

Procedimento R.G.E. n° 117/2022

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Promosso da: **BCC NPLS 2019 S.R.L.**

Nei confronti di:



**Relazione Tecnica: LOTTO 1**



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

Prossima udienza: 21 Giugno 2024

Esperto incaricato  
Geom. Bruno Clementi

L'originale della presente relazione, completa di tutti gli allegati, è depositata telematicamente e prodotta in formato cartaceo presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.  
La stessa relazione, insieme alla perizia ad uso pubblicazione e alle planimetrie dello stato attuale delle unità pignorate, è disponibile su modello informatico (CD ROM) allegato all'originale cartaceo.  
Copia della presente, senza gli allegati, è stata inviata al debitore, a tutti i creditori e al custode giudiziario.



## **ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 117/2022**

### **Descrizione sintetica del bene ai fini della formazione del bando d'asta: LOTTO 1**

- **Quota di diritto spettante alla procedura: 1/1 Piena Proprietà**
- **Ubicazione:** Comune di CASTIGNANO, Contrada Pittura n. 15/C.
- **Natura del bene:** Locale commerciale al piano terra ad uso laboratorio artigianale, con annessi locali adibiti a spogliatoio/servizi e corte di pertinenza esclusiva sempre al piano terra, oltre ad un locale adibito a ufficio al piano primo (soppalcato), facenti parte del capannone ad uso artigianale/industriale elevato di un solo piano fuori terra (T).
- **Consistenza:** L'unità immobiliare ha attualmente la seguente consistenza: Laboratorio al piano terra, dell'altezza variabile: max di m.l. 6,34 e min di m.l. 5,03, per una superficie commerciale complessiva di mq 312,00;  
*Con annessi:*
  - a) Locali al piano terra ad uso spogliatoio e servizi igienici, dell'altezza costante di m.l. 2,24 circa, per una superficie commerciale di mq 21,75;
  - b) Locale al piano primo (soppalcato) ad uso ufficio, dell'altezza variabile: max di m.l. 2,85 e min di m.l. 1,94, per una superficie commerciale di mq 21,75;
  - c) Corte di pertinenza esclusiva, lungo l'intero perimetro ovest e nord del laboratorio, per una superficie commerciale complessiva di mq 230,50 circa, parzialmente coperta da tettoia a sbalzo per mq 39,50 circa (h. max 2,85 m.l. – h. min. 2,35 m.l.).
- **Dati catastali attuali:** L'unità è attualmente censita nel Catasto Fabbricati di Castignano al foglio 16 con la particella 284/12 PT-1 categoria C/3 mq 338 rendita € 610,97.
- **Regolarità catastale:** Lo stato attuale dell'unità immobiliare, risulta:
  - conforme all'intestazione e ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento;
  - conforme alla planimetria catastale attuale.
- **Regolarità urbanistica:** La costruzione del fabbricato è stata iniziata mediante concessione edilizia rilasciata nel 1980; il complesso e l'unità in questione sono stati successivamente oggetto di interventi, come meglio specificato nel paragrafo relativo alla situazione e regolarità urbanistica.  
Dalle ricerche effettuate, lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta:
  - conforme allo stato autorizzato.
- **Stato di possesso:** L'immobile è attualmente libero; sullo stesso non risulta in essere alcun contratto di locazione, comodato o cessioni di possesso a carico dell'esecutata.
- **Stato di manutenzione:** In occasione del sopralluogo, il complesso appare in buone condizioni di stabilità e discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Tutte le finiture e gli impianti del presente lotto si presentano in mediocre stato di manutenzione.
- **Situazione post-sisma:** In occasione del sopralluogo e dai dati reperiti, non sono stati rilevati danni provocati dai recenti eventi sismici. Pertanto, gli eventi sismici che hanno interessato la zona in cui è ubicato il lotto 1, non hanno inficiato in alcun modo la staticità dell'immobile, la stima dello stesso ed il buon fine dell'esecuzione.
- **Riepilogo criticità:** Nel presente lotto non sono state riscontrate criticità.

**Valore a base d'asta: € 105.000,00 (Euro centocinquemila/00)**



### INDICE

|  |         |
|--|---------|
| <b>Descrizione del bene per bando d'asta</b> .....   | Pag. 2  |
| <b>Indice</b> .....  | Pag. 3  |
| <b>Allegati</b> .....  | Pag. 4  |
| <b>Premessa</b> .....  | Pag. 5  |
| <b>Quesiti</b> .....   | Pag. 6  |
| <b>Risposte ai quesiti</b> .....   | Pag. 7  |
| 1) risposta quesito n° 1:  |         |
| <b>Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente</b> ..... | Pag. 7  |
| - Descrizione  |         |
| - Ubicazione   |         |
| - Esposizione  |         |
| - Consistenza e pertinenze   |         |
| - Elementi di fabbrica   |         |
| - Impianti   |         |
| - Infissi  |         |
| - Pavimenti  |         |
| - Rivestimenti   |         |
| - Servizi  |         |
| - Accessori  |         |
| - Stato di manutenzione  |         |
| - Situazione post sisma  |         |
| - Provenienze  |         |
| - Dati catastali   |         |
| - Precisazioni catastali   |         |
| - Confini  |         |
| - Corrispondenza catastale   |         |
| - Difformità planimetriche   |         |
| - Accessi  |         |
| - Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni  |         |
| - Spese fisse di gestione e manutenzione   |         |
| - Utilizzazione Urbanistica  |         |
| - Stato civile debitore  |         |
| 2) risposta quesito n° 2:  |         |
| <b>Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile</b> .....                                       | Pag. 16 |
| - Titoli edilizi   |         |
| - Abitabilità/Agibilità  |         |
| - Regolarità urbanistica   |         |
| - Regolarità degli impianti  |         |
| 3) risposta quesito n° 3:  |         |
| <b>Stato di possesso</b> .....   | Pag. 19 |
| 4) risposta quesito n° 4:  |         |
| <b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....  | Pag. 19 |
| - Vincoli ed oneri di natura condominiale  |         |
| - Domande giudiziali ed altre trascrizioni   |         |
| - Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità   |         |
| - Diritti demaniali o usi civici   |         |
| - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura  |         |
| - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione   |         |
| - Iscrizioni   |         |
| - Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli  |         |
| 5) risposta quesito n° 5:  |         |
| <b>Stima dell'immobile</b> .....   | Pag. 21 |
| - Separabilità della quota e formazione dei lotti  |         |
| - Criteri di valutazione   |         |
| - Prezzo unitario  |         |
| - Superficie commerciale   |         |
| - Criteri di misurazione   |         |
| - Calcoli estimativi   |         |
| - Limiti ed assunzioni   |         |



