

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Esecuzione immobiliare n. 71/2019 promosso da:

BANCA DEL PICENO CREDITO COOPERATIVO

nei confronti di

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Il Tecnico
Ing. Vincenzo Troiani



GENERALITÀ

PREMESSO

- che all'udienza del 29 gennaio 2020 il sottoscritto Ing. Vincenzo Troiani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 1390, compariva davanti al Giudice dell'esecuzione e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito veniva a conoscenza dei seguenti quesiti;

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

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

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

2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

3. STATO DI POSSESSO

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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



affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
- *Differmità 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;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

COMUNE DI ASCOLI PICENO (AP)

- 1) **Appezamento di terreno sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP), frazione Lisciano, distinto al Catasto Terreni di detto Comune come segue:**
 - Foglio 123, particella 796, qualità seminativo arborato, classe 3, ha. 00.04.32, Rd € 1,67 Ra € 2,12;
 - Foglio 123, particella 797, qualità seminativo arborato, classe 3, ha. 00.02.63, Rd € 1,02 Ra € 1,29;
 - Foglio 123, particella 798, qualità seminativo arborato, classe 3, ha. 00.02.46, Rd € 0,95 Ra € 1,21;
 - Foglio 123, particella 799, qualità seminativo arborato, classe 3, ha. 00.03.09, Rd € 1,20 Ra € 1,52;
 - Foglio 123, particella 851, qualità seminativo arborato, classe 3, ha. 00.00.50, Rd € 0,19 Ra € 0,25;
 - Foglio 123, particella 886, qualità seminativo arborato, classe 3, ha. 00.01.90, Rd € 0,74 Ra € 0,93;
 - Foglio 123, particella 801, qualità seminativo arborato, classe 3, ha. 00.01.57, Rd € 0,61 Ra € 0,77;
 - Foglio 123, particella 804, qualità area rurale, classe --, ha. 00.00.38, Rd € -- Ra € --;
 - Foglio 123, particella 805, qualità area rurale, classe --, ha. 00.00.17, Rd € -- Ra € --.
- 2) **Immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP), frazione Monticelli, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:**



- Foglio 79, particella 995, sub. 3, categoria F/3 (in corso di costruzione), FRAZIONE MONTICELLI piano: T;

INTESTAZIONE CATASTALE

con sede in ASCOLI PICENO, c
s, proprietà
per 1/1

PRECISAZIONI

Immobile 1

Relativamente all'immobile n. 1 il sottoscritto Ing. Vincenzo Troiani, eseguiti gli opportuni accertamenti catastali presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, urbanistici presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno ed effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto, ha riscontrato che in corrispondenza dei suddetti terreni è presente un immobile in corso di costruzione, nello specifico trattasi di n. 5 villette a schiera ad oggi non ultimate.

Considerato quanto rilevato, ottenuta l'autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, il sottoscritto ha effettuato l'accatastamento delle n. 5 villette a schiera, predisponendo l'aggiornamento della mappa catastale con procedura PREGEO e attraverso la denuncia al catasto fabbricati con procedura DOCFA.

A seguito di tale lavoro, in considerazione dello stato di fatto e degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno, il sottoscritto ha censito catastalmente un totale di n. 10 unità immobiliari in corso di costruzione (n. 5 abitazioni e n. 5 garage) oltre ad un bene comune non censibile (corte esterna comune a tutte le 10 unità).

Si riportano di seguito i dati catastali aggiornati degli immobili come derivanti dall'attività effettuata:

- 1) Unità immobiliari in corso di costruzione e corte di pertinenza comune (complesso di n. 5 Villette a schiera), site in Comune di Ascoli Piceno (AP), distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
 - foglio 123, particella 938, sub. 2, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
 - foglio 123, particella 938, sub. 3, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
 - foglio 123, particella 938, sub. 4, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
 - foglio 123, particella 938, sub. 5, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
 - foglio 123, particella 938, sub. 6, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
 - foglio 123, particella 938, sub. 7, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;
 - foglio 123, particella 938, sub. 8, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;
 - foglio 123, particella 938, sub. 9, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;
 - foglio 123, particella 938, sub. 10, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;
 - foglio 123, particella 938, sub. 11, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;



La corte esterna di pertinenza, non essendo ancora materialmente e fisicamente frazionata in corti esclusive, è stata individuata come bene comune non censibile a tutte le 10 unità immobiliari e censita con il sub. 1 della particella 938 foglio 123.

