale tot. 134 mq, Superficie Catastale tot. escluse aree scoperte 132 mq, Rendita Catastale € 537,12, con annesso fondaco al piano interrato.
- L'unità immobiliare (appartamento) confina lateralmente con la scala condominiale, una corte interna al fabbricato e due unità immobiliari di tipo residenziale. Sopra e sotto confina con altre due unità immobiliari di tipo residenziale. L'annesso (fondaco) confina con l'esterno ed altri fondaci e sopra con una unità immobiliare di tipo residenziale.

Valutazione dell'immobile € 141.665,60 (euro Centoquarantunomilaseicentosessantacinque/60)".

In fede.

IL CTU  
Arch. Ilaria Babini