### ALLEGATI

- 1) **ALLEGATO A)** CONVOCAZIONI E VERBALI: Convocazioni sopralluogo; Verbale sopralluogo.
- 2) **ALLEGATO B)** DOCUMENTAZIONE CATASTALE: Estratto di mappa; Elaborato planimetrico con Elenco subalterni; Planimetria; Visura attuale; Visure storiche.
- 3) **ALLEGATO C)** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: Titoli Edilizi con elaborati grafici; Certificato di destinazione urbanistica.
- 4) **ALLEGATO D)** ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE: Planimetria stato attuale.
- 5) **ALLEGATO E)** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: Documentazione fotografica.
- 6) **ALLEGATO F)** STAMPE NOTE GRAVAMI: Iscrizione, Pignoramento, Servitù a favore con allegato.
- 7) **ALLEGATO G)** ATTESTAZIONI SPEDIZIONI COPIE RELAZIONE: Spedizione al legale dei debitori; Spedizione al legale della parte procedente; Spedizione al legale della parte intervenuta; Spedizione al custode giudiziario.



**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

***Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 117/2022***  
***promosso da: BCC NPLS 2019 S.R.L.***  
***nei confronti di:*** [REDACTED]

***Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi***

***Esperto: Geom. Bruno Clementi***

Il sottoscritto Geom. Bruno Clementi, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in Viale Indipendenza n° 24, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno al n° 796, è stato nominato esperto nel presente procedimento di espropriazione immobiliare in data 14 Novembre 2023, accettando l'incarico in data 17 Novembre 2023.

A causa di imprevisti ritardi non dipendenti dal sottoscritto, nell'impossibilità di depositare la propria perizia nel termine stabilito di 30 gg. prima dell'udienza fissata il 01 Marzo 2024, il sottoscritto provvedeva a depositare apposita istanza di proroga dei termini in data 25 Gennaio 2024, ricevendone autorizzazione dal G.E. in data 29 Gennaio 2024 che fissava la nuova udienza per il 03 Maggio 2024, prorogando il termine per il deposito della perizia sino al 02 Aprile 2024.

A causa di ulteriori ritardi non dipendenti dal sottoscritto, nell'impossibilità di depositare la propria perizia entro il 02 Aprile 2024, il sottoscritto provvedeva a depositare ulteriore istanza di proroga dei termini in data 29 Marzo 2024, ricevendone autorizzazione dal G.E. in data 02 Aprile 2024 che fissava la nuova udienza per il 21 Giugno 2024, prorogando il termine per il deposito della perizia sino al 20 Maggio 2024.

A seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente:

**RELAZIONE TECNICA**

allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

**P r e m e s s a**

Il sottoscritto, previa convocazione delle parti, in data 27 Novembre 2023 si è recato presso gli immobili oggetto della presente esecuzione, siti in comune di **Castignano**, per il **primo ed unico sopralluogo**, effettuando rilievi metrici e fotografici e acquisendo le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Servizi di Pubblicità Immobiliare e Catastale, Ufficio del Registro) e presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del comune di Castignano, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.



### Quesiti

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito i quesiti posti allo scrivente dal Sig. Giudice istruttore:

**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) delle utilizzazioni 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, 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 (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 d'informazione 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 forfetario 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 catastali 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.



## Risposte ai quesiti

### 1) Risposta quesito n° 1: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di pignoramento, costituente il presente LOTTO 1, è attualmente di proprietà della ditta seguente:

[REDACTED]

titolare dell'intera piena proprietà (esecutata)

#### ➤ DESCRIZIONE:

##### ❖ Descrizione:

Il presente lotto 1 è costituito da **una unità immobiliare**, facente parte di un complesso edilizio ad uso artigianale/industriale sito nel comune di **Castignano**, Contrada Pittura n° 15/C, più dettagliatamente descritta nel successivo paragrafo specifico "Consistenze e pertinenze".



L'intero complesso edilizio è costituito da un corpo di fabbrica, con annessi spazi scoperti, per complessive n. 8 unità immobiliari, tutte a destinazione artigianale/industriale e di servizio.

L'edificio che comprende l'unità in questione è elevato di un solo piano fuori terra (T). Internamente sono stati ricavati dei locali soppalcati, in virtù della notevole altezza del piano terra.



Fa parte dell'intero complesso, la corte esterna di pertinenza dell'intero complesso. Porzione di detta corte è di pertinenza esclusiva dell'unità costituente il presente Lotto 1. Sulla restante porzione, di pertinenza dell'unità di proprietà di altra ditta, l'unità in questione esercita la servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile, come meglio specificato nell'apposito paragrafo "vincoli ed oneri giuridici".

❖ Ubicazione:

Il complesso edilizio comprendente l'unità in questione è situato nella contrada Pittura del comune di Castignano, in zona periferica nord/est rispetto al capoluogo comunale dal quale dista circa 2 Km.

Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Provinciale 79, che la collega con il capoluogo comunale e con le altre principali vie di comunicazione.

Il contesto urbanistico della zona di insediamento ha una destinazione prevalentemente agricola.

La costruzione del complesso risulta iniziata nel 1980, con successivi interventi di frazionamento e ristrutturazione, come meglio specificato nell'apposito paragrafo relativo alla situazione urbanistica.





❖ Esposizione:

L'unità in questione è esposta esclusivamente sui lati nord ed ovest, pertanto con scarsa esposizione ed illuminazione giornaliera.