Il fabbricato nel suo complesso e la corte esterna comune di pertinenza ricadono sulla particella 938 del foglio 123, ente urbano della superficie catastale di metri quadrati 1.702.

Relativamente a tale immobile si precisa inoltre che trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, sul posto si rileva un vero e proprio cantiere edile in stato di totale abbandono.

I lavori di esecuzione appaiono fermi da parecchio tempo e lo stato di degrado del cantiere è tale da poter comportare numerosi rischi per la salute e l'incolumità pubblica e privata.

Nello specifico si riscontrano le seguenti principali problematiche:

- Cantiere non correttamente recintato (rischio accesso al cantiere);
- Gru a torre ferma da diverso tempo e potenzialmente non revisionata (rischio caduta);
- Diverse aperture verso il vuoto non protette da parapetti o simili (rischio caduta dall'alto);
- Ponteggi non a norma (rischio caduta dall'alto);
- Stato di degrado generale (erba infestante e materiali/rifiuti in stato di abbandono).

A parere del sottoscritto è necessario un intervento tempestivo al fine di mettere in sicurezza il cantiere eliminando tutti i rischi riscontrabili.

A parere del sottoscritto il costo per la messa in sicurezza del cantiere può essere stimato in circa € 12.000.00. L'intervento dovrà comunque essere effettuato da ditte specializzate che se interpellate potranno fornire un preventivo dettagliato di spesa.

Immobilie 2

Relativamente all'immobile n. 2 unità in "corso di costruzione" ad Ascoli Piceno, frazione Monticelli, Largo degli Aranci (foglio 79 particella 995 sub. 3), dalle indagini eseguite, e dal sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità in oggetto risulta erroneamente censita al Catasto Fabbricati come "unità in corso di costruzione" (F/3). In realtà dalla lettura dell'elaborato planimetrico catastale, si riscontra che il sub. 3 particella 995 del foglio 79 individua un piccolo bene comune non censibile (locale condominiale) che di fatto sul posto si rileva essere una piccola porzione del vano scala condominiale a fianco dell'ingresso principale al piano terra.

Considerati, lo stato dei luoghi e lo stato di possesso, il sottoscritto per il bene in oggetto ha ritenuto di non procedere con ulteriori accertamenti e risposte ai quesiti rimettendo al Giudice ogni valutazione e decisione a riguardo.

Pertanto, l'immobile n. 2 è stato escluso dalla presente relazione.

Si allega copia elaborato planimetrico catastale e documentazione fotografica (*allegato 8*).

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare (Immobilie 1) stante le loro caratteristiche saranno descritti nel loro complesso e andranno a formare un unico lotto "LOTTO A":

- A) diritti di piena proprietà su unità immobiliari in corso di costruzione e corti di pertinenza comune (**complesso di n. 5 Villette a schiera**), site in Comune di **Ascoli Piceno (AP)**, distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:



- foglio **123**, particella **938**, sub. **2**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **3**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **4**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **5**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **6**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **7**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **8**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **9**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **10**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **11**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;

Le unità immobiliari beneficiano allo stato attuale di una corte esterna comune di pertinenza, e censita con il sub. **1** della particella **938** foglio **123** (bene comune non censibile).

Il fabbricato nel suo complesso e la corte esterna comune di pertinenza ricadono sulla particella 938 del foglio 123, ente urbano della superficie catastale di metri quadrati 1.702.

Lotto "A"

Il complesso di villette a schiera in corso di costruzione è sito in frazione Lisciano del Comune di Ascoli Piceno.

L'accessibilità viabilistica è buona in quanto il complesso immobiliare è collocato lungo la Strada Provinciale n. 117 "Lisciano".

Il complesso di 5 villette a schiera risulta in corso di costruzione dall'anno 2009 e dallo stato di abbandono rilevabile sul posto è presumibile ipotizzare che i lavori siano fermi ormai da diversi anni.

Come sopra anticipato, il sottoscritto esperto nominato è del parere che tutte le unità immobiliari



oggetto di esecuzione, visto il loro stato di fatto, debbano formare un unico lotto ai fini della vendita.

