

Tribunale di Ascoli Piceno
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzione Immobiliare RGN 99/2021.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

La presente procedura è riferita a n° 9 porzioni immobiliari facenti parte di un maggior complesso edilizio ubicato in Comune di Ascoli Piceno, Località Pianoro di San Marco, Viale Caduti della Resistenza civico 2.

Le unità sono così descritte all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio del Comune di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, foglio di mappa 122, zona censuaria 2, Viale Caduti della Resistenza n. 2, particelle:

part.	sub.	piano	categoria	classe	vani	superficie catastale m ²	rendita catastale €
74	2	2/3°	A/2	5 [^]	3,5	65	180,40
74	7	2°	A/2	5 [^]	4	65	206,17
74	9	2°	A/2	5 [^]	2,5	-	128,86
74	11	2°	A/2	5 [^]	4	66	206,17
74	17	3°	A/2	5 [^]	2,5	40	128,86
74	21	4°	A/2	5 [^]	4,5	89	231,94
74	23	4°	A/2	5 [^]	5,5	85	283,48
74	24	4°	A/2	5 [^]	3,5	62	180,40
74	27	4°	A/2	5 [^]	3,5	58	180,40

Il maggior fabbricato, elevato su area descritta al Catasto Terreni al foglio 122 particella 74 (Ente Urbano della superficie catastale di Ha 1.06.75), è dotato di elaborato planimetrico che identifica n° 73 unità immobiliari così descritte:

- n° 1 ristorante (sub. 1);
- n° 26 abitazioni di tipo civile (dal sub. 2 al sub. 27);
- n° 31 posti auto scoperti (dal sub. 37 al sub. 59 e dal sub. 65 al sub. 72);
- n° 2 aree urbane (sub. 60 e sub. 61);

oltre a n° 10 beni comuni non censibili (dal sub. 28 al sub. 36 e sub. 73), così descritti:

- sub 28: BCNC (ingresso, ascensore e scale) comune ai sub dal 2 al 27;
- sub 29: BCNC (disimpegno di accesso) comune ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7;
- sub 30: BCNC (disimpegno di accesso) comune ai sub 8, 9, 10, 11;
- sub 31: BCNC (disimpegno di accesso) comune ai sub 2, 12, 13, 14, 15;
- sub 32: BCNC (disimpegno di accesso) comune ai sub 16, 17, 18, 19;
- sub 33: BCNC (disimpegno di accesso) comune ai sub 20, 21, 22, 23;
- sub 34: BCNC (disimpegno di accesso) comune ai sub 24, 25, 26, 27;
- sub 35: BCNC (reception) comune ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23;
- sub 36: BCNC (lavanderia) comune ai sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23;

sub 73: BCNC (strada di accesso) comune a tutti i sub con esclusione dei sub 1 e 64.

Descrizione del maggior fabbricato

Le unità oggetto di relazione sono porzione di un maggior complesso immobiliare realizzato prevalentemente con struttura in muratura portante e si compone di una struttura ricettiva ai piani terra e primo da cui si elevano due corpi di fabbrica elevati di ulteriori quattro piani (2°, 3°, 4° e 5° o sottotetto), serviti da un unico corpo scala dotato di impianto di elevazione, con androne di accesso ubicato al piano 1° da corte condominiale (catastalmente sub 28), con ingresso sia carrabile che pedonale da Via Circonvallazione (lato sud).

Il due corpi indipendenti, entrambi in ottimo stato di conservazione, hanno forma rettangolare con esposizione prevalente Nord e Sud, ognuno con corridoio centrale di accesso alle unità abitative; ogni livello di piano è dotato di impianto antincendio e di porte tagliafuoco poste all'inizio dei corridoi di servizio.

Le facciate esterne sono rivestite parte in conci di travertino con fughe in cemento e parte con intonaco bucciardato e tinteggiato, copertura realizzata con soletta in c.a. con sovrastante manto impermeabilizzante.

Il vano scala e i corridoi di piano sono pavimentati in pietra naturale (marmo).

LOTTO N° 1

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **2** categoria A/2 classe 5[^] vani 3,5.

Appartamento di civile abitazione (int. "a") in ottimo stato di conservazione sviluppantesi su due livelli (piano 2° e 3°), entrambi con accesso indipendente dal vano scala condominiale e collegati da scala interna, così composto:

- piano 2°: ingresso su tinello con angolo cottura, disimpegno con scala di collegamento al piano sovrastante, anti w.c. e w.c. e terrazza a livello;
- piano 3°: ingresso, studio, camera e w.c..

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c. pavimentati e rivestiti in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncini di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato e di tipo a scomparsa per l'anti w.c. al piano 2°, w.c. e studio al piano 3°, anti w.c. al piano inferiore dotato di lavello e w.c. dotato di tazza e bidet, w.c. al piano superiore dotato di piatto doccia, lavello, tazza e bidet, pareti interne intonacate e tinteggiate.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita di contatore elettrico, gas-metano ed idrico.

Esposizione: Sud.

Dati metrici:

- Appartamento S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 66,60
- Appartamento S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 49,10
- Terrazza S.U. (Superficie utile) m² 12,65
- Superficie comparata m² 70,00
- Altezza interna: m 3,03 per entrambi i piani.

Confini: piano 2° - corridoio condominiale e vano scala, appartamento sub 11, appartamento sub 3; piano 3° - corridoio condominiale, appartamento sub 12.

