

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 121/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa **SIMONA D'OTTAVI**

PURPLE SPV SRL rappresentata da **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA** (c.f.: 04846340265) - rappresentata e difesa dall'Avv. Conti Roberto Emilio (pec: robconti@legalmail.it), con studio in Porto San Giorgio (AP), Via Andrea Costa, 2, con domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. Valentina Cesari sito in Ascoli Piceno, Via G. Galilei, 9 - creditore procedente contro

rappresentata e difesa dall'Avv. Massetti Margherita del foro di Ascoli Piceno, con domicilio eletto presso lo studio della stessa, sito in Ascoli Piceno, Piazza Matteotti, 12 (pec: avvmargheritamassetti@cnfpec.it) -

- debitore esecutato

- debitore esecutato

con

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

- creditore intervenuto

**RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

TERMINI

Trasmissione alle parti della relazione peritale in bozza.....01/02/2024

Deposito in cancelleria della relazione di CTU.....01/02/2024

Udienza di rinvio.....01/03/2024

Ascoli Piceno, 31/01/2024

IL CTU
(Dott. Ing. Marco Alesi)



INDICE

A] PREMESSE, QUESITI.....	pag. 2
B] OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 7
C] RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI.....	pag. 8
D] RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE.....	pag. 9
1] PORZIONE DI FABBRICATO SITA IN COMUNE DI ASCOLI PICENO AL VIALE CADUTI DELLA RESISTENZA N. 2 E PRECISAMENTE APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE DISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 122 PARTICELLA 74 SUBALTERNO 22	pag. 14
1.1] RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI.....	pag. 14
1.2] DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	pag. 14
1.3] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DELL'IMMOBILE.....	pag. 19
1.4] STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	pag. 20
1.5] RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 23
1.5.1 Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 23
1.5.2 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile.....	pag. 26
1.5.3 Stato di possesso.....	pag. 27
1.5.4 Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 28
1.5.5 Stima dell'immobile.....	pag. 29
1.6] DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO	pag. 30

ALLEGATI

Allegato 1]	Verbale operazioni peritali.....	pag. 32
Allegato 2]	Visura catastale.....	pag. 35
Allegato 3]	Ispezioni ipotecarie.....	pag. 42
Allegato 4]	Certificazione notarile.....	pag. 88
Allegato 5]	Documentazione fotografica.....	pag. 91
Allegato 6]	Titoli edilizi.....	pag. 102
Allegato 7]	Planimetria catastale.....	pag. 126
Allegato 8]	Planimetria - Stato autorizzato.....	pag. 128
Allegato 9]	Planimetria - Stato di fatto.....	pag. 130
Allegato 10]	Dati OMI.....	pag. 132
Allegato 11]	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio.....	pag. 135
Allegato 12]	Comunicazione amministratore condominio.....	pag. 137
Allegato 13]	Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.....	pag. 140



A. PREMESSE, QUESITI

- Il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Marco Alesi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, quale C.T.U. esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi, fissando l'udienza per la vendita al 01/03/2024;
- il sottoscritto ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito per via telematica ed il Giudice dell'esecuzione ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine di gg. 30 (trenta) prima dell'udienza fissata per la vendita ed ha formulato i 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 perizia;*
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e*



ss. cod. civ.;

2] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

3] STATO DI POSSESSO

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

4] VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell’acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale*
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi*



civici;

→ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

→ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

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

→ Iscrizioni (a spese dell'acquirente);

→ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);

→ Difformità catastali (a spese della procedura).”

5] STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;



- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia a oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c. fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori al valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie, ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica,



di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12 e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e le relative chiavi, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;

- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a) ed e), non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve presentare istanza al Giudice il quale, qualora non sussistono ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);
- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU);
- k) almeno **trenta** giorni prima della suindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello precedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
- l) allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari,
- m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personali e dati sensibili anche negli allegati (esempio nota di trascrizione e iscrizione etc), eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'idoneità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); **fc**) file



contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, le ricevute degli avvisi di inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, di copia della relazione peritale alle parti.

Il Giudice dell'esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo, quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il ripetuto mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 713-bis c. 4 disp. att.

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per legge, fino a trenta giorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita.

B. OPERAZIONI PERITALI

In data 17/11/2023, alle ore 9,30, il sottoscritto CTU ha effettuato visita di sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva sito in Comune di Ascoli Piceno, Pianoro San Marco, Viale Caduti della Resistenza, numero civico 2, cui è



intervenuto l'esecutato S

Alla presenza continua dell'intervenuto, il sottoscritto CTU, sulla scorta della planimetria catastale dell'immobile, ha effettuato i rilievi del caso, comprese le misurazioni necessarie, nonché una serie di riprese fotografiche sia interne che esterne ed ha provveduto, altresì, a redigere relativo verbale [**V. Allegato 1 - Verbale operazioni peritali**].

Successivamente presso gli uffici competenti il sottoscritto CTU ha proceduto ed effettuare le opportune visure catastali ed ipotecarie, nonché gli accessi agli atti presso gli Uffici pubblici provvedendo ad acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

C. RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizi catastali - l'immobile oggetto di pignoramento risulta descritto con i seguenti dati identificativi:

Catasto Fabbricati Comune di Ascoli Piceno:

- **Foglio 122 particella 74 subalterno 22**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 113 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 m² Rendita € 231,94, Viale Caduti della Resistenza n. 2 - Piano 4-5

Intestato

1

_____ Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione
di beni c _____

_____ Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione di
beni co _____

Dati derivanti da: Atto del 06/08/2008 Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 5072 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4231.1/2008 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 08/08/2008 [**v. Allegato 2 - Visura catastale**]



D. RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE

Come da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare **[V. Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie]** risultano a carico degli immobili oggetto della procedura le seguenti formalità (trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli).