Le 5 villette a schiera, al termine dei lavori, saranno composte ognuna da un piano interrato ad uso garage e magazzino e da due piani fuori terra ad uso di abitazione oltre ad un piano sottotetto con altezza massima ml. 1,50.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di calcestruzzo armato formata da muri, pilastri, travi e orizzontamenti composti da solai in latero-cemento. La copertura è anch'essa formata da solai in latero-cemento a due falde.

Attualmente risulta realizzata la struttura portante complessiva fino alla copertura oltre alle tamponature perimetrali in laterizio con rivestimento termico esterno del tipo a "cappotto". In particolare sono ancora da realizzare tutti gli impianti, le finiture interne ed esterne, gli infissi e le sistemazioni esterne delle corti di pertinenza.

L'accesso al piano interrato di ogni singola villetta avverrà dall'esterno per mezzo di rampa carrabile esclusiva che dalla strada pubblica condurrà all'interno del garage.

Le abitazioni poste al piano terra invece, stando a quanto riportato negli elaborati progettuali, saranno raggiungibili dal livello della strada comunale per mezzo di scala esterna esclusiva a due rampe intervallate da pianerottolo di riposo. Tali scale non risultano ancora realizzate.

Internamente tutti i piani di ogni singola villetta (ad esclusione del sottotetto) saranno collegati per mezzo di una scala a più rampe.

Si sottolinea che dal sopralluogo effettuato sono state rilevate delle infiltrazioni di acqua piovana al piano interrato dovute allo stato di sostanziale abbandono del cantiere.

La corte esterna attualmente non materialmente suddivisa tra le 5 villette, una volta ultimati i lavori, dovrà essere frazionata in più corti esclusive, di pertinenza di ogni singola unità immobiliare che si andrà a censire definitivamente al Catasto Fabbricati.

Si specifica che i confini della corte esterna, attualmente comune di pertinenza a tutte le 5 villette, non sono materializzati e dunque in futuro potrebbero essere necessarie delle operazioni di riconfinamento da attuare in contraddittorio con i proprietari dei terreni limitrofi.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alle planimetrie (*allegato n. 3*) e alla documentazione fotografica (*allegato n. 4*) allegati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

La superficie lorda dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Villette a Schiera in corso di costruzione (Ascoli Piceno foglio 123 particella 938 sub. 2-3-4-5-



6-7-8-9-10-11):

- piano interrato (garage, magazzini) superficie circa mq. 426,00;
- piano terra (abitazioni) superficie circa mq. 281,00;
- piano terra (portici) superficie circa mq. 53,00;
- piano primo (abitazioni) superficie circa mq. 281,00;
- piano primo (terrazze) superficie circa mq. 53,00;

Corte esterna (da sistemare):

- foglio 123 particella 938 sub. 1 (bcnc) superficie catastale circa mq. 1.368,00.

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

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non vengono indicate le superfici dei beni immobili oggetto di esecuzione.

I dati catastali sono i seguenti (allegato n. 2):

Catasto Fabbricati

Comune di Ascoli Piceno

- foglio **123**, particella **938**, sub. **2**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **3**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **4**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **5**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **6**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-abitazione), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1-T-1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **7**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;
- foglio **123**, particella **938**, sub. **8**, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;



- foglio 123, particella 938, sub. 9, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;
- foglio 123, particella 938, sub. 10, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;
- foglio 123, particella 938, sub. 11, zona censuaria --, categoria F/3 (unità in corso di costruzione-garage), classe --, consistenza --, superficie catastale --, rendita --, frazione Lisciano, piano S1;

Le unità immobiliari beneficiano allo stato attuale di una corte esterna comune di pertinenza, e censita con il sub. 1 della particella 938 foglio 123 (bene comune non censibile).

Si precisa che le villette a schiera una volta ultimate dovranno essere censite in maniera definitiva al Catasto Fabbricati con la rappresentazione delle relative planimetrie e l'assegnazione della rendita catastale.

INTESTAZIONE CATASTALE

con sede in ASCOLI PICENO, c.f.

proprietà per 1/1

Confini del complesso:

Il complesso di n. 5 villette a schiera confina con Strada Provinciale n. 117 "Lisciano", Strada Comunale, proprietà (), fosso di Lisciano, proprietà (), fosso, salvo altri e più esatti. (dati desunti dalla lettura dei dati catastali)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

L'accesso al complesso immobiliare composto da n. 5 villette a schiera avviene attraverso un tratto di Strada Comunale asfaltata che si collega alla vicina Strada Provinciale n. 117 "Lisciano".