LOTTO N° 2

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **7** categoria A/2 classe 5[^] vani 4.

Appartamento di civile abitazione (int. "f") in ottimo stato di conservazione al piano 2°, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, w.c., corridoio, bagno e camera.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e del w.c. pavimentati e rivestiti in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno e w.c. entrambi dotati di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Al solo scopo informativo, il rivestimento del w.c. in corrispondenza dello spigolo della porta di ingresso, risulta parzialmente distaccato.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita di contatore elettrico, gas-metano ed idrico.

Esposizione: Sud.

Dati metrici: Appartamento S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 64,40

Appartamento S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 54,05

Superficie comparata m² 64,40

Altezza interna m 3,02.

Confini: corridoio condominiale, vano scala, appartamento sub 35, appartamento sub 6.

LOTTO N° 3

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **9** categoria A/2 classe 5[^] vani 2,5.

Appartamento di civile abitazione (int. "2") al piano 2° in ottimo stato di conservazione, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno e camera.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno dotato di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita del solo contatore elettrico (idrico e gas-metano mancanti).

Esposizione: Sud.

Dati metrici: Appartamento S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 41,65

Appartamento S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 34,20

Superficie comparata m² 41,65

Altezza interna m 3,01.

Confini: corridoio condominiale, appartamento sub 10, appartamento sub 8.

LOTTO N° 4

Descrizione: appartamento al piano 2° - interno "4".

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **11** categoria A/2 classe 5^ vani 4.

Appartamento di civile abitazione (int. "4") in ottimo stato di conservazione al piano 2°, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, n° 2 camere, oltre a terrazza e n° 2 balconi a livello.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno dotato di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita di contatore elettrico, gas-metano ed idrico.

Esposizione: Nord.

Dati metrici: Appartamento S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 61,10
Appartamento S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 50,20
Terrazza e balconi S.U. (Superficie utile) m² 18,00
Superficie comparata m² 67,40
Altezza interna m 3,02.

Confini: vano scala, corridoio condominiale, appartamento sub 10, appartamento sub. 2.

LOTTO N° 5

Descrizione: appartamento al piano 3° - interno "6".

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **17** categoria A/2 classe 5^ vani 2,5.

Appartamento di civile abitazione (int. "6") in ottimo stato di conservazione al piano 3°, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno e camera.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno dotato di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita del solo contatore elettrico (idrico e gas-metano mancanti).

Esposizione: Sud.

Dati metrici: Appartamento S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 40,80
Appartamento S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 34,35
Superficie comparata m² 40,80
Altezza interna m 3,03.

Confini: appartamento sub 18, corridoio condominiale, appartamento sub 16.

LOTTO N° 6

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **21** categoria A/2 classe 5[^] vani 4,5.

Appartamento di civile abitazione (int. "n") in ottimo stato di conservazione al piano 4°, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, n° 2 camere, w.c. e soffitta.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e del w.c. pavimentati e rivestiti in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, lucernai in legno dotati di vetri termici, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno e w.c. entrambi dotati di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita del solo contatore elettrico (idrico e gas-metano mancanti).

Esposizione: Nord.

Dati metrici: Appartamento S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 112,50
 Appartamento S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 95,60
 Superficie comparata m² 101,00
 Altezza interna (max) m 3,03.

Confini: appartamento sub 23, corridoio condominiale, appartamento sub 20.

LOTTO N° 7

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **23** categoria A/2 classe 5[^] vani 5,5.

Appartamento di civile abitazione (int. "p") in ottimo stato di conservazione al piano 4°, composto da ingresso su soggiorno, cucina, corridoio, bagno, n° 2 camere, w.c. e soffitta.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e del w.c. pavimentati e rivestiti in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, lucernai in legno e vetri termici, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno e w.c. entrambi dotati di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita di contatore elettrico, gas-metano ed idrico.

Esposizione: Sud.

Dati metrici: Appartamento S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 100,10
 Appartamento S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 83,05
 Superficie comparata m² 94,10
 Altezza interna (max) m 3,03.

Confini: appartamento sub 21, corridoio condominiale, appartamento sub 22.

LOTTO N° 8

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **24** categoria A/2 classe 5[^] vani 3,5.

Appartamento di civile abitazione (int. "9") in ottimo stato di conservazione al piano 4°, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, studio, bagno e camera.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, lucernaio in legno dotato di vetri termici, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno dotato di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita del solo contatore elettrico (idrico e gas-metano mancanti).

Esposizione: Sud.

Dati metrici: Appartamento S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 63,00
Appartamento S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 51,00
Superficie comparata m² 63,00
Altezza interna m 3,03.

Confini: appartamento sub 25, corridoio condominiale, vano scala.

LOTTO N° 9

Descrizione: appartamento al piano 4° - interno "12".

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **27** categoria A/2 classe 5[^] vani 3,5.

Appartamento di civile abitazione (int. "12") in ottimo stato di conservazione al piano 4°, composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno e n. 2 camere.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno dotato di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita del solo contatore elettrico (idrico e gas-metano mancanti).

Esposizione: Nord.

Dati metrici: Appartamento S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 58,30
Appartamento S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 48,25
Superficie comparata m² 58,30
Altezza interna m 3,03.