❖ Consistenza e pertinenze:

L'unità oggetto di esecuzione, costituente il presente Lotto 1, sita nel comune di **Castignano**, in Contrada Pittura, fa parte del complesso edilizio ad uso artigianale con accesso dal civico 15.

Lo stato attuale e la consistenza del **Lotto 1**, rilevati in occasione del sopralluogo, sono le seguenti:

- **Locale commerciale al piano terra**, composto da un ampio locale ad uso laboratorio artigianale, dell'altezza variabile: max di m.l. 6,34 e min di m.l. 5,03, per una superficie commerciale complessiva di **mq 312,00**

Con annessi:

- a) Locali al piano terra ad uso spogliatoio e servizi igienici, dell'altezza costante di m.l. 2,24 circa, per una superficie commerciale di **mq 21,75**;
- b) Locale al piano primo (soppalco) ad uso ufficio, dell'altezza variabile: max di m.l. 2,85 e min di m.l. 1,94, per una superficie commerciale di **mq 21,75**;
- c) Corte di pertinenza esclusiva, lungo l'intero perimetro ovest e nord del laboratorio, per una superficie commerciale complessiva di **mq 230,50** circa, parzialmente coperta da una tettoia a sbalzo per una superficie di **mq 39,50** circa, avente altezza variabile: max di m.l. 2,85 e min di m.l. 2,35.

❖ Elementi di fabbrica:

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante costituita da intelaiatura di pilastrature e travi reticolari in ferro; tamponature esterne realizzate con muratura di mattoni forati (blocchetti dello spessore di cm. 13) fino alla quota del traliccio montante in ferro posto all'altezza di m.l. 5,00 circa, finestre a nastro e sovrastanti pannelli sandwich in lamiera grecata con interposto poliuretano; tamponature interne con blocchetti di argilla espansa (Lecablock), copertura con lamiere grecate zincate preverniciate. Il blocco spogliatoio/bagno e ufficio, su due livelli (PT e 1), è delimitato sui quattro lati da muratura portante (cm 30) appoggiata su solettone in c.a. La scala di collegamento al locale al piano primo è stata realizzata con struttura in c.a., rifinita con pedate, parapetti e corrimano in legno.



All'epoca del sopralluogo, le condizioni di stabilità dell'intero fabbricato appaiono buone, mentre le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono discrete.

La pensilina esterna è stata realizzata con struttura portante di travi in legno, ancorati direttamente sulle colonne portanti del capannone, copertura in multistrato marino e sovrastante guaina impermeabilizzante.

❖ Impianti:

- a. Idro/sanitario, con acqua calda e fredda, alimentato dal collegamento all'acquedotto comunale, completo di condotte di adduzione e scarico;
- b. Elettrico, del tipo industriale con canaline a vista nel locale commerciale; sfilabile sottotraccia nei locali spogliatoio/bagno al piano terra e nel locale ufficio al piano primo (soppalcato);
- c. Termico, con generatore elettrico di aria calda;
- d. Aria compressa, con tubazioni in acciaio zincato;
- e. Aspirazione, con motore elettrico e e tubazioni in lamiera zincata.

Per quanto è stato possibile accertare, tutti gli impianti risultano funzionanti ed in mediocre stato di manutenzione.

❖ Infissi:

L'accesso pedonale al laboratorio, che funge anche da uscita di emergenza, posto nel lato ovest, è costituito da un'ampia porta con intelaiatura in metallo e pannelli sandwich in lamiera grecata con interposto poliuretano, ad anta unica con apertura a battente, dotata internamente di maniglione antipanico.

L'accesso carraio al laboratorio, posto nel lato nord, è costituito da ampio portone con intelaiatura in metallo e pannelli sandwich in lamiera grecata con interposto poliuretano, a doppia anta con apertura scorrevole manualmente, dotato di sopra luce.

Le porte interne ancora presenti, sia nei locali al piano terra che nel locale al piano primo (soppalcato), sono in legno tamburato, ad anta singola con apertura a battente.

La finestra presente nel locale ufficio, a tre ante di cui le due laterali fisse e quella centrale con apertura a battente, è anch'essa intelaiata in legno e dotata di doppi vetri.



❖ Pavimenti:

La pavimentazione del locale laboratorio è del tipo industriale, con battuto di cemento rifinito al quarzo.

La pavimentazione dei locali spogliatoio/servizi e del locale ufficio è realizzata con piastrelle in materiale ceramico (cm. 20x10), con battiscopa in legno solo nell'ufficio.

❖ Rivestimenti:

Il fabbricato risulta rifinito esternamente prevalentemente in cemento a faccia vista, con ampie superfici vetrate a nastro a quota di m.l. 5,00 circa.

Tutte le pareti perimetrali interne del locale laboratorio sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione della parete sud che risulta solo tinteggiata.

I locali spogliatoio/servizi sono interamente intonacati e tinteggiati; il locale w.c., il locale doccia e lo spazio intermedio sono completamente rivestiti con piastrelle di materiale ceramico (cm. 20x40) per tutta la loro altezza.

Il locale ufficio è provvisto di controsoffittatura modulare a quadrotte.

❖ Servizi:

Nei locali spogliatoio/servizi sono presenti una tazza, un lavello e un piatto doccia.

❖ Accessori:

Esternamente, su parte del lato ovest, è stata realizzata una tettoia a sbalzo in legno.

Sempre esternamente, su parte del lato nord, è presente una struttura metallica per lo scarico dei materiali di scarto della lavorazione del legno.

❖ Stato di manutenzione:

Tutte le finiture dell'unità in questione appaiono in mediocri condizioni di manutenzione.

Tutti gli impianti dovranno essere oggetto di opere di revisione.

❖ Situazione post sisma:

In ossequio a quanto disposto da codesto Tribunale mediante la circolare del 03/10/2016, il sottoscritto specifica che nell'intero fabbricato comprendente l'unità oggetto



della presente procedura esecutiva, in occasione del sopralluogo non sono stati rilevati danni, causati dai recenti eventi sismici.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter affermare che gli eventi sismici che hanno interessato di recente la zona in cui è ubicato l'edificio in questione, non hanno inficiato in alcun modo la staticità dell'immobile, la stima dello stesso ed il buon fine dell'esecuzione.