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

Considerate le caratteristiche del lotto così formato (n. 5 villette a schiera in corso di costruzione) non possono evidenziarsi pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Si sottolinea solamente la presenza della corte esterna come bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 123 particella 938 con il subalterno n. 1.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Considerate le caratteristiche del lotto così formato (n. 5 villette a schiera in corso di costruzione)



non possono evidenziarsi spese condominiali ordinarie e straordinarie.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

Visto il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno gli immobili (foglio 123 particella 938), possiedono le destinazioni di seguito riportate:

- ART. 49 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' (parte)
- ART. 51 - VERDE PRIVATO O DI RISPETTO (parte)
- ART. 56 - TERRITORIO EXTRA-URBANO (ART. 58 - AREE AGRICOLE CON LIVELLI DI TUTELA 4) (parte)

Per il dettaglio sulle prescrizioni si rimanda alla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale Comunale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f (vedi quesito 4)

La proprietà è di _____ con sede in
ASCOLI PICENO.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile in oggetto (*allegato n. 5*):

- **Permesso di Costruire n. 75/2008 del 30-10-2008** rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno al signor _____ per la ditta _____ realizzazione di 5 villette a schiere sull'immobile distinto al catasto terreni al foglio 123 mappali 796, 797, 798, 799, 801, 804, 886;
- **Permesso di Costruire n. 105/2012 del 27-09-2012** rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno alla ditta _____, per "RINNOVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 75/2008 PER LA REALIZZAZIONE DI 5 VILLETTE A SCHIERA";

Trattandosi di n. 5 villette a schiera non ultimate il sottoscritto ha effettuato un accesso presso gli uffici del Genio Civile di Ascoli Piceno al fine di acquisire copia della documentazione ivi depositata. Dall'accesso è emerso che la pratica strutturale non è stata conclusa in quanto sono ancora da predisporre la relazione a struttura ultimata a firma del direttore dei lavori strutturali Ing. _____; il collaudo statico a firma del collaudatore nominato Ing. _____ (*allegato n. 5*)

Successivamente veniva contattato il direttore dei lavori strutturali Ing. _____



al fine di accertare la sua disponibilità a chiudere la pratica strutturale in oggetto e avere un preventivo di spesa indicativo per le prestazioni ancora da svolgere. (allegato n. 6)

Dal sopralluogo effettuato, come già riferito, è emerso che le 5 villette a schiera non sono state ancora ultimate e dunque per poter procedere al loro completamento sarà necessario inoltrare nuovamente una richiesta di Permesso di Costruire al Comune di Ascoli Piceno.

In tal modo una volta concluse tutte le opere interne ed esterne le 5 villette potranno essere accatastate in modo definitivo e potranno essere dichiarate agibili/abitabili.

Nonostante i lavori non siano ancora ultimati, dai sopralluoghi effettuati e dalle misure rilevate sono emerse le seguenti principali difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Ascoli Piceno:

- Lievi differenze nelle dimensioni plano-altimetriche;
- Lievi differenze nella posizione delle aperture sulle pareti esterne;
- Lievi differenze nell'estensione del portico al piano terra;
- Lievi differenze nell'estensione del balcone al piano primo;
- Altezza massima consentita superata di circa 20 cm.

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

Le difformità potranno essere sanate versando la somma dovuta, mentre per proseguire i lavori sarà necessario richiedere un nuovo Permesso di Costruire al Comune di Ascoli Piceno, per le opere non ultimate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Dal sopralluogo effettuato le unità immobiliari in oggetto sono risultate in stato di sostanziale abbandono.

In particolare, come evidenziato nelle precisazioni in premessa, trattasi di un complesso di villette a schiera in corso di costruzione e quindi sul posto si rileva un cantiere edile fermo da diverso tempo e che a parere del sottoscritto dovrebbe essere messo tempestivamente in sicurezza.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4 (allegato 2).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

TERRENI nel comune di ASCOLI PICENO (AP), Località Lisciano, distinti al Catasto Terreni foglio 123 particelle:

796 – 797 – 798 – 799 – 801 – 804 – 805 – 851 – 886

Superficie catastale complessiva: Ha 0.17.02

Precisazioni catastali:

Le attuali particelle **796** (mq 432), **797** (di mq 236), **798** (di mq 246) e **799** (di mq 309) derivano dal frazionamento della particella **170** (mq 3.240) mediante la denuncia n° 3065 del 28/11/1996.