Nota di iscrizione del 30/05/2005

Reg. part. n. 1193 - Reg. Gen. 5321

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 26/05/2005 n. rep. 2248/812 -

Pubblico ufficiale: Notaio Calabrese Marianna Sede: Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi all'ipoteca - Specie: Ipoteca volontaria derivante d concessione a garanzia di mutuo – Capitale € 2.350.000,00 - Totale € 4.700.000,00

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - A462 Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 122 particella 74 natura D2 (alberghi e pensioni) - Indirizzo: Località San Marco Pianoro - Piano S1-T

Soggetti a favore

1. BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede Ancona (AN) - Codice fiscale 01377380421 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro

2. IMMOBILIARE MIRAVALLE S.R.L. Sede Ascoli Piceno (AP) - Codice fiscale 92038980444 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1193 del 30/05/2005

- Annotazione presentata il 14/02/2008 - Servizio di P.I. di Ascoli Piceno - Registro particolare n. 229 Registro generale n. 1318 Tipo di atto: - riduzione di somma
- Annotazione presentata il 14/02/2008- Servizio di P.I. di Ascoli Piceno - Registro particolare n. 230 Registro generale n. 1319 Tipo di atto: Restrizione di beni
- Annotazione presentata il 22/04/2008 - Servizio di P.I. di Ascoli Piceno - Registro particolare n. 632 Registro generale n. 1319 Tipo di atto: Erogazione a saldo
- Annotazione presentata il 22/04/2008 - Registro particolare n. 633 Registro generale n. 3504 - Tipo di atto: Frazionamento in quota
- Annotazione presentata il 22/04/2008 - Servizio di P.I. di Ascoli Piceno - Registro particolare n. 634 Registro generale n. 3505 Tipo di atto: Restrizione di beni



- Annotazione presentata il 24/07/2008 - Servizio di P.I. di Ascoli Piceno - Registro particolare n. 1155 Registro generale n. 6409 - Tipo di atto: Restrizione di beni
- Annotazione presentata il 05/09/2008 - Servizio di P.I. di Ascoli Piceno - Registro particolare n.1282 Registro generale n. 8542 Tipo di atto: Restrizione di beni
- Annotazione presentata il 10/10/2008 - Servizio di P.I. di Ascoli Piceno - Registro particolare n. 1452 Registro generale n. 9591 Tipo di atto: Restrizione di beni
- Annotazione presentata il 05/01/2010 - Servizio di P.I. di Ascoli Piceno - Registro particolare n. 19 Registro generale n. 41 Tipo di atto: Restrizione di beni
- Comunicazione n. 337 del 21/03/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/01/2011 - Cancellazione parziale eseguita in data 22/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 408 del 02/05/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/04/2019 - Cancellazione parziale eseguita in data 03/05/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 988 del 11/12/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/11/20120 - Cancellazione parziale eseguita in data 31/12/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Nota di trascrizione del 24/01/2008

Reg. part. n. 426 - Reg. Gen. 659

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 21/08/2008, n. rep. 227337/48839 -

Pubblico ufficiale: Notaio Ciampini Biagio Sede: Sant'Egidio alla Vibrata (TE)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO TRA VIVI *Descrizione:* Regolamento di condominio

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilabile n. 22 -A462 Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 122 particella 74 sub 22, natura A2 (abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani: - Indirizzo: viale Caduti della Resistenza - Piano 4

Soggetti a favore:

1. CONDOMINIO MIRAVALLE Sede Ascoli Piceno (AP) - Codice fiscale 92045300446 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti contro:

1. IMMOBILIARE MIRAVALLE S.R.L. Sede Ascoli Piceno (AP) - Codice fiscale 92038980444 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1



Annotazione del 22/04/2008

Reg. part. n. 633 - Reg. Gen. 3504

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 28/03/2008 n. rep. 4808/2678 -

Pubblico ufficiale: Notaio Calabrese Marianna Sede: Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi all'annotazione

Specie: Annotazione a iscrizione *Descrizione:* Frazionamento in quota – Formalità di riferimento: Numero di registro particolare 1193 del 30/05/2005

Immobili: Unità negoziale n. 16

Immobile n. 1 - A462 Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 122 particella 74 sub 22, natura A2 (abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani: - Indirizzo: viale Caduti della Resistenza - Piano 4

Soggetti a favore (come nella formalità originaria)

1. BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede Ancona (AN) - Codice fiscale 01377380421
- relativamente a tutte le unità negoziali

Soggetti contro (come nella formalità originaria):

1. IMMOBILIARE MIRAVALLE S.R.L. Sede Ascoli Piceno (AP) - Codice fiscale 92038980444 - - relativamente a tutte le unità negoziali

Nota di trascrizione del 08/08/2008

Reg. part. n. 4231 - Reg. Gen. 6970

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 06/08/2008, n. rep. 5072/2897-

Pubblico ufficiale: Notaio Calabrese Marianna Sede: Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto tra vivi *Descrizione:* Compravendita

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - A462 Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 122 particella 74 sub 22, natura A2 (abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani: - Indirizzo: viale Caduti della Resistenza - Piano 4