Confini: vano scala, corridoio condominiale, appartamento sub 26.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alla data di aggiornamento ipotecario del 13/3/2023 le unità immobiliari oggetto di relazione risultano di proprietà della società esecutata in forza di atto di compravendita del 4/8/2004.

Immobili gravati da n° 4 formalità pregiudizievoli:

1) Formalità n° 1193 del 30/5/2005 – gen. n° 5321 – presentazione della giornata n° 39.

Atto Not. Calabrese del 26/5/2005 rep 2248/812.

IPOTECA VOLONTARIA di € 4.700.000,00 a favore - contro - a garanzia finanziamento di € 2.350.000,00 in max anni 30, gravante su fabbricato in Ascoli Piceno, Pianoro di San Marco.

Annotamenti rilevati a tergo dell'iscrizione:

1.1) N° 229 del 14/2/2008 – Not. Ciampini 21/1/2008 rep 227335/48838.

Riduzione di somma: ipoteca ridotta da € 4.700.000 a € 3.375.000; mutuo ridotto da € 2.350.000 a € 1.867.500.

1.2) N° 230 del 14/2/2008 – Not. Ciampini 21/1/2008 rep 227335/48838.

Restrizione di beni: liberata l'unità foglio 122 particella 74 sub.

1.3) N° 632 del 22/4/2008 – Not. Calabrese 28/3/2008 rep 4808/2678.

Erogazione a saldo.

1.4) N° 633 del 22/4/2008 – Not. Calabrese 28/3/2008 rep 4808/2678.

Frazionamento in quota: mutuo frazionato in n° 19 quote.

Quota n° 1: Ipoteca € 190.000 – mutuo € 95.000; unità: CF foglio 122 particella 74 sub 2 – Lotto n° 1;

Quota n° 6: Ipoteca € 180.000 – mutuo € 90.000; unità: CF foglio 122 particella 74 sub 7 – Lotto n° 2;

Quota n° 7: Ipoteca € 120.000 – mutuo € 60.000; unità: CF foglio 122 particella 74 sub 9 – Lotto n° 3;

Quota n° 9: Ipoteca € 200.000 – mutuo € 100.000; unità: CF foglio 122 particella 74 sub 11 – Lotto n° 4;

Quota n° 13: Ipoteca € 150.000 – mutuo € 75.000; unità: CF foglio 122 particella 74 sub 17 – Lotto n° 5;

Quota n° 15: Ipoteca € 280.000 – mutuo € 140.000; unità: CF foglio 122 particella 74 sub 21 – Lotto n° 6;

Quota n° 17: Ipoteca € 240.000 – mutuo € 120.000; unità: CF foglio 122 particella 74 sub 23 – Lotto n° 7;

Quota n° 18: Ipoteca € 204.000 – mutuo € 102.000; unità: CF foglio 122 particella 74 sub 24 – Lotto n° 8;

Quota n° 19: Ipoteca € 200.000 – mutuo € 100.000; unità: CF foglio 122 particella 74 sub 27 – Lotto n° 9.

2) Formalità n° 109 del 18/2/2014 – gen. n° 875 – presentazione della giornata n° 30.

Atto Not. Cappelli del 17/2/2014 rep 116970/32616.

IPOTECA VOLONTARIA di € 780.000,00 a favore - contro - a garanzia finanziamento di € 390.000,00 in anni 10.

3) Formalità n° 1271 del 23/11/2016 – gen. n° 8264 – presentazione della giornata n° 5.

IPOTECA GIUDIZIALE di € 170.000,00 a favore - contro - a garanzia dell'importo di € 136.388,22, in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di AP del 30/7/2015 rep 1773.

4) Formalità n° 7665 del 4/11/2021 – gen. n° 10117 – presentazione della giornata n° 30.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore - contro - in forza di atto di precetto Tribunale di Ascoli Piceno del 7/10/2021 rep 1737.

Oneri per la cancellazione delle formalità' pregiudizievoli rilevate.

Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- | | |
|---|-------------------------|
| 1) Ipoteca volontaria n° 1193 del 30/5/2005 frazionata in quote: | € 35,00 a singola quota |
| 2) Ipoteca volontaria n° 109 del 18/2/2014: | € 35,00 ad unità |
| 3) Ipoteca giudiziale n° 1271 del 23/11/2016 di € 170.000
(€ 170.000 - prezzo di aggiudicazione) x 0,5%
<i>onere a scalare maggiore per i primi decreti di trasferimento</i> - importo forfettario: | € 336,00 ad unità |
| 4) Pignoramento immobiliare n° 7665 del 4/11/2021: | € 294,00 ad unità |

Importo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli rilevate per ogni singolo lotto: € 700,00.

3. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Conformità urbanistica.

L'intero complesso risulta realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Licenza di Costruzione n° 201 del 30/7/1960;
- 2) Licenza di Costruzione n° 295 del 7/12/1961;;
- 3) Licenza di Costruzione n° 323 del 19/7/1967;
- 4) C.E. in sanatoria n° 3575 del 14/2/2004;
- 6) DIAE prot. n° 522 del 2/9/2004;
- 7) PdC n° 99/2006 del 26/10/2006;
- 8) DIAE prot. 30428 del 28/5/2007;
- 9) DIAE (Proroga) n° 22/2007 del 8/10/2007;
- 10) Certificato di Abitabilità prot. n° 68314 del 7/12/2007;
- 11) PdC n° 24/2008 del 1/4/2008;

Difficoltà riscontrate.