L'attuale particella **851** (mq 50) deriva dal frazionamento della particella 847 (mq 1.300) mediante la Tabella di variazione n° 153119 del 22/10/2004; la particella 847 derivava dal frazionamento della particella 795 (di mq 1.990) mediante la Tabella di variazione n° 112836 del 29/07/2004; la particella 795 derivava dal frazionamento della particella 170 (mq 3.240) mediante la denuncia n° 3065 del 28/11/1996.

L'attuale particella **886** (di mq 190) deriva dal frazionamento della particella 849 (di mq 1.160) mediante la denuncia n° 322549 del 19/11/2007; la particella 849 derivava dal frazionamento della particella 847 (mq 1.300) mediante la Tabella di variazione n° 153119 del 22/10/2004; la particella 847 derivava dal frazionamento della particella 795 (di mq 1.990) mediante la Tabella di variazione n° 112836 del 29/07/2004; la particella 795 derivava dal frazionamento della particella 170 (mq 3.240) mediante la denuncia n° 3065 del 28/11/1996.

L'attuale particella **801** (di mq 157) deriva dal frazionamento della particella 172 (di mq 367) mediante la denuncia n° 3065 del 28/11/1996.

L'attuale particella **804** (Area Rurale di mq 38) deriva dalla variazione della stessa particella 804 (Fabb. Rurale di mq 38) mediante la Variazione d'ufficio n° 5606 del 29/10/2009; la particella 804 derivava dal frazionamento della particella 173 (Fabb. Rurale di mq 310) mediante la denuncia n° 3065 del 28/11/1996.

L'attuale particella **805** (Area Rurale di mq 17) deriva dalla variazione della stessa particella 805 (Fabb. Rurale di mq 17) mediante la Variazione d'ufficio n° 5607 del 29/10/2009; la particella 805 derivava dal frazionamento della particella 173 (Fabb. Rurale di mq 310) mediante la denuncia n° 3065 del 28/11/1996.

Dall'ispezione effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare ed il Servizio Catastale dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, l'immobile risulta attualmente intestato a:

_____ A, sede: Ascoli Piceno (AP), c.f. _____ l'intera piena proprietà

STORIA VENTENNALE:

Quanto alle attuali particelle 801, 804 e 805:

Dal 26/09/1997:

_____, sede: Folignano (AP), c.f.: _____, per l'intera piena proprietà; in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Biagio Ciampini 26/09/1997 Repertorio n. 146707/19584, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 06/10/1997 al N. di r.p. 4695. mediante il quale _____ c. acquista da _____ l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Ascoli Piceno, frazione Lisciano, di mq 212, distinto nel Catasto Terreni al foglio 123 particelle **801 – 804 – 805**. Prezzo dichiarato £ 16.200.000, pagato e quietanzato.

Dal 11/10/2007 A tutto il 14/12/2020:

_____ sede: Ascoli Piceno (AP), c.f.: _____ per l'intera piena proprietà; in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Nazzareno Cappelli 11/10/2007 Repertorio n. 102598/25014, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 06/11/2007 al N. di r.p. 6777, mediante il quale _____ acquista dall'_____ l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo in Ascoli Piceno, frazione Lisciano, di mq 212, distinto nel Catasto



Terreni al foglio 123 particelle **801 – 804 – 805**.
Prezzo dichiarato € 13.000,00 pagato e quietanzato.

Quanto alle attuali particelle 796, 797, 798, 799, 851 e 886:

Dal 11/02/1972:

è nato a Ascoli Piceno (AP) i. per l'intera piena proprietà;
in forza del decreto di riconoscimento di proprietà del Pretore di Ascoli Piceno 11/02/1972, registrato a Ascoli Piceno il 17/02/1972 al n° 133 vol. 212 mod. 3 (a norma della Legge 14/11/1962 n. 1610), trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 07/03/1973 al N. di r.p. 1649, mediante il quale si riconosce e dichiara la proprietà di a l'altro, degli appezzamenti di terra con fabbricato rurale in Ascoli Piceno, Lisciano, distinti nel Catasto Terreni al foglio 123 particelle 174 – 175 – 170 – 575.