Soggetti a favore:

1

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di

2

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale



Soggetti contro:

3. IMMOBILIARE MIRAVALLE S.R.L. Sede Ascoli Piceno (AP) - Codice fiscale 92038980444 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nota di iscrizione del 09/05/2016

Reg. part. n. 452 - Reg. gen. n. 3242

Dati relativi al titolo: Altro atto Data 05/05/2016, n. rep. 759/2816 – *Pubblico ufficiale:* Equitalia Centro S.P.A. - codice fiscale: 03078981200 - Sede: Firenze (FI) -

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Capitale € 426.446,21 - Spese - Totale € 852.892,42

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobile n. 4 - A462 Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 122 particella 74 sub 22, natura A2 (abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani: - Indirizzo: viale Caduti della Resistenza - Piano 4

Soggetti a favore:

1. EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede: Firenze (FI) - Codice fiscale: 03078981200 – Domicilio ipotecario eletto: Via della Liberazione 190 San Benedetto del Tronto relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetti contro:

1

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

Nota di iscrizione del 27/05/2022

Reg. part. n. 599 - Reg. gen. n. 4847

Dati relativi al titolo: Altro atto Data 05/05/2016, n. rep. 759/2816 – *Pubblico ufficiale:* Agenzia delle Entrate-Riscossione - codice fiscale: 13756881002 - Sede: Roma (RM) -

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Capitale € 432.806,44- Spese - Totale € 865.612,88

Immobili: Unità negoziale n. 1



Immobilie n. 1 - A462 Ascoli Piceno (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 122 particella 74 sub 22, natura A2 (abitazione di tipo civile, consistenza 4,5 vani: - Indirizzo: viale Caduti della Resistenza - Piano 4

Soggetti a favore:

1. AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede: Roma (RM) - Codice fiscale: 13756881002 – Domicilio ipotecario eletto: Via della Liberazione 190 San Benedetto del Tronto - relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetti contro:

1. _____
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

Nota di trascrizione del 03/11/2022

Reg. part. n. 4231 - Reg. Gen. 6970

Dati relativi al titolo: Atto giudiziario del 14/10/2022, n. rep. 1705 - *Pubblico ufficiale:* Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno Sede: Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo cautelare *Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: PURPLE SPV S.R.L. – Viale Alfieri, 1 – Conegliano (TV)

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilie n. 1 - H769 Comune di San Benedetto del Tronto (AP) - Catasto fabbricati: Foglio 9 particella 995 sub 12, natura C1 (negozi e botteghe), consistenza 39 metri quadri: - Indirizzo: via Umbria - Piano T;

Soggetti a favore:

1. PURPLE SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) - codice fiscale: 04846340265
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti contro:

1. _____
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

[v. Allegato 3 -Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare]



RELAZIONE DI STIMA

PORZIONE DI FABBRICATO SITA IN COMUNE DI ASCOLI PICENO AL VIALE CADUTI DELLA RESISTENZA N. 2 E PRECISAMENTE APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE DISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 122 CON LA PARTICELLA 74 SUBALTERNO 22, CAT A/2, CLASSE 5, VANI 4,5, R.C. € 231,94

1.1 RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizi catastali - l'immobile oggetto di pignoramento risulta descritto con i seguenti dati identificativi:

Catasto Fabbricati Comune di Ascoli Piceno:

- **Foglio 122 particella 74 subalterno 22**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 113 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 m² Rendita € 231,94, Viale Caduti della Resistenza n. 2 - Piano 4-5

Intestato

1.

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni c

2

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni

Dati derivanti da: Atto del 06/08/2008 Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 5072 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4231.1/2008 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 08/08/2008 [**v. Allegato 2 - Visura catastale**]

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Inquadramento territoriale e catastale - Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato, come detto, in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Caduti della Resistenza, numero civico 2, sul Pianoro di Colle San Marco, costituente peculiarità naturalistica (e non solo) sovrastante la città di Ascoli Piceno, posta ad una distanza di circa 15 km.



Il valore paesaggistico del territorio è alto per la bella vista panoramica sulla sottostante città e sulla basse vallata del Tronto fino al Mare Adriatico. L'area, infatti, geograficamente e storicamente legata alla città picena, da cui è facilmente raggiungibile, è un terrazzo naturale sulle pendici della montagna dei Fiori, sito alla quota di 694 m sul livello del mare, circa a metà strada e metà altezza tra Ascoli e la sovrastante località montana di San Giacomo di Valle Castellana.

Sul Colle San Marco sono concentrati impianti sportivi, verde attrezzato, un'area destinata alla sosta dei camper, alcune strutture ricettive e bar. Il profilo del rilievo collinare è caratterizzato da un'enorme formazione di roccia calcarea che svetta sulla sua sommità e scende perpendicolarmente lungo il fianco nord. A ridosso dello strapiombo, completamente attaccata alla rupe, si apre la facciata dell'Eremo di San Marco, visibile anche dal centro storico di Ascoli.

L'immagine satellitare che segue - estratta da "Google Earth" - fornisce la vista aerea del complesso immobiliare in questione - denominato "Hotel Miravalle" per via della



[1] Immagine satellitare della zona



destinazione prevalente del complesso di cui è porzione l'immobile oggetto di procedura esecutiva - insieme al contesto circostante e/o limitrofo, mentre l'immagine a seguire estratta dal sito di "Formaps" consente di inquadrare la zona dal punto di vista della sovrapposizione alla cartografia catastale.