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano conformi a quanto autorizzato, ad eccezione:

LOTTO N° 6 - appartamento al piano 4° - interno "n" – C.F. foglio 122 particella 74 subalterno 21.

Aumento della superficie utile della 2^ camera da m² 9,99 a m² 17,90 con conseguente riduzione delle superfici dei due locali confinanti (corridoio e soffitta).

LOTTO N° 7 - appartamento al piano 4° - interno "p" – C.F. foglio 122 particella 74 subalterno 23.

Cambio di destinazione d'uso del locale autorizzato a ripostiglio (attiguo alla 2^ camera) attualmente destinato a w.c., della superficie utile di mq 6,10.

LOTTO N° 8 - appartamento al piano 4° - interno "9" – C.F. foglio 122 particella 74 subalterno 24.

Aumento della superficie utile del locale ingresso-soggiorno da m² 17,98 a m² 23,60 mediante la rimozione del divisorio del locale soffitta.

Sanabilità urbanistica-edilizia delle unità non conformi.

LOTTO N° 6 - appartamento al piano 4° - interno "n" – C.F. foglio 122 particella 74 sub 21.

L'abuso rilevato (aumento di superficie utile della 2^a camera da m² 9,99 a m² 17,90) non rispetta i requisiti illuminotecnici di cui al D.M. del 5/7/1975 (Decreto Sanità) per cui si dovrà procedere al ripristino dello stato autorizzato, mediante deposito di pratica edilizia (CILA) con pagamento di diritti di segreteria.

Lavori in economia (NP001) quantificati in: € 3.400,00

Diritti di segreteria: € 150,00

Oneri tecnici per inoltro pratica edilizia: € 1.450,00

Importo Totale sanatoria Lotto n° 6: € 5.000,00.

LOTTO N° 7 - appartamento al piano 4° - interno "p" – C.F. foglio 122 particella 74 sub 23.

L'abuso rilevato (cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a w.c. della superficie utile di m² 6,10) non è sanabile in quanto il vano non rispetta l'altezza media di cm 240 disposta dall'art. 80 comma 7 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Il vano risulterebbe sanabile come lavatoio mediante la rimozione dei sanitari escluso il lavabo, con deposito di CILA di parziale ripristino a sanatoria con pagamento di sanzione amministrativa e diritti di segreteria di complessivi € 1.150.

Oneri tecnici per inoltro pratica edilizia di CILA a sanatoria quantificati in € 1.450,00.

Importo Totale sanatoria Lotto n° 7: € 2.600,00.

LOTTO N° 8 - appartamento al piano 4° - interno "9" – C.F. foglio 122 particella 74 sub 24.

L'abuso rilevato (aumento di superficie utile del locale ingresso-soggiorno da m² 17,98 a m² 23,60) non rispetta i requisiti minimi di altezza di cui al D.M. del 5/7/1975 (Decreto Sanità) per cui si dovrà procedere al ripristino dello stato autorizzato, con pagamento dei diritti di segreteria per il deposito della pratica edilizia.

Lavori in economia (NP002) quantificati in: € 2.200,00

Diritti di segreteria: € 150,00

Oneri tecnici per inoltro pratica edilizia (CILA): € 1.450,00

Importo Totale sanatoria Lotto n° 8: € 3.800,00.

Conformità catastale.

Tutte le n° 9 unità oggetto di relazione risultano conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione delle unità individuate al lotto n° 6, lotto n° 7 e lotto n° 8, rispettivamente particelle 74/21, 74/23 e 74/24.

Relativamente al **Lotto n° 6** (particella 74/21), con l'esecuzione del ripristino degli abusi rilevati, non si dovrà procedere al deposito di nuova planimetria catastale.

Relativamente al **Lotto n° 7** (particella 74/22), per il cambio di destinazione oggetto di sanatoria, si dovrà procedere al deposito di nuova planimetria catastale, mediante Docfa con causale "cambio di destinazione", da ripostiglio a lavatoio.

Oneri tecnici per il **deposito di nuova planimetria catastale ed elaborato planimetrico: € 1.000,00** comprensivo di diritti catastali.

Relativamente al **Lotto n° 8** (particella 74/21), con l'esecuzione del ripristino dell'abuso rilevato, non si dovrà procedere al deposito di nuova planimetria catastale.

Per il **Lotto n° 3** è stata presentata all'Agenzia del Territorio istanza in data 26/4/2023 con cui si richiedeva la rettifica della consistenza da vani 6 (errati) a 2,5 (corretti) dell'unità particella 74 sub 9.

L'ufficio, con risposta in data 28/4/2023, comunicava che l'errata consistenza era stata commessa dal tecnico a quel tempo incaricato e che la stessa poteva essere rettificata mediante presentazione di variazione catastale.

Lo scrivente ha pertanto provveduto ad inoltrare variazione Docfa prot. AP 0058387 in data 28/4/2023 causale "rettifica dati Mod. 1N" con deposito di nuova planimetria.

Impianti tecnologici.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impiantistica funzionante e ritenuta a norma.

Tutte le unità risultano dotate di contatore elettrico.

Le quattro unità descritte al lotto n° 1, lotto n° 2, lotto n° 4 e lotto n° 7 sono dotate di contatore gas-metano ed idrico.