Dal 27/11/2007 A tutto il 14/12/2020:

è nato a Ascoli Piceno (AP), sede: Ascoli Piceno (AP), c.f. per l'intera piena proprietà;
in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Nazzareno Cappelli 27/11/2007 Repertorio n. 103003/25227, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 18/12/2007 al N. di r.p. 7579, mediante il quale a acquista da
l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno (parte in "zona 6bis estensiva" e parte in "zona 10 verde vincolata B") in Ascoli Piceno, frazione Lisciano, di mq 1.490, distinto nel Catasto Terreni al foglio 123 particelle **796 – 797 – 798 – 799 – 851 – 886**.
Prezzo dichiarato € 85.000,00 pagato e quietanzato.

NOTE:

SERVITU' DI ELETTRODOTTO, scritt. priv. aut. Not. Luciano Amadio 24/04/1998 Repertorio n. 10124843, registrato a L'Aquila il 28/07/1998 al n. 388 S. 2, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 12/08/1998 al N. di r.p. 3564, mediante la quale costituisce a favore dell'ENEL S.p.A. – Direzione della Distribuzione – Abruzzo e Molise (con sede a L'Aquila e domicilio fiscale a Roma, c.f.: 00811720580) la servitù di elettrodotto in conduttori aerei 150 KV Civitella del Tronto – Rosara, **insistente** sulle particelle 174 e **170 del foglio 123** di Ascoli Piceno. In particolare, la particella 170 (di mq 3.240) viene asservita per una superficie di mq 395. "I sostegni dell'elettrodotto saranno del tipo a traliccio in ferro e i conduttori in numero di 3 e 1 fune di guardia".

SERVITU' DI PASSAGGIO e SERVITU' DI TUBAZIONE SOTTERRANEA, atto a rogito Not. Nazzareno Cappelli 27/11/2007 Repertorio n. 103003/25227, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 18/12/2007 al N. di r.p. 7580, mediante il quale

costituisce la servitù di passaggio pedonale e con mezzi, nonché la servitù di tubazione sotterranea per gas, luce, acqua e telefono, da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di m.l. 3 sul lato nord-ovest, **a carico della particella 886** del foglio 123 del Catasto Terreni, ed a favore della particella 885 del medesimo foglio, di proprietà del che accetta tale servitù.

La manutenzione e l'onere per l'eventuale ripristino in caso di lavori, sono a carico del signor Celani Antonio.

LIBERTA' DELL'IMMOBILE:

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. Nazzareno Cappelli 20/03/2008 Repertorio n. 103981/25724, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **21/03/2008** al N. di r.p. **556** (Gen. n. 2673; Presentazione n. 26).

L'ipoteca di € 1.500.000,00 a garanzia del mutuo condizionato di € 750.000,00, della durata di



anni 12 (poi modificata), a favore della Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa, contro la attiva, grava sull'intera piena proprietà dei terreni in Ascoli Piceno, Frazione Lisciano, distinti al Catasto Terreni foglio 123 particelle **796 - 797 - 798 - 799 - 851 - 886 - 805 - 804 - 801**.

ANNOTAMENTI A MARGINE:

N. 1023 11/10/2016 - MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO, atto Not. Nazzareno Cappelli 08/09/2016 Repertorio n. 120881/35236, mediante il quale viene modificata la durata del mutuo da 12 anni a 226 mesi, oltre ad altre condizioni.

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. Nazzareno Cappelli 03/08/2012 Repertorio n. 114415/31220, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **03/08/2012 al N. di r.p. 771** (Gen. n. 5758; Presentazione n. 75).

L'ipoteca di € 380.000,00 a garanzia del mutuo di € 190.000,00, della durata di anni 11 (poi modificata), a favore della Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa, contro la grava sull'intera piena proprietà dei terreni in Ascoli Piceno, Frazione Lisciano, distinti al Catasto Terreni foglio 123 particelle **796 - 797 - 798 - 799 - 851 - 886 - 801 - 804 - 805**.

ANNOTAMENTI A MARGINE:

N. 1024 12/10/2016 - MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO, atto Not. Nazzareno Cappelli 08/09/2016 Repertorio n. 120880/35235, mediante il quale viene modificata la durata del mutuo a 126 rate mensili, oltre ad altre condizioni.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, sentenza di condanna Tribunale di Ascoli Piceno 07/08/2013 Repertorio n. 570, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **17/03/2014 al N. di r.p. 199** (Gen. n. 1536; Presentazione n. 10).