❖ Provenienze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta alla ditta debitrice mediante:

Atto di compravendita a rogito Notaio Donatella Calvelli del **26/07/1999** Repertorio n. 2753/1431, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 27/07/1999 al N. di r.p. 3587, mediante il quale la [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] [REDACTED] l'intera piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Castignano, Contrada Pittura n° 15:

1. locale ad uso laboratorio al piano terra, con annessa corte di pertinenza di circa mq 233, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 16 con la particella **284/12** PT categoria D/7.

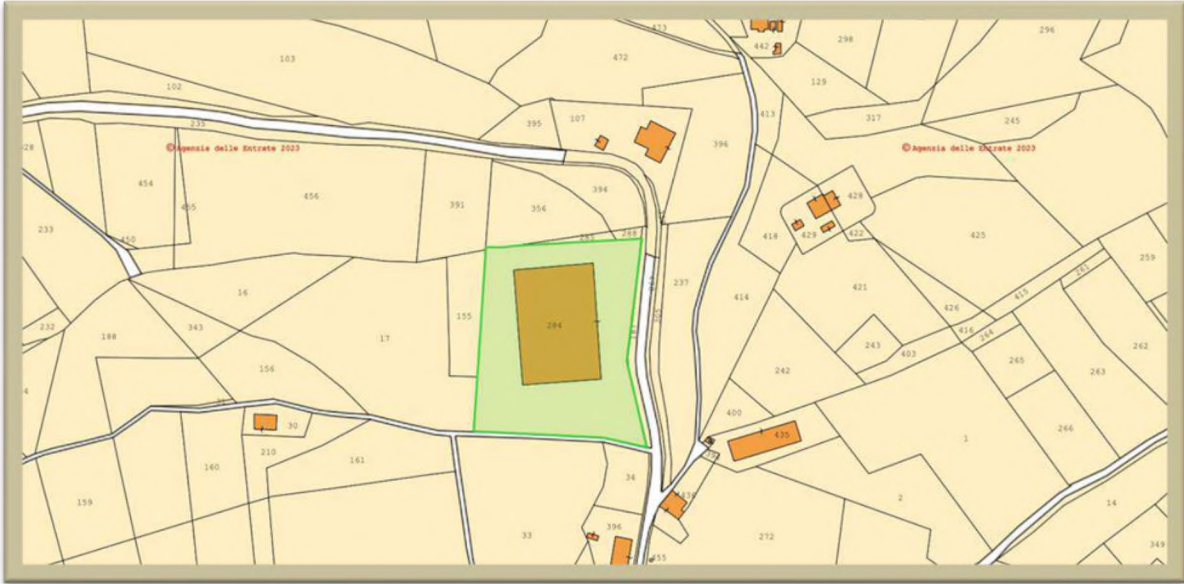
Prezzo dichiarato £ 120.000.000, pagato e quietanzato, con rinuncia all'ipoteca legale.

**N.B.:** Con lo stesso atto, trascritto al N. 3588 di r.p., al fine di permettere l'accesso alla porzione immobiliare oggetto di compravendita, la Società venditrice ha costituito una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico di una striscia della corte di pertinenza esclusiva della porzione immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati di Castignano al foglio 16 con la particella 284 subalterno 14 categoria C/3 di sua proprietà, a favore della porzione immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati di Castignano al foglio 16 con la particella 284 subalterno 12, di proprietà della [REDACTED] che ha accettato. Le parti hanno convenuto che detta servitù possa esercitarsi per una lunghezza di circa metri lineari trecentosessanta e per una larghezza di circa metri lineari cinque, come meglio indicato nella planimetria segnata in rosso che è stata allegata all'atto sotto la lettera "B".

La [REDACTED] ha evidentemente effettuato un mutamento della denominazione sociale poiché l'attuale ditta è denominata: [REDACTED]  
Detto mutamento di denominazione sociale non risulta trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno.



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



❖ Dati catastali:

L'unità immobiliare risulta attualmente censita nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Castignano**, con i seguenti dati censuari:

| Foglio | Particella | Sub | Zona Cens | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita  | Indirizzo  |
|--------|------------|-----|-----------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--|
| 16     | 284        | 12  |           | C/3       | 2      | 338 mq      | Totale: 378 mq       | € 610,97 | <b>CONTRADA<br/>PITTURA n.<br/>15/C, Piano T-1</b> |

❖ Precisazioni catastali

Nell'elenco immobili e nell'elaborato planimetrico dell'intero complesso edilizio non figurano Beni Comuni Non Censibili.

L'attuale unità immobiliare deriva dalla variazione della stessa particella 284/12 PT categoria D/7, mediante la Denuncia di Variazione n° 1353 del 30/04/2002 (Diversa distribuzione degli spazi interni; Ristrutturazione; Variazione di toponomastica; Att. industria).

La particella 284/12 derivava dalla soppressione della particella 284/5 PT categoria D/7, mediante la Denuncia di Variazione n° E00991 del 26/07/1999 (Frazionamento e fusione).



La particella 284/5 derivava (insieme ad altre unità immobiliari) dalla soppressione della particella 284 PT categoria D/7, mediante la Denuncia di Variazione n° 1675 del 05/06/1995 (Frazionamento).

Il fabbricato originario, distinto con la particella 284 è stato denunciato nel Catasto Fabbricati mediante la Denuncia di Nuova Costruzione n° 1027 del 14/03/1990.

L'area su cui insiste l'intero complesso immobiliare è attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 16 con la particella 284 (Ente Urbano) di mq 11.098, derivante dalla fusione delle particelle 284 (di mq 9.380) – 286 (di mq 1.710) del foglio 16, e della particella 355 (di mq 8) del foglio 9, mediante la Variazione d'ufficio n° 20 del 1989 (Tipo Mappale n° 48832 del 1989).

La particella 284 del foglio 16 derivava dal frazionamento della particella 17 del foglio 16 (di mq 18.640) mediante la Denuncia n° 235 del 06/03/1980.