Le cinque unità descritte al lotto n° 3, lotto n° 5, lotto n° 6, lotto n° 8 e lotto n° 9, risultano non dotate di contatore gas-metano ed idrico.

Il costo per la collocazione di contatore idrico in batteria viene quantificato in € 120,00.

Il costo per la collocazione di contatore gas-metano in batteria viene quantificato in € 1.000,00.

4. STATO DI POSSESSO.

Con comunicazione inviata a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 15/3/2023 si richiedeva l'esistenza di contratti di locazione e/o in comodato d'uso sugli immobili rientranti nel presente procedimento.

L'ufficio, con risposta del 28/4/2023, comunicava che tutte le unità sono da ritenersi libere.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

In merito alla risultanza dell'esistenza di vincoli o altri oneri giuridici a carico delle unità immobiliari oggetto di relazione, si dichiara quanto segue:

* le unità oggetto di relazione fanno parte del "Condominio - ;

* alla data del 4/5/2023 sulle n° 9 unità risultano un saldo debitorio per complessivi **€ 2.039,31** così ripartito:

Unità	debito	mill. proprietà	mill. scale/ascens.
<u>Lotto n° 1</u> : app.to al P2/3° - int. "a" – particella 74 sub 2:	€ 185,90	16,27	27,07
<u>Lotto n° 2</u> : app.to al P2° - int. "f" – particella 74 sub 7:	€ 215,95	18,94	31,51
<u>Lotto n° 3</u> : app.to al P2° - int. "2" – particella 74 sub 9:	€ 135,70	12,04	20,02
<u>Lotto n° 4</u> : app.to al P2° - int. "4" – particella 74 sub 11:	€ 197,63	17,46	29,04
<u>Lotto n° 5</u> : app.to al P3° - int. "6" – particella 74 sub 17:	€ 163,37	12,54	28,97
<u>Lotto n° 6</u> : app.to al P4° - int. "n" – particella 74 sub. 21:	€ 349,30	26,38	64,20
<u>Lotto n° 7</u> : app.to al P4° - int. "p" – particella 74 sub. 23:	€ 320,05	24,13	58,72
<u>Lotto n° 8</u> : app.to al P4° - int. "9" – particella 74 sub. 24:	€ 238,52	17,95	43,70
<u>Lotto n° 9</u> : app.to al P4° - int. "12" – particella 74 sub. 27:	€ 232,89	17,51	42,62

* l'intero complesso edilizio è provvisto di regolamento di condominio depositato con atto Notaio Dario Ciampini del 21/1/2008 rep. 227337 racc. 48839, trascritto in data 24/1/2008 al n° 426 di formalità;

* non risultano trascritti vincoli di nessun genere;

- * non risultano trascritte contro la ditta proprietaria citazioni aventi per oggetto gli immobili in esame;
- * non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- * non risultano trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o di altri usi civici;
- * non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura;
- * non risultano trascritti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

6. GIUDIZIO DI STIMA.

Riepilogo valore base d'asta lotti.

<u>Lotto n° 1:</u> appartamento al P2/3° - int. "a"	foglio 122 particella 74 sub 2	€ 90.000,00
<u>Lotto n° 2:</u> appartamento al P2° - int. "f"	foglio 122 particella 74 sub 7	€ 89.500,00
<u>Lotto n° 3:</u> appartamento al P2° - int. "2"	foglio 122 particella 74 sub 9	€ 55.700,00
<u>Lotto n° 4:</u> appartamento al P2° - int. "4"	foglio 122 particella 74 sub 11	€ 92.400,00
<u>Lotto n° 5:</u> appartamento al P3° - int. "6"	foglio 122 particella 74 sub 17	€ 54.500,00
<u>Lotto n° 6:</u> appartamento al P4° - int. "n"	foglio 122 particella 74 sub. 21	€ 132.000,00
<u>Lotto n° 7:</u> appartamento al P4° - int. "p"	foglio 122 particella 74 sub. 23	€ 125.000,00
<u>Lotto n° 8:</u> appartamento al P4° - int. "9"	foglio 122 particella 74 sub. 24	€ 81.300,00
<u>Lotto n° 9:</u> appartamento al P4° - int. "12"	foglio 122 particella 74 sub. 27	€ 78.600,00

Descrizione per la pubblicazione dell'avviso di vendita.

Porzioni ad uso abitativo di un maggior complesso immobiliare ubicato in Comune di Ascoli Piceno, Località Pianoro di San Marco, realizzato prevalentemente con struttura in muratura portante, composto da una struttura ricettiva ai piani terra e primo su cui si elevano due corpi indipendenti elevati di ulteriori quattro piani (2°, 3°, 4° e 5° o sottotetto), entrambi serviti da un unico corpo scala dotato di impianto di elevazione, con androne di accesso ubicato al piano 1° da corte condominiale (catastalmente sub 28), quest'ultima dotata di ingresso sia carrabile che pedonale su Via Circonvallazione (lato sud).

Il due corpi indipendenti hanno forma rettangolare con esposizione prevalente Nord e Sud, ognuno con corridoio centrale di accesso alle unità abitative; ogni livello di piano è dotato di impianto antincendio e di porte tagliafuoco poste all'inizio dei corridoi; le facciate esterne sono rivestite in conci di travertino con fughe in cemento e dal 2° piano con intonaco a colore di tipo bucciardato, copertura realizzata con soletta in c.a. con sovrastante manto impermeabilizzante; il vano scala e i corridoi di piano pavimentati in pietra naturale (marmo).