[2] Immagine satellitare della zona sovrapposta al catastale



[3] Estratto di mappa della zona



Dati generali, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione del fabbricato -

Il complesso edilizio di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è una costruzione in struttura interamente in cemento armato normale la cui



[4] Vista da Sud del complesso immobiliare

epoca di costruzione, stando al primo titolo edilizio reperito presso il Comune di Ascoli Piceno (AP) , è collocabile ai primi anni '60.

Trattasi di una costruzione multipiano, articolata su più piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e sottotetto) - posti in collegamento da una scala interna condominiale e da un impianto ascensore interno - dotata di un'ampia area di pertinenza.

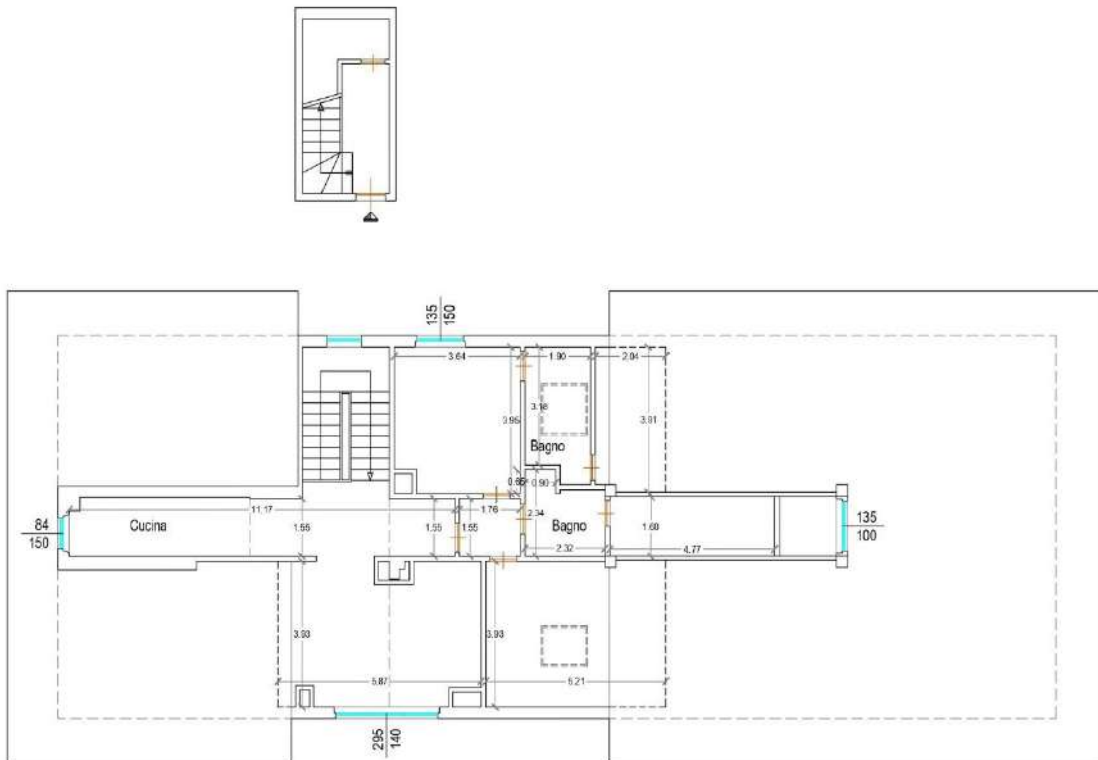
Descrizione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è un appartamento posto ai piani quarto e quinto (sottotetto) del complesso immobiliare.

Come si evince dalla planimetria dello stato di fatto sotto riportata, l'accesso all'unità immobiliare (portone di ingresso) è ubicato al piano quarto, quindi per mezzo di un vano scala interno di collegamento si accede al piano quinto-sottotetto [v. **Allegato 9 - Planimetria stato di fatto**]



RILIEVO - PIANTA PIANO SOTTOTETTO



[5] Planimetria dello stato di fatto

Consistenza - L'unità immobiliare è costituita dunque da:

- piano quarto - un piccolo disimpegno in corrispondenza del portone di ingresso al piano quarto e il vano scala di collegamento di detto piano all'appartamento che si sviluppa al piano quinto sottotetto;
- piano quinto (sottotetto) - disimpegno, soggiorno con vista panoramica sulla vallata, locale ad uso cucina, due bagni, due camere da letto ed un locale sottotetto ad uso ripostiglio [v. **Allegato 9 - Planimetria stato di fatto**].

Finiture interne - L'immobile presenta le pareti ed i soffitti intonacati al civile e tinteggiati a tempera; la pavimentazione, sia nella zona giorno che nella zona notte, è costituita prevalentemente da mattonelle di medie dimensioni in gres porcellanato; stesso tipo di pavimentazione, ma di formato più piccolo è presente nei bagni; questi ultimi sono rivestiti sulle pareti e sono dotati degli usuali apparecchi sanitari (il box doccia è presente solo in uno dei due bagni).

Le porte interne sono in legno; gli infissi sono in legno, muniti di vetri doppi e di persiane anch'esse in legno



Impianti tecnologici - Per quanto concerne gli impianti l'immobile è dotato degli usuali impianti tecnologici, ovvero l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idro-sanitario anch'esso del tipo sottotraccia e l'impianto termico di tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano ubicata all'interno e corpi scaldanti in alluminio a più colonne **[v. Allegato 5 - Documentazione fotografica]**.