L'ipoteca di € 20.000,00 a garanzia del capitale di € 6.500,00, a favore di contro la grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà dei terreni in Ascoli Piceno, distinti al Catasto Terreni foglio 123 particelle **801 - 804 - 805 - 796 - 797 - 798 - 799 - 851 - 886**.

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

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Ufficiale Giudiziario di Ascoli Piceno 14/04/2014 Repertorio n. 1252, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **05/05/2014 al N. di r.p. 2193** (Gen. n. 2903; Presentazione n. 5).

A favore di o, contro la grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà dei terreni in Ascoli Piceno, distinti al Catasto Terreni foglio 123 particelle **801 - 804 - 805 - 796 - 797 - 798 - 799 - 851 - 886**.

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

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno 15/05/2019 Repertorio n. 1169, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **30/05/2019 al N. di r.p. 3214** (Gen. n. 4393; Presentazione n. 24).

A favore della Banca del Piceno Credito Cooperativo Soc. Coop., contro grava, sull'intera piena proprietà dei terreni in Ascoli Piceno, distinti al Catasto Terreni foglio 123 particelle **796 - 797 - 798 - 799 - 851 - 886 - 801 - 804 - 805**.

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

SITUAZIONE AGGIORNATA AL 14/12/2020 (prima dell'accatastamento)



RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

Il risultato della stima, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

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

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

Lotto "A"

Lotto "A" (n. 5 Villette a Schiera in corso di costruzione - Ascoli Piceno (AP) fraz. Lisciano)

destinazione	mq.	€/mq.	valore
piano interrato (garage e magazzini)	426,00	€ 300,00	€ 127.800,00
piano terra (abitazioni)	281,00	€ 600,00	€ 168.600,00
piano terra (portici)	53,00	€ 300,00	€ 15.900,00
piano primo (abitazioni)	281,00	€ 600,00	€ 168.600,00
piano primo (terrazze)	53,00	€ 200,00	€ 10.600,00
corte esterna	1.368,00	€ 60,00	€ 82.080,00
			€ 0,00
			€ 0,00
			€ 0,00

totale € 573.580,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti:

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 per eventuali spese insolute	decurtazione	11,00%	€ 63.093,80
per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (già considerata nel valore di stima)	decurtazione	0,00%	€ 0,00
per lo stato di possesso			



	decurtazione	0,00%	€ 0,00
considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti in base a conteggi eseguiti a parte			
	decurtazione	0,00%	€ 2.000,00
per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi			
	decurtazione	0,00%	€ 0,00
per altri oneri e pesi	decurtazione	0,00%	€ 0,00
			totale € 65.093,80

Valore del bene oggetto di stima

573.580,00 - 65.093,80 = € 508.486,20

A CIFRA TONDA € 508.000,00 (Euro cinquecentotomila/00)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto esperto incaricato ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte e n. 8 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione della Sig.ra Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione è depositata telematicamente in Cancelleria unitamente agli allegati sotto riportati.

Con osservanza.

Sono acclusi alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

Relativamente all'immobile 1 "LOTTO A" (n. 5 villette a schiera in corso di costruzione)

- All. 1 Inizio operazioni peritali – ricevute di consegna PEC - verbale;*
- All. 2 Visure catastali - Visure Conservatoria RR.II.;*
- All. 3 Estratto di mappa catastale scala 1:2.000 – prima dell'accatastamento;
Estratto di mappa catastale scala 1:2.000 – dopo l'accatastamento;
Elaborato planimetrico catastale scala 1:500 ed elenco subalterni;
Planimetrie scala 1:200.*
- All. 4 Documentazione fotografica;*
- All. 5 Permesso di Costruire n. 75/2008 del 30-10-2008 e stralcio elaborati;
Permesso di Costruire n. 105/2012 del 27-09-2012 e proroga;
Denuncia dei Lavori e Attestato di deposito Genio Civile;*
- All. 6 PEC Ing. Amadio Scaramucci con preventivo spese tecniche per Relazione a Struttura Ultimata e Collaudo Statico;*



All. 7 Attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti.

Relativamente all'immobile 2 (escluso dalla valutazione)

All. 8 Visura ed elaborato planimetrico catastale - documentazione fotografica.

Viene inoltre depositato un cd-rom contenente i seguenti file:

- *Relazione.doc;*
- *Relazione.doc uso pubblicazione;*
- *Planimetria.doc;*
- *Avvisi.*

Rotella li 21/01/2021

*Il tecnico
Ing. Vincenzo Troiani*