Il fabbricato è provvisto di regolamento di condominio depositato dal Notaio Dario Ciampini con atto del 21/1/2008 rep. 227337 racc. 48839 trascritto in data 24/1/2008 al n° 426 di formalità.

Fabbricato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi: Licenza di Costruzione n° 201 del 30/7/1960; Licenza di Costruzione n° 295 del 7/12/1961; 3) – Licenza di Costruzione n° 323 del 19/7/1967; C.E. in sanatoria n° 3575 del 14/2/2004; Autorizzazione Paesaggistica n° 23 del 27/9/2004; DIAE n° 522/2004; Permesso di Costruire n° 99/2006 del 26/10/2006; DIAE prot. 30428 del 28/5/2007; Proroga n° 22 del 8/10/2007 di anni uno del PdC n° 99/2006 e DIAE prot. 30428/2007; Certificato di Abitabilità prot. n° 68314 del 7/12/2007; Permesso di Costruire n° 24 del 1/4/2008.

Trattasi di n° 9 unità immobiliari di civile abitazione che costituiscono altrettanti lotti, di seguito descritti.

LOTTO N° 1

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **2** zona censuaria 2[^], categoria A/2, classe 5[^], vani 3,5, superficie catastale m² 65, Rc € 180,40, piani 2/3°.

Alla presente unità competono i seguenti n. 6 beni comuni non censibili: sub 28 (ingresso, ascensore e scale); sub 29 (disimpegno di accesso); sub 31 (disimpegno di accesso); sub 35 (reception); sub 36 (lavanderia); sub 73 (strada di accesso).

Appartamento di civile abitazione (int. "a") in ottimo stato di conservazione sviluppatosi su due livelli (piano 2° e 3°), entrambi con accesso indipendente dal vano scala condominiale e collegati da scala interna, così composto:

- piano 2°: ingresso su tinello con angolo cottura, disimpegno con scala di collegamento al piano sovrastante, anti wc e wc e terrazza a livello;

- piano 3°: ingresso, studio, camera e w.c..

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione dei w.c. pavimentati e rivestiti in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncini di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato e di tipo a scomparsa per l'anti w.c. al piano 2°, w.c. e studio al piano 3°; anti w.c. al piano inferiore dotato di lavello e w.c. dotato di tazza e bidet; w.c. al piano superiore dotato di piatto doccia, lavello, tazza e bidet; pareti interne intonacate e tinteggiate.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita di contatore elettrico, gas-metano ed idrico.

Esposizione: Sud.

Dati metrici appartamento: S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) = m² 66,60; S.I.N. (Superficie Interna Netta) = m² 49,10; Terrazza S.U. (Superficie utile) = m² 12,65; Superficie comparata = m² 70,00; altezza interna m 3,03 per entrambi i piani.

Confini: piano 2° - corridoio condominiale e vano scala, appartamento sub 11, appartamento sub 3; piano 3° - corridoio condominiale, appartamento sub 12.

L'unità è urbanisticamente e catastalmente conforme a quanto assentito.

L'unità risulta libera e pertanto disponibile alla procedura esecutiva.

Al presente lotto competono millesimi di proprietà generale pari a 16,27 e millesimi tabella scale/ascensore pari a 27,07.

Immobile gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Quota n° 1 dell'ipoteca volontaria a cui corrisponde capitale ipotecato di € 190.000,00 e € 95.000,00 di capitale mutuato, iscritta in data 30/5/2005 al n° 1193 di formalità, atto notaio Calabrese del 26/5/2005 rep. 2248 racc. 812, a favore - contro - , ipoteca frazionata con atto Notaio Calabrese del 28/3/2008 rep. 4808 racc. 2678, annotamento di frazionamento n° 633 del 22/4/2008.

- Ipoteca volontaria di € 780.000,00 a favore - contro - a garanzia finanziamento di € 390.000,00 in anni 10, iscritta in data 18/2/2014 al n° 109 di formalità, a rogito Not. Cappelli del 17/2/2014 rep 116970/32616.

- Ipoteca giudiziale di € 170.000,00 a favore - contro - a garanzia dell'importo di € 136.388,22, iscritta in data 23/11/2016 al n° 1271 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di AP del 30/7/2015 rep 1773.

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 4/11/2021 al n° 7665 di formalità, a favore - contro - in forza di atto di precetto Tribunale di Ascoli Piceno del 7/10/2021 rep 1737.

Valore base d'asta Lotto n° 1: € 90.000,00.

LOTTO N° 2

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **7** zona censuaria 2[^], categoria A/2 classe 5[^], vani 4, superficie catastale m² 65, Rc € 206,17, piano 2°.

Alla presente unità competono i seguenti n° 5 beni comuni non censibili: sub 28 (ingresso, ascensore e scale); sub 29 (disimpegno di accesso); sub 35 (reception); sub 36 (lavanderia); sub 73 (strada di accesso).

Appartamento di civile abitazione (int. "f") in ottimo stato di conservazione al piano 2°, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, wc, corridoio, bagno e camera.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e del w.c. pavimentati e rivestiti in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno e w.c. entrambi dotati di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Al solo scopo informativo, il rivestimento del w.c. in corrispondenza dello spigolo della porta di ingresso, risulta parzialmente distaccato.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita di contatore elettrico, gas-metano ed idrico.