Superficie commerciale dell'immobile - Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata dall'area dell'unità immobiliare la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm. 25.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, desumibile dalla planimetria dello stato di fatto, allegata alla presente relazione **[v. Allegato 9 - Planimetria stato di fatto]** con le destinazioni d'uso autorizzate risulta, con tollerabile approssimazione, la seguente:

- superficie commerciale = 113,00 mq
- altezza interna netta max = 3,57 - altezza interna netta min. = 1,50

Conformità catastale - Dal raffronto tra la planimetria catastale dell'immobile **[v. Allegato 7 - Planimetria catastale]** e lo stato di fatto **[v. Allegato 9 - Planimetria - Stato di fatto]** risultano talune difformità interne consistenti nella diversa distribuzione interna e nella diversa rappresentazione delle altezze nette dei vani. Dette difformità sono regolarizzabili con gli opportuni aggiornamenti catastali i cui costi sono stimabili in via forfettaria in € 1.000,00 circa.

1.3 SITUAZIONE EDILIZIO URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento presso il Comune di Ascoli Piceno è stata reperita la seguente documentazione edilizio-urbanistica:

- licenza di costruzione n. 201 del 30/07/1960 di fabbricato ad uso albergo sul Pianoro del Colle San Marco rilasciata alla ditta Citeroni Luigi di Ascoli Piceno.
- licenza di costruzione n. 295 del 07/12/1961 di muro di recinzione dell'albergo sul Pianoro del Colle San Marco - Ascoli Piceno - rilasciata alla ditta Citeroni Luigi di Ascoli Piceno.
- licenza di costruzione n. 323 del 19/07/1967 di muro di recinzione dell'albergo sul Pianoro del Colle San Marco - Ascoli Piceno - rilasciata alla ditta Rozzi Elio di Ascoli



Piceno.

- Permesso di costruire n. 99/2006 del 26/10/2006 – Variante della D.I.A.E. 522/2004 per la ristrutturazione dell'Hotel Miravalle con parziale mutamento delle destinazioni d'uso e sistemazione degli spai esterni, sito sul Pianoro del Colle San Marco - Ascoli Piceno - rilasciata alla ditta Immobiliare Miravalle S.r.l.
- D.I.A.E. prot. n. 30428 del 28/09/2007 – per intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Ascoli Piceno - Pianoro del Colle San Marco - (fg. 122 particella 74) avente destinazione albergo presentata dalla ditta Immobiliare Miravalle S.r.l.
- Certificato di agibilità prot. 68314 del 07/12/2007 - del fabbricato sito in Ascoli Piceno - Pianoro del Colle San Marco (fg. 122 particella 74) facenti parte della porzione dell'immobile destinata a residence (tra cui il subalterno 22 P 4-5) e della porzione dell'immobile destinata a civile abitazione avente destinazione albergo – rilasciato su istanza della ditta Immobiliare Miravalle S.r.l.
- Permesso di costruire n. 24/2008 del 01/04/2008 – Accertamento di conformità e variante al permesso di costruire n. 99/2006 per la realizzazione delle sistemazioni esterne dell'Hotel Miravalle sito sul Pianoro del Colle San Marco - Ascoli Piceno - rilasciata alla ditta Immobiliare Miravalle S.r.l.
 - salvo altri **[v. Allegato 6 - Documentazione edilizio-urbanistica]**.

Regolarità edilizio-urbanistica - Dal raffronto tra lo stato di fatto così come rilevato in corso di operazioni peritali **[v. Allegato 9 - Planimetria - Stato di fatto]** e la planimetria dell'immobile allegata all'ultimo precedente edilizio **[v. Allegato 8 - Planimetria - Stato autorizzato]** risultano talune difformità interne consistenti nella diversa distribuzione interna dei vani.

Dette difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. del T.U. per l'Edilizia per "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità". I costi della sanatoria, comprensivi di sanzione pecuniaria e di spese tecniche sono stimabili nell'ordine di € 2.500,00.

1.4 STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Criteri e metodologie estimative - Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale indica due diversi procedimenti, aventi per fondamento



logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono, dunque, essenzialmente di due tipi:

- *metodologia diretta*, basata su procedimenti sintetici, ossia sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluri parametrici). Essa può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del “confronto” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare all’epoca di riferimento (l’analogia è accertata attraverso l’esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano riferiti ad un’epoca in cui il potere di acquisto del denaro ed il volume della domanda e dell’offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi dell’epoca di riferimento;
 - che l’immobile da stimare e quelli di confronto siano situati nella stessa zona;
 - che i prezzi degli immobili venduti all’epoca di riferimento siano ordinari e non viziosi, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici siano uniformi sia per l’immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.
- *metodologia indiretta*, basata su procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all’uso della metodologia diretta; essa è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Essa, invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Stima per comparazione - I fattori di distinzione considerati per la classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia sono i seguenti:



- la posizione (*zona*), il contesto urbano circostante (*tipo e qualità*), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- l'ubicazione in relazione al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie;
- l'esposizione, le opere di urbanizzazione ed i servizi pubblici presenti;

L'unità di misura cui riferire il valore di mercato è il metro quadro di superficie commerciale ed il valore si stima discende dal prodotto del valore unitario individuato per la superficie commerciale.