La particella 286 del foglio 16 derivava dal frazionamento della particella 155 del foglio 16 (di mq 3.250) mediante la Denuncia n° 235 del 06/03/1980.

La particella 355 del foglio 9 derivava dal frazionamento della particella 236 del foglio 9 (di mq 21.170) mediante la Denuncia n° 235 del 06/03/1980.

❖ Confini:

L'unità confina con:

- ✓ a nord e ad ovest: corte esclusiva di pertinenza di locale commerciale di proprietà di altra ditta (particella 284/14);
- ✓ a sud: locale commerciale di proprietà di altra ditta (particella 284/13);
- ✓ a est: locale commerciale di proprietà di altra ditta (particella 284/15).

❖ Corrispondenza catastale:

L'intestazione e i dati catastali attuali delle unità in questione **corrispondono** all'intestazione e ai dati riportati nel verbale di pignoramento del 14/10/2022 Repertorio n. 1731.

❖ Difformità planimetriche:

La planimetria catastale attuale risulta **conforme allo stato attuale** rilevato, ad eccezione di lievi difformità riscontrate che per loro natura si possono ritenere errori grafici di rappresentazione ed in parte rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive.



➤ **b)... degli accessi;**

Il complesso edilizio è accessibile agevolmente con qualsiasi mezzo e automezzo, direttamente dalla strada carrabile di penetrazione, denominata “della vigna”, che, proveniente dalla limitrofa Strada Provinciale n. 79 “San Venanzo”, raggiunge il cancello carrabile che immette alla corte circostante il complesso stesso.

Gli accessi all’unità in questione, sia pedonale che carrabile, posti rispettivamente lungo i lati ovest e nord del capannone, sono agevoli attraverso la corte di pertinenza esclusiva dell’unità stessa, raggiungibile mediante la servitù di passaggio (meglio specificata nell’apposito paragrafo) che si sviluppa su una striscia della corte di pertinenza esclusiva di altra ditta, fino all’ingresso dell’intero complesso che, mediante un breve tratto di strada di penetrazione (Via della vigna), si immette nella limitrofa Strada Provinciale.

➤ **c)... delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

All’unità immobiliare costituente il presente Lotto 1 non compete la comproprietà di spazi ed enti di natura comune.

Si ribadisce che a favore dell’unità in questione è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della corte esterna di pertinenza dell’unità distinta con la particella 284 subalterno 14, meglio specificata negli appositi paragrafi “Provenienze” e “Vincoli ed oneri giuridici”.

**d)... dell’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ...;**

L’unità immobiliare oggetto della presente esecuzione non fa parte di un condominio regolarmente costituito.

➤ **e)...della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L’area su cui insiste il complesso edilizio di cui fa parte l’unità costituente il presente lotto, compresa l’area scoperta, secondo il vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R., ricade interamente in “Zona E1 – Aree agricole ordinarie” (N.T.A. art. 23) comprendente aree ordinariamente destinate all’esercizio dell’attività agricola. L’area risulta inoltre ricadere in zone contraddistinte dai seguenti vincoli: a) Zone di rispetto stradale, b) Ambito di tutela dei Crinali. Il tutto come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica N. 03/2024, rilasciato dal Comune di Castignano in data 11/01/2024, che si allega alla presente relazione tecnica.







2. un corpo annessi adiacente al capannone, disposto su un unico piano, ad uso uffici, magazzini, servizi igienici, spogliatoi e mensa, per una superficie coperta di mq 420,00; (non realizzato)
  3. abitazione del custode, isolata, disposta su un unico piano, per una superficie coperta di mq 90,00; (non realizzata)
- ✓ **Conc. Ed. in Variante n° 30/79; N.B.:** detta Concessione, i cui riferimenti sono stati desunti da dichiarazioni riportate in perizie tecniche effettuate su altre porzioni dello stesso capannone, non risulta presente nella documentazione fornita dal Comune;
  - ✓ **Domanda di sanatoria (L. 47/85) Prot. n° 1133 del 01/04/1986 (Condono n° 73), con ricevuta di pagamento oblazione n° 75 del 01/04/1988,** presentata da [REDACTED] in qualità di [REDACTED] **N.B.:** In data 06/11/1995 – Prot. n. 12581, il Comune di Castignano inviava la richiesta di integrazione della documentazione per il rilascio di detta Concessione in sanatoria, cui faceva seguito in data 29/04/1996 – Prot. n. 3099 la richiesta di versamento dell'oblazione e del conguaglio. Le ricevute di versamento sono state inviate il 21/06/1996. Nella documentazione presente negli archivi del Comune **non risulta rilasciata detta concessione in sanatoria.** Allo stato attuale, detta pratica di sanatoria è in corso di definizione e risulta riguardante un ampliamento di circa 30 cm. di tutto il fronte sud del capannone, oltre alla realizzazione di un piccolo manufatto con destinazione magazzino, della superficie di mq. 25,00 circa, posizionato all'interno della corte circostante il capannone, nell'angolo sud-ovest, a sinistra per chi accede dall'accesso principale della corte stessa.
  - ✓ **Conc. Ed. n° 7/2000 - Prot. n° 1361 del 01/02/2000 (Pratica edilizia n° 21/99),** rilasciata a [REDACTED] in qualità di rappresentanti della ditta [REDACTED], per lavori di frazionamento per stralcio di porzione di fabbricato artigianale distinto al foglio 16 con porzione della particella 284 sub 5 (ora sub 12);
  - ✓ **D.I.A.E. n° 12/2000 - Prot. n° 3946 del 28/06/2000,** presentata da [REDACTED] in qualità di amministratrice della ditta [REDACTED] [REDACTED] per la manutenzione straordinaria, ristrutturazione e recinzione della corte esclusiva dell'unità ad essa intestata; **N.B.:** La recinzione autorizzata non è stata realizzata;



- ✓ **D.I.A.E. n° 16/2002 - Prot. n° 2421 del 02/05/2002**, presentata da [REDACTED] in qualità di amministratrice della ditta [REDACTED] per modeste variazioni alle opere eseguite a seguito della DIAE 12/2000;
- ✓ **D.I.A.E. n° 10/bis/2003 - Prot. n° 2371 del 02/04/2003**, presentata da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] per il rifacimento della copertura dell'intero capannone artigianale;
- ✓ **D.I.A.E. n° 26/2005 - Prot. n° 3688 del 20/05/2005**, presentata da [REDACTED] per la realizzazione di tettoia in legno adiacente l'opificio per parcheggio auto e deposito materiale.