Esposizione: Sud.

Dati metrici: S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) = m² 64,40; S.I.N. (Superficie Interna Netta) = m² 54,05; Superficie comparata m² 64,40; altezza interna m 3,02.

Confini: corridoio condominiale, vano scala, appartamento sub 35, appartamento sub 6.

L'unità è urbanisticamente e catastalmente conforme a quanto assentito.

L'unità risulta libera e pertanto disponibile alla procedura esecutiva.

Al presente lotto competono millesimi di proprietà generale pari a 18,94 e millesimi tabella scale/ascensore pari a 31,51.

Immobile gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Quota n° 6 dell'ipoteca volontaria a cui corrisponde capitale ipotecato di € 180.000,00 e € 90.000,00 di capitale mutuato, iscritta in data 30/5/2005 al n° 1193 di formalità, atto notaio Calabrese del 26/5/2005 rep. 2248 racc. 812, a favore - contro - , ipoteca frazionata con atto Notaio Calabrese del 28/3/2008 rep. 4808 racc. 2678, annotamento di frazionamento n° 633 del 22/4/2008.

- Ipoteca volontaria di € 780.000,00 a favore - contro - , a garanzia finanziamento di € 390.000,00 in anni 10, iscritta in data 18/2/2014 al n° 109 di formalità, a rogito Not. Cappelli del 17/2/2014 rep 116970/32616.

- Ipoteca giudiziale di € 170.000,00 a favore - contro - , a garanzia dell'importo di € 136.388,22, iscritta in data 23/11/2016 al n° 1271 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di AP del 30/7/2015 rep 1773.
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 4/11/2021 al n° 7665 di formalità, a favore - contro - , in forza di atto di precetto Tribunale di Ascoli Piceno del 7/10/2021 rep 1737.

Valore base d'asta lotto n° 2: € 89.500,00.

LOTTO N° 3

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **9** zona censuaria 2[^], categoria A/2 classe 5[^], vani 2,5, superficie catastale m² -, Rc € 128,86, piano 2°.

Alla presente unità competono i seguenti n° 3 beni comuni non censibili: sub 28 (ingresso, ascensore e scale); sub 30 (disimpegno di accesso); sub 73 (strada di accesso).

Appartamento di civile abitazione (int. "2") al piano 2° in ottimo stato di conservazione, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno e camera.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno dotato di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita del solo contatore elettrico (idrico e gas-metano mancanti).

Esposizione: Sud.

Dati metrici: S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) = m² 41,65; S.I.N. (Superficie Interna Netta) = m² 34,20; superficie comparata m² 41,65; altezza interna m 3,01.

Confini: corridoio condominiale, appartamento sub 10, appartamento sub 8.

L'unità è urbanisticamente e catastalmente conforme a quanto assentito.

L'unità risulta libera e pertanto disponibile alla procedura esecutiva.

Al presente lotto competono millesimi di proprietà generale pari a 12,04 e mill. tabella scale/ascensore pari a 20,02.

Immobile gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Quota n° 7 dell'ipoteca volontaria a cui corrisponde capitale ipotecato di € 120.000,00 e € 60.000,00 di capitale mutuato, iscritta in data 30/5/2005 al n° 1193 di formalità, atto notaio Calabrese del 26/5/2005 rep. 2248 racc. 812, a favore - contro - , ipoteca frazionata con atto Notaio Calabrese del 28/3/2008 rep. 4808 racc. 2678, annotamento di frazionamento n° 633 del 22/4/2008.
- Ipoteca volontaria di € 780.000,00 a favore - contro - , a garanzia finanziamento di € 390.000,00 in anni 10, iscritta in data 18/2/2014 al n° 109 di formalità, a rogito Not. Cappelli del 17/2/2014 rep 116970/32616.
- Ipoteca giudiziale di € 170.000,00 a favore - contro - , a garanzia dell'importo di € 136.388,22, iscritta in data 23/11/2016 al n° 1271 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di AP del 30/7/2015 rep 1773.

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 4/11/2021 al n° 7665 di formalità, a favore - contro - , in forza di atto di precetto Tribunale di Ascoli Piceno del 7/10/2021 rep 1737.

Valore base d'asta lotto n° 3: € 55.700,00.

LOTTO N° 4

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **11** zona censuaria 2[^], categoria A/2 classe 5[^], vani 4, superficie catastale m² 66, Rc € 206,17, piano 2°.

Alla presente unità competono i seguenti n. 3 beni comuni non censibili: sub 28 (ingresso, ascensore e scale); sub 30 (disimpegno di accesso); sub 73 (strada di accesso).

Appartamento di civile abitazione (int. "4") in ottimo stato di conservazione al piano 2°, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, n° 2 camere, oltre a terrazza e n° 2 balconi a livello.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno dotato di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita di contatore elettrico, gas-metano ed idrico.

Esposizione: Nord.

Dati metrici: S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) = m² 61,10; S.I.N. (Superficie Interna Netta) = m² 50,20; Terrazza e balconi S.U. (Superficie utile)= m² 18,00; Superficie comparata m² 67,40; altezza interna m 3,02.

Confini: vano scala, corridoio condominiale, appartamento sub 10, appartamento sub. 2.

L'unità è urbanisticamente e catastalmente conforme a quanto assentito.

L'unità risulta libera e pertanto disponibile alla procedura esecutiva.