Nella formulazione del parametro economico di valorizzazione medio si è fatto riferimento ad immobili di similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenti sul mercato immobiliare, sulla base di dati e notizie fornite da operatori di settore, prendendo altresì in considerazione, seppure a titolo indicativo, i dati per immobili di stessa destinazione d'uso del Comune di Ascoli Piceno forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - detti dati, infatti, non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa essendo riferiti all'ordinarietà degli immobili nonché allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea -.

Sempre a titolo indicativo si forniscono per il caso in esame i seguenti valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

Anno 2023 - Semestre 1 - Provincia Ascoli Piceno - Comune Ascoli Piceno - Fascia/zona: Periferica/Lisciano - Piagge - San Marco - Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale - Stato conservativo ottimo: Valore di mercato da un minimo di € 1.250,00/m² ad un massimo di € 1.600,00/m² - Stato conservativo normale: Valore di mercato da un minimo di € 950,00,00/m² ad un massimo di € 1.200,00/ m² **[V. Allegato 10 - Dati OMI]**

Andamento del mercato immobiliare - Si è tenuto conto anche dell'andamento del mercato immobiliare, che, come rilevabile dal grafico sotto riportato, è caratterizzato da segni di timida ripresa nell'ultimo triennio dopo un lungo periodo di flessione delle compravendite nel segmento di mercato di interesse.





A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.690 al metro quadro, con un aumento del 0,00% rispetto a Dicembre 2022 (1.690 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Ascoli Piceno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2023, con un valore di € 1.761 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.603 al metro quadro.

[6] Andamento del mercato immobiliare

Tutto quanto sopra considerato, dalle indagini effettuate presso operatori di mercato (agenzie immobiliari) e tecnici operanti nella zona relative a recenti compravendite di immobili comparabili, tenuto conto dell'incidenza dell'area di pertinenza, si sono ottenute indicazioni di valori economici per immobili simili ed analogamente posizionati stimabili mediamente nell'ordine di €/mq. 1.400,00, corrispondente all'incirca al valore medio dei valori di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari per le abitazioni civili di stato conservativo ottimo.

Valore di mercato dell'immobile - La valutazione dell'immobile risulta pertanto la seguente:

m² 113,00 x €/m² 1.400,00	€ 158.200,00
In cifra tonda	€ 158.000,00

1.5 RISPOSTE AI QUESITI

1.5.1] 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;

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

b) 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 perizia;

c) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

d) 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.;

L'immobile pignorato è sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Pianoro Colle San Marco, Via Caduti della Resistenza, numero civico 2 e consiste in un appartamento al piano quarto di un maggiore complesso residenziale denominato “Hotel Miravalle”.

Nel rimandare al capitolo 1.2] della presente relazione peritale per tutto ciò che concerne la localizzazione dell'immobile, l'inquadramento catastale, il contesto urbano in cui si trova, la sua descrizione, le caratteristiche interne ed esterne e gli accessi, in risposta al quesito si specifica quanto segue:

Consistenza dell'immobile - La superficie commerciale dell'immobile, desumibile dalla planimetria dello stato di fatto allegata alla presente relazione [v. **Allegato 8 - Planimetria stato di fatto**] con le destinazioni d'uso autorizzate risulta, con tollerabile approssimazione,

- superficie commerciale = 113,00 mq



- altezza interna netta max = 3,57 - altezza interna netta min. = 1,50

Dati catastali attuali - All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno
- Territorio - Servizi catastali - l'immobile oggetto di pignoramento risulta descritto
con i seguenti dati identificativi:

Catasto Fabbricati Comune di Ascoli Piceno:

- **Foglio 122 particella 74 subalterno 22**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 113 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 m² Rendita € 231,94, Viale Caduti della Resistenza n. 2 - Piano 4-5

Intestato

Dati derivanti da: Atto del 06/08/2008 Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 5072 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4231.1/2008 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 08/08/2008 [**v. Allegato 2 - Visura catastale**]

Confini - L'unità immobiliare confina: con spazi condominiali, Immobiliare Miravalle, srl, salvo altri e/o variati.

Conformità catastale - Dal raffronto tra la planimetria catastale dell'immobile [**v. Allegato 7 - Planimetria catastale**] e lo stato di fatto [**v. Allegato 9 - Planimetria - Stato di fatto**] risultano talune difformità interne consistenti nella diversa distribuzione interna e nella diversa rappresentazione delle altezze nette dei vani. Dette difformità sono regolarizzabili con gli opportuni aggiornamenti catastali i cui costi sono stimabili in via forfettaria in € 1.000,00 circa.

Accesso all'immobile - Per quanto alla lettera b) del quesito si specifica che l'accesso al complesso immobiliare di cui l'immobile è porzione avviene direttamente dalla via pubblica.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni - In riferimento alla lettera c) Non



risulta che esistono pertinenze ed accessori condominiali (quali ad es. posti auto comuni, giardini, ecc.), oltre alla scala condominiale e la corte di pertinenza.

Spese condominiali ordinarie e straordinarie - L'immobile pignorato fa parte di un condominio.

Dalla comunicazione dell'Amministratore del Condominio [v. **Allegato 12 - Comunicazione amministratore Condominio**] risulta quanto segue:

- non ci sono spese condominiali straordinarie già deliberate;
- le spese fisse sono pari a € 824,57 circa annue;
- le spese condominiali non pagate ultimi due anni ammontano ad € 4.466,21.

Regime e stato patrimoniale dell'esecutato - Per quanto concerne infine la lettera f) del quesito, si specifica che l'esecutato è coniugato in regime di comunione di beni [v. **Allegato 11 . Estratto per sunto dell'atto di matrimonio**].