❖ Abitabilità/Agibilità:

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, **non è stata reperita alcuna Autorizzazione/Certificato di abitabilità/agibilità.**

❖ Regolarità Urbanistica:

Dallo stato attuale rilevato in occasione del sopralluogo, e dalla documentazione autorizzativa reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castignano, relativamente all'unità immobiliare in esame, lo stato attuale rilevato risulta **conforme allo stato autorizzato.**

**N.B.:** Le opere oggetto di condono Prot. n° 1133 del 01/04/1986 (Condono n° 73), ancora in corso di definizione, non sembrano riguardare l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, come meglio specificato nell'apposito paragrafo "Titoli edilizi".

❖ Regolarità degli impianti:

In occasione del sopralluogo, gli impianti dell'unità in questione, tutti funzionanti, appaiono in mediocre stato di manutenzione, pertanto dovranno essere oggetto di opere di ordinaria manutenzione e, previo esame di tecnico impiantista, della dovuta dichiarazione di conformità.



### 3) Risposta quesito n° 3: **STATO DI POSSESSO**

L'unità pignorata risulta attualmente **utilizzata dalla** [REDACTED] **debitrice** per lo svolgimento della propria attività di lavorazione del legno.

A seguito di richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, sull'unità pignorata e relativamente alla ditta esecutata, **a tutto il 30/11/2023 non risultano registrati contratti di locazione, comodato o cessioni di possesso.**

### 4) Risposta quesito n° 4: **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno si rileva che, **alla data del 09 Maggio 2024**, nel ventennio antecedente il pignoramento l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

- ❖ Vincoli ed oneri di natura condominiale: Non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale.
- ❖ Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Non risultano trascritte domande giudiziali.

**N.B.:** Con atto Not. Donatella Calvelli 26/07/1999 Repertorio n. 2753/1431, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno in data 27/07/1999 al N. 3588 di registro particolare, al fine di permettere l'accesso alla porzione immobiliare oggetto di compravendita, la [REDACTED] ha costituito una **servitù di passaggio** pedonale e carraio a carico di una striscia della corte di pertinenza esclusiva della porzione immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati di Castignano al foglio 16 con la particella 284 subalterno 14 categoria C/3 di sua proprietà, **a favore della porzione immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati di Castignano al foglio 16 con la particella 284 subalterno 12, di proprietà della** [REDACTED] che ha accettato. Le parti hanno convenuto che detta servitù possa esercitarsi per una lunghezza di circa metri lineari trecentosessanta (ml. 360) e per una larghezza di circa metri lineari cinque (ml.5), come meglio indicato nella planimetria segnata in rosso che è stata allegata all'atto sotto la lettera "B". (Allegato F).

- ❖ Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: Non risultano trascritti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.
- ❖ Diritti demaniali o usi civici: Non risultano diritti demaniali o usi civici.
- ❖ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.



❖ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni: Non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni.

❖ Iscrizioni:

- Nota del **13/10/2004** N° Reg.Part. **2347** – N° Reg.Gen. 10132 – Presentazione 41

### **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

Pubblico ufficiale: NOT. DONATELLA CALVELLI

Data: 12/10/2004 Repertorio N. 10102

Totale: € 370.000,00

Capitale: € 185.000,00

Durata: anni 20

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA (AP)

Contro: [REDACTED]

Quota: 1/1 Piena Proprietà (della [REDACTED])

#### **Unità Negoziale n. 1:**

1. Comune di CASTIGNANO - Catasto Fabbricati – Foglio 16 Particella **284/12**, categoria C/3, mq 338, Contrada Pittura n. 15/C, piano T-1.

ANNOTAMENTI A MARGINE: NESSUNO.

**Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 35,00**

❖ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Nota del **07/11/2022** N° Reg.Part. **7551** – N° Reg.Gen. 10082 – Presentazione 7

### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Data: 14/10/2022 Repertorio N. 1731

A favore: BCC NPLS 2019 S.R.L. (TV)

Contro: [REDACTED]

Quota: 1/1 Piena Proprietà (della [REDACTED])

#### **Unità Negoziale n. 1:**

1. Comune di CASTIGNANO - Catasto Fabbricati – Foglio 16 Particella **284/12**, categoria C/3, Contrada Pittura n. 15/C, piano T-1.

ANNOTAMENTI A MARGINE: NESSUNO.

**Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00**



***Totale oneri di cancellazione gravami: € 329,00***

La cancellazione verrà effettuata, in occasione della vendita giudiziaria, a cura della procedura (a carico dell'acquirente).

**5) Risposta quesito n° 5: STIMA DELL'IMMOBILE:**

❖ Separabilità della quota e formazione dei lotti:

Specificando che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà di tutto il compendio immobiliare pignorato, per le peculiari caratteristiche delle unità costituenti il compendio stesso ed in considerazione della impossibilità di effettuare divisioni che non comportino aggravio di spese e/o diminuzione della commerciabilità delle stesse, il sottoscritto ha ritenuto più opportuno operare per la vendita la formazione di tre lotti, di cui quello riguardante la presente relazione tecnica è denominato **LOTTO 1**.

❖ Criteri di valutazione:

Tenuto conto di quanto indicato in premessa, vista la fattispecie e l'ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la **più consona e conveniente** per le richieste di mercato,
- considerando la natura e le caratteristiche generali dell'immobile, constatata la presenza nel comune e nella zona interessati di unità similari, ne consegue la concreta possibilità di reperire dati attendibili, contemporanei ed omogenei, indispensabili per poter adottare come criterio di stima più appropriato il metodo del **confronto di mercato**.

La presente relazione di stima è conforme alla norma UNI 11612/2015 (stima del valore di mercato degli immobili), salvo i limiti e le assunzioni espressamente indicati nella presente relazione.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi, da operatori immobiliari e da professionisti locali, di beni similari in zona.

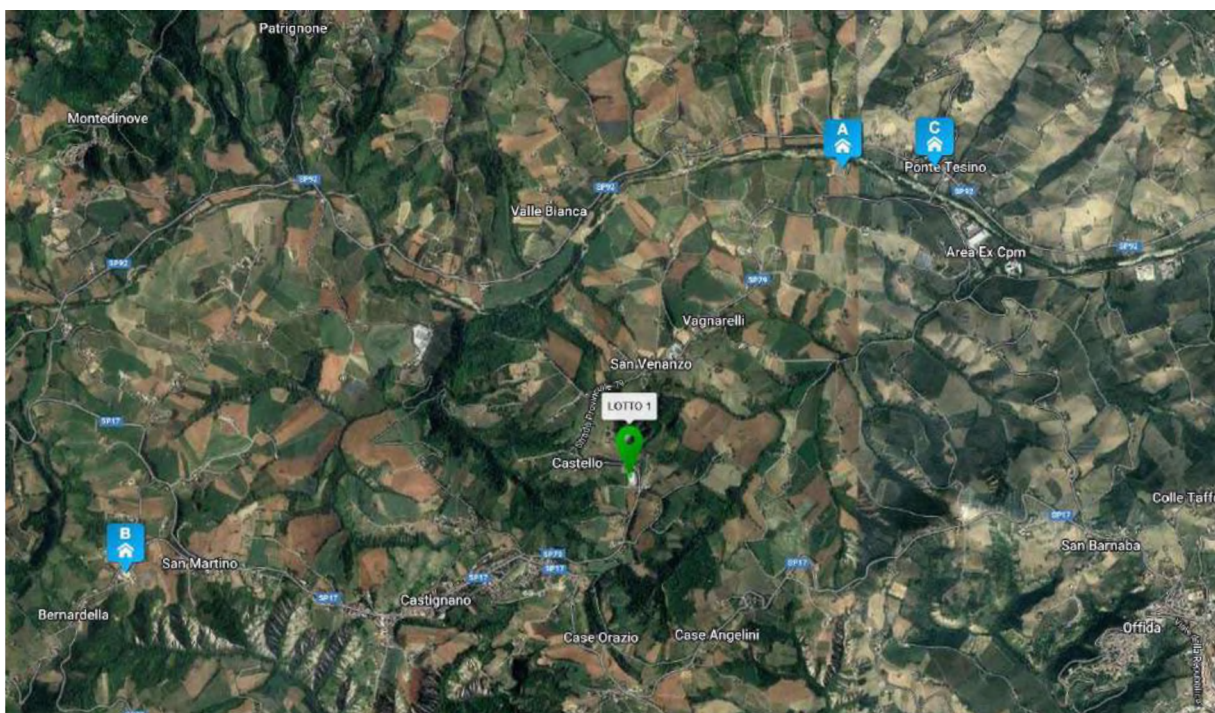


In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi. Da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

- A** - Compravendita atto Notaio Nazzareno Cappelli del 30/06/2016 Repertorio n. 120258
- Oggetto: opificio industriale con corte e abitazione custode in Castignano, Contrada San Venanzo n° 94, fg 4 p.lle 4 sub 2 categoria D/1 – 4 sub 3 categoria A/2 vani 4,5 – 4 sub 4 categoria F/5 – 4 sub 5 B.C.N.C.;
  - Superficie commerciale complessiva mq. 7.996,00 [7.700,00 opificio + 154,00 (7.700,00 x 2%) lastrico solare + 142,00 (14.200,00 x 1%) corte];
  - Prezzo complessivo €. 620.000,00
  - **Prezzo unitario €/mq 78,00 circa**
- B** - Compravendita atto Notaio Donatella Calvelli del 17/12/2021 Repertorio n. 36606
- Oggetto: laboratorio al piano terra in Castignano, Contrada Fabbrica n° 10, fg 11 p.lla 227 sub 11 categoria C/3 mq 815;
  - Superficie commerciale complessiva mq. 875,00;
  - Prezzo complessivo €. 160.000,00
  - **Prezzo unitario €/mq 183,00 circa**
- C** - Compravendita atto Notaio Carlo Campana del 30/10/2020 Repertorio n. 49324/16926
- Oggetto: laboratorio artigianale con annessa corte al piano primo sottostrada in Cossignano, Contrada Tesino n° 21/D, fg 13 p.la 43 sub 25 categoria C/3;
  - Superficie commerciale complessiva mq. 116,00 [100,00 locale commerciale + 16,00 (80,00x20%) corte esclusiva];
  - Prezzo complessivo €. 65.000,00
  - **Prezzo unitario €/mq 560,00 circa**

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (**Asking Price**) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato. Dai pochi annunci reperiti, dopo attento esame, non sono emersi in zona immobili di utile confronto.





Infine, solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati esaminati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate.

#### ❖ Prezzo Unitario:

Dai sondaggi congiunturali sul mercato immobiliare, relativamente al 2023, le indicazioni di un calo dei prezzi degli immobili non residenziali sono divenute più diffuse, seppure in presenza di una quota ancora maggioritaria di giudizi di stabilità. Le condizioni della domanda segnalano una generalizzata debolezza. La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta elevata. La causa della difficoltà a vendere pertanto è da ascrivere in buona parte alla difficoltà ad ottenere un mutuo, aggravata certamente dalle recenti ipotesi di provvedimenti di tassazione della proprietà immobiliare. Nelle valutazioni degli agenti rimangono comunque positive le aspettative circa l'evoluzione, sia a breve che a medio termine, del mercato immobiliare nazionale e locale.

Dalle approfondite indagini sul mercato locale (commerciabilità dell'immobile, investimenti, caratteristiche della popolazione, ecc.), dai dati certi reperiti in loco (tipologia, ubicazione, consistenza, condizioni statiche e di manutenzione, servizi, esposizione, ecc.), con l'ausilio dei pareri di colleghi operanti nel comune interessato, è emerso che gli immobili ad uso artigianale/industriale nella zona, in posizione limitrofa a quello oggetto di stima,



possono essere contrattati mediamente con prezzi unitari variabili da un minimo di €/mq 200,00 (da ristrutturare) fino ad un massimo di €/mq 400,00 (ottimo stato).

Nella fattispecie, l'unità in questione fa parte di un complesso costruito in epoca relativamente recente (inizio anni '80), successivamente fatto oggetto di vari interventi, anche in sanatoria. Ubicato in zona periferica rispetto al capoluogo comunale dal quale dista circa 2 Km, completamente urbanizzata e ben collegata alla rete viaria. I servizi sono situati nel capoluogo comunale. Da quanto rilevato in occasione del sopralluogo, il complesso appare in buone condizioni di stabilità ed in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Tutte le finiture e gli impianti dell'unità appaiono in mediocri condizioni di manutenzione.

Conseguentemente, considerate le sopra esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene che il **prezzo unitario** più appropriato da adottare per la valutazione dell'unità oggetto del presente procedimento esecutivo, denominata Lotto 1, sia di **€/mq 300,00 (trecento euro/metroquadrato)**.

❖ Superficie commerciale:

La superficie commerciale, che rappresenta la consistenza degli immobili da valutare, si basa sulla misura reale ed è pari alla somma della superficie principale e delle superfici secondarie. Le superfici secondarie entrano nella superficie commerciale, in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile, in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Nella fattispecie:

la **superficie principale** (rapporto: 100 %):

- Locale ad uso laboratorio al piano terra, per una superficie complessiva di **mq 312,00**;
- Locali al piano terra ad uso spogliatoio e servizi igienici, per una superficie commerciale complessiva di **mq 21,75**;
- Locali al piano primo ad uso ufficio, per una superficie commerciale complessiva di **mq 21,75**;

le **superfici secondarie** sono rappresentate dagli altri ambienti e accessori, come di seguito specificato:

I. Tettoie/Pensiline esterne (rapporto: 33 %):

- Tettoia a sbalzo, per una superficie commerciale complessiva di **mq 39,50**;





II. Corti di pertinenza esclusiva (rapporto: 10 %):

- Corte di pertinenza esclusiva, per una superficie commerciale complessiva di **mq 230,50**.

Le superfici riportate sono quelle risultanti dai rilievi metrici eseguiti in loco in occasione del sopralluogo.

❖ Criteri di misurazione:

Nella tabella che segue si è adottato quale criterio di misurazione della superficie quello della **Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)**, cioè dell'area delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, sia fuori che entro terra, alla quota di m.l. 1,50 dal piano pavimento.

Nel caso specifico, tale superficie include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, lo spessore dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione orizzontale e verticale (corridoi, disimpegni, scale, ecc.).

Tutto ciò considerato, i valori di stima del più probabile valore commerciale attuale dell'immobile pignorato vengono così determinati:

❖ Calcoli estimativi:

| Unità Immobiliare Urbana in Contrada Pittura 15/C - CASTIGNANO |                                  |                         |                              |                        |                      |
|--|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|
| Destinazione   | Superficie commerciale E.L. (mq) | Rapporto Mercantile (%) | Superficie ragguagliata (mq) | Prezzo unitario (€/mq) | Valore complessivo   |
| Locale laboratorio al piano terra                              | 312,00                           | 100                     | 312,00                       | € 300,00               | € 93.600,00          |
| Locali spogliatoio e servizi igienici al piano terra           | 21,75                            | 100                     | 21,75                        | € 300,00               | € 6.525,00           |
| Locale ufficio al piano primo                                  | 21,75                            | 100                     | 21,75                        | € 300,00               | € 6.525,00           |
| Tettoia a sbalzo   | 39,50                            | 33                      | 13,04                        | € 300,00               | € 3.912,00           |
| Corte esclusiva  | 230,50                           | 10                      | 23,05                        | € 300,00               | € 6.915,00           |
| <b>VALORE COMMERCIALE =</b>                                    |                                  |                         |                              |                        | <b>€ 117.477 ,00</b> |



Abbattimenti forfettari:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Decurtazione generale (10%).....                                  | € 11.748,00          |
| Stato d'uso e manutenzione (0%: già compreso nel valore di stima) |                      |
| Stato di possesso (0%: libero)                                    |                      |
| <u>Totale abbattimenti forfettari</u>                             | <u>= € 11.748,00</u> |

Altri abbattimenti:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Vincoli e oneri (a carico dell'acquirente) |                   |
| Cancellazione gravami.....                 | € 329,00          |
| Regolarizzazione catastale.....            | € 0,00            |
| Regolarizzazione urbanistica.....          | € 0,00            |
| <u>Totale altri abbattimenti</u>           | <u>= € 329,00</u> |

**Totale abbattimenti = € 12.077,00**

**VALORE per i diritti dell'intera piena proprietà (117.477,00 – 12.077,00) = € 105.400,00.**

In conclusione, si ritiene che l'immobile, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato, **per l'intera piena proprietà**, con un **valore a base d'asta in cifra tonda di: € 105.000,00 (Euro centocinquemila/00), INTERAMENTE SPETTANTE ALLA PROCEDURA.**

Per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e per trasparenza della vendita, si precisa che tutti i costi derivanti dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, opportunamente detratte in fase di stima, resteranno a carico dell'aggiudicatario per la quota ad esso spettante.

❖ Limiti ed assunzioni:

La presente relazione costituisce valida base valutativa supportata dai riferimenti giustificativi di mercato e dalle ricerche e risultanze degli accertamenti tecnici ai fini della "Due-Diligence Immobiliare", secondo le indicazioni, limitazioni e finalità dell'incarico.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base dei rilievi eseguiti in loco dal sottoscritto e dalla documentazione acquisita presso i professionisti e gli uffici pubblici interpellati. Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da detta documentazione in caso fosse errata, incompleta o non aggiornata.



Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore degli immobili; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore, né in relazione all'esito di tale valutazione, né per le decisioni eventualmente prese sulla base del predetto rapporto di valutazione.

---

---

Il sottoscritto tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 27 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno 22/05/2024

L'esperto  
Geom. Bruno Clementi