Al presente lotto competono millesimi di proprietà generale pari a 17,46 e mill. tabella scale/ascensore pari a 29,04.

Immobile gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Quota n° 9 dell'ipoteca volontaria a cui corrisponde capitale ipotecato di € 200.000,00 e € 100.000,00 di capitale mutuato, iscritta in data 30/5/2005 al n° 1193 di formalità, atto notaio Calabrese del 26/5/2005 rep. 2248 racc. 812, a favore - contro - , ipoteca frazionata con atto Notaio Calabrese del 28/3/2008 rep. 4808 racc. 2678, annotamento di frazionamento n° 633 del 22/4/2008.

- Ipoteca volontaria di € 780.000,00 a favore - contro - , a garanzia finanziamento di € 390.000,00 in anni 10, iscritta in data 18/2/2014 al n° 109 di formalità, a rogito Not. Cappelli del 17/2/2014 rep 116970/32616.

- Ipoteca giudiziale di € 170.000,00 a favore - contro - , a garanzia dell'importo di € 136.388,22, iscritta in data 23/11/2016 al n° 1271 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di AP del 30/7/2015 rep 1773.

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 4/11/2021 al n° 7665 di formalità, a favore - contro - , in forza di atto di precetto Tribunale di Ascoli Piceno del 7/10/2021 rep 1737.

Valore base d'asta lotto n° 4: € 92.400,00.

LOTTO N° 5

Descrizione: appartamento al piano 3° - interno "6".

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **17** zona censuaria 2[^], categoria A/2, classe 5[^], vani 2,5, superficie catastale m² 40, Rc € 128,86, piano 3°.

Alla presente unità competono i seguenti n. 3 beni comuni non censibili: sub 28 (ingresso, ascensore e scale); sub 32 (disimpegno di accesso); sub 73 (strada di accesso).

Appartamento di civile abitazione (int. "6") in ottimo stato di conservazione al piano 3°, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno e camera.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno dotato di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita del solo contatore elettrico (idrico e gas-metano mancanti).

Esposizione: Sud.

Dati metrici: S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) = m² 40,80; S.I.N. (Superficie Interna Netta) = m² 34,35; Superficie comparata m² 40,80; altezza interna m 3,03.

Confini: appartamento sub 18, corridoio condominiale, appartamento sub 16.

L'unità è urbanisticamente e catastalmente conforme a quanto assentito.

L'unità risulta libera e pertanto disponibile alla procedura esecutiva.

Al presente lotto competono millesimi di proprietà generale pari a 12,54 e millesimi tabella scale/ascensore pari a 28,97.

Immobile gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Quota n° 13 dell'ipoteca volontaria a cui corrisponde capitale ipotecato di € 150.000,00 e € 75.000,00 di capitale mutuato, iscritta in data 30/5/2005 al n° 1193 di formalità, atto notaio Calabrese del 26/5/2005 rep. 2248 racc. 812, a favore - contro - , ipoteca frazionata con atto Notaio Calabrese del 28/3/2008 rep. 4808 racc. 2678, annotamento di frazionamento n° 633 del 22/4/2008.

- Ipoteca volontaria di € 780.000,00 a favore - contro - , a garanzia finanziamento di € 390.000,00 in anni 10, iscritta in data 18/2/2014 al n° 109 di formalità, a rogito Not. Cappelli del 17/2/2014 rep 116970/32616.

- Ipoteca giudiziale di € 170.000,00 a favore - contro - , a garanzia dell'importo di € 136.388,22, iscritta in data 23/11/2016 al n° 1271 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di AP del 30/7/2015 rep 1773.

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 4/11/2021 al n° 7665 di formalità, a favore - contro - , in forza di atto di precetto Tribunale di Ascoli Piceno del 7/10/2021 rep 1737.

Valore base d'asta lotto n° 5: € 54.500,00.

LOTTO N° 6

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **21** zona censuaria 2[^], categoria A/2 classe 5[^] vani 4,5, superficie catastale m² 89, Rc € 231,94, piano 4°.

Alla presente unità competono i seguenti n. 5 beni comuni non censibili: sub 28 (ingresso, ascensore e scale); sub 33 (disimpegno di accesso); sub 35 (reception); sub 36 (lavanderia), sub 73 (strada di accesso).

Appartamento di civile abitazione (int. "n") in ottimo stato di conservazione al piano 4°, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, n° 2 camere, w.c. e soffitta.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e del w.c. pavimentati e rivestiti in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, lucernai in legno e vetri termici, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno e w.c. dotati di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita del solo contatore elettrico (idrico e gas-metano mancanti).

Esposizione: Nord.

Dati metrici: S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) = m² 112,50; S.I.N. (Superficie Interna Netta) = m² 95,60; Superficie comparata m² 101,00; altezza interna (max) m 3,03.

Confini: appartamento sub 23, corridoio condominiale, appartamento sub 20.

L'unità è catastalmente conforme ma urbanisticamente non conforme a quanto assentito, per l'aumento di superficie utile della 2[^] camera da m² 9,99 a m² 17,90, abuso che non rispetta i requisiti illuminotecnici di cui al D.M. del 5/7/1975 (Decreto Sanità) per cui si dovrà procedere al ripristino dello stato autorizzato, mediante deposito di pratica edilizia (CILA) con pagamento di diritti di segreteria oltre oneri tecnici