Non risulta che l'immobile pignorato faccia parte di fondo patrimoniale.

1.5.2] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento presso il Comune di Ascoli Piceno è stata reperita la seguente documentazione edilizio-urbanistica:

- licenza di costruzione n. 201 del 30/07/1960 di fabbricato ad uso albergo sul Pianoro del Colle San Marco rilasciata alla ditta Citeroni Luigi di Ascoli Piceno.
- licenza di costruzione n. 295 del 07/12/1961 di muro di recinzione dell'albergo sul Pianoro del Colle San Marco - Ascoli Piceno - rilasciata alla ditta Citeroni Luigi di Ascoli Piceno.
- licenza di costruzione n. 323 del 19/07/1967 di muro di recinzione dell'albergo sul Pianoro del Colle San Marco - Ascoli Piceno - rilasciata alla ditta Rozzi Elio di Ascoli



Piceno.

- Permesso di costruire n. 99/2006 del 26/10/2006 – Variante della D.I.A.E. 522/2004 per la ristrutturazione dell’Hotel Miravalle con parziale mutamento delle destinazioni d’uso e sistemazione degli spai esterni, sito sul Pianoro del Colle San Marco - Ascoli Piceno - rilasciata alla ditta Immobiliare Miravalle S.r.l.
- D.I.A.E. prot. n. 30428 del 28/09/2007 – per intervento di ristrutturazione edilizia dell’immobile sito in Ascoli Piceno - Pianoro del Colle San Marco - (fg. 122 particella 74) avente destinazione albergo presentata dalla ditta Immobiliare Miravalle S.r.l.
- Certificato di agibilità prot. 68314 del 07/12/2007 - del fabbricato sito in Ascoli Piceno - Pianoro del Colle San Marco (fg. 122 particella 74) facenti parte della porzione dell’immobile destinata a residence (tra cui il subalterno 22 P 4-5) e della porzione dell’immobile destinata a civile abitazione avente destinazione albergo – rilasciato su istanza della ditta Immobiliare Miravalle S.r.l.
- Permesso di costruire n. 24/2008 del 01/04/2008 – Accertamento di conformità e variante al permesso di costruire n. 99/2006 per la realizzazione delle sistemazioni esterne dell’Hotel Miravalle sito sul Pianoro del Colle San Marco - Ascoli Piceno - rilasciata alla ditta Immobiliare Miravalle S.r.l.
 - salvo altri **[v. Allegato 6 - Documentazione edilizio-urbanistica]**.

Regolarità edilizio-urbanistica - Dal raffronto tra lo stato di fatto così come rilevato in corso di operazioni peritali **[v. Allegato 9 - Planimetria - Stato di fatto]** e la planimetria dell’immobile allegata all’ultimo precedente edilizio **[v. Allegato 8 - Planimetria - Stato autorizzato]** risultano talune difformità interne consistenti nella diversa distribuzione interna dei vani.

Dette difformità sono sanabili ai sensi dell’art. 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. del T.U. per l’Edilizia per “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità”. I costi della sanatoria, comprensivi di sanzione pecuniaria e di spese tecniche sono stimabili nell’ordine di € 2.500,00.

1.5.3] STATO DI POSSESSO

“Accerti se l’immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di



scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio”

L'immobile è nel possesso degli esecutati.

1.5.4] 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).”*

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

- non risultano né vincoli trascritti né oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né di altre trascrizioni oltre a quelle già riportate al punto D] “Risultanze delle visure ipotecarie” della presente relazione;
- non risulta la sussistenza di vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;



- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- per quanto riguarda le eventuali convenzioni matrimoniali e/o i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge si rimanda a tutto quanto detto in ordine al regime e stato patrimoniale degli esecutati.

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

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al punto D] della relazione peritale;
- non risultano difformità catastali.

1.5.5] STIMA DELL'IMMOBILE

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

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda al capitolo 1.4] della presente relazione, da cui risulta un valore in cifra tonda di € 158.000,00.

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



- a] per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del 10%;
- b] per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione dello 0%;
- c] per lo stato di possesso: decurtazione dello 0%, in quanto l'immobile è nel possesso degli esecutati;
- d] per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili a spese dell'acquirente: decurtazione stimata pari ad € 1.000,00;
- e] per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione dello 0%;
- f] per altri oneri e pesi: € 1.000,00 - aggiornamenti catastali
 € 2.500,00 - regolarizzazione edilizia

si perviene alla seguente valutazione:

Valore di stima (capitolo 1.4)		Euro 158.000,00
A dedurre adeguamenti e correzioni		
- di cui al punto a) - € 158.000,00 x 10%	Euro 15.800,00	
- di cui al punto d) - a forfait	Euro 1.000,00	
- di cui al punto e) - a forfait	<u>Euro 3.500,00</u>	
sommano adeguamenti e correzioni	Euro 20.300,00	- Euro 20.300,00
restano		Euro 137.700,00
	In c.t.	Euro 138.000,00

1.6 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

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

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Pianoro Colle San Marco, Via Caduti della Resistenza, numero civico 2 e precisamente:

Appartamento al piano quarto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al Foglio 122 particella 74 subalterno 22, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 113 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 m² Rendita € 231,94, Viale Caduti della Resistenza n. 2 - Piano 4-5



Confini: Spazi condominiali, Immobiliare Miravalle srl salvo altri e/o variati.

Valutazione: Euro 138.000,00 (Euro centotrentottomila/00).

In fede

IL CTU
(Dott. Ing. Marco Alesi)



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 121/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa **SIMONA D'OTTAVI**

PURPLE SPV SRL rappresentata da **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**
(c.f.: 04846340265) - creditore procedente

contro

- debitore esecutato

- debitore esecutato

con

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - creditore intervenuto

Allegato 1] VERBALE OPERAZIONI PERITALI



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
- Esecuzioni Immobiliari -

Procedimento R.G. 121/2022
PURPLE SPV - rappresentata da CERVED CREDIT
MANAGEMENT contro [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Finona D'Alvino.

- Verbale di uscio operazioni peritali -

In data 17/11/2023, alle ore 9.30 il sottoscritto CTU
ha dato uscio alle operazioni peritali presso l'immobile
oggetto di procedura Esecutiva sito in Comune
di Ascoli Piceno, Piazza S. Maria, Vicedei Martini
della Regione U.2.

Esibendosi il signor [REDACTED] esecutato.

Alla presenza contraria dell'interdicente il sottoscritto
CTU ha effettuato una visita generale
dell'immobile procedendo, sulla scorta di
planimetria catastale, preliminarmente
acquisita, ^o ~~ha effettuato~~ ^{effettuando} misurazioni e
riscontri finalizzati anche alla verifica
della conformità catastale.

Nel contempo il sottoscritto CTU ha effettuato



Milano fotografica con rifrese sia interne
che esterne.

Quando il sottosegretario CTA, stante la consistente
difficoltà colossale dello stato del popolo,
ha informato l'esecutivo sulla necessità
di dover opporre la prosecuzione delle
opere peraltro a date da destrutturare.
Del che il presente verbale è stato letto,
confermato e sottoscritto.

[L CTA

[Sup. Noua Alessi]

Alessi



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 121/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa **SIMONA D'OTTAVI**

PURPLE SPV SRL rappresentata da **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**
(c.f.: 04846340265) - creditore procedente

contro

debitore esecutato

debitore esecutato

con

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - creditore intervenuto

Allegato 2] VISURA CATASTALE



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2023

Dati della richiesta	Comune di ASCOLI PICENO (Codice:A462)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 122 Particella: 74 Sub.: 22

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *****
		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *****

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		122	74	22	2		A/2	5	4,5 vani	Totale: 113 m² Totale: escluse aree scoperte**: 113 m²	Euro 231,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIALE CADUTI DELLA RESISTENZA n. 2 Piano 4-5											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A462 - Foglio 122 - Particella 74

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		122	74	22	2		A/2	5	4,5 vani		Euro 231,94	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2008 Pratica n. AP0107510 in atti dal 21/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3882.1/2008)
Indirizzo		VIALE CADUTI DELLA RESISTENZA n. 2 Piano 4-5										
Notifica						Partita				Mod.58		-
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A462 - Foglio 122 - Particella 74

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		122	74	22	2		A/2	5	4,5 vani		Euro 231,94	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2007 Pratica n. AP0376261 in atti dal 17/12/2007 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10945.1/2007)
Indirizzo		VIALE CADUTI DELLA RESISTENZA n. 2 Piano 4-5										
Notifica						Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		122	74	22	2		A/2	5	4,5 vani		Euro 231,94	VARIAZIONE del 20/08/2007 Pratica n. AP0248192 in atti dal 20/08/2007 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7601.1/2007)
Indirizzo		FRAZIONE PIANORO SAN MARCO n. SNC Piano 4-5										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2023

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			con
2			con
DATI DERIVANTI DA		Atto del 06/08/2008 Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 5072 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4231.1/2008 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 08/08/2008	

Situazione degli intestati dal 20/08/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE MIRAVALLE S.R.L.sede in ASCOLI PICENO (AP)	92038980444*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 06/08/2008
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 20/08/2007 Pratica n. AP0248192 in atti dal 20/08/2007 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7601.1/2007)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		122	74		2		D/2					Euro 7.561,57	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/08/2004 Pratica n. AP0124949 in atti dal 20/08/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 10561.1/2004)
Indirizzo		FRAZIONE PIANORO SAN MARCO Piano S1-2 - T-1 - 3											
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. AP0125001 del 20/08/2004				Partita						Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2023

Situazione degli intestati dal 20/08/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE MIRAVALLE S.R.L.sede in ASCOLI PICENO (AP)	92038980444*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 20/08/2007
DATI DERIVANTI DA del 20/08/2004 Pratica n. AP0124949 in atti dal 20/08/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 10561.1/2004)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/01/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		122	135		2		D/2					Euro 7.561,57 L. 14.641.250	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/01/1991 in atti dal 18/03/1999 CONVALIDA COMPRAVENDITA (n. 2298.1/1991)
Indirizzo		FRAZIONE PIANORO SAN MARCO Piano PT - S1 - 1											
Notifica						Partita		1017989		Mod.58		-	
Annotazioni		di stadio: passaggi intermedi da esaminare											

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/04/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		122	135		2		D/2					L. 14.641.250	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/1997 in atti dal 05/11/1998 MUTAMENTO DENOM. O RAG.SOC. (n. 4076.1/1997)
Indirizzo		COLLE S.MARCO Piano PT - S1 - 1											
Notifica						Partita		1017989		Mod.58		-	
Annotazioni		di stadio: passaggi intermedi da esaminare											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		122	135		2		D/2					L. 14.641.250	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 16/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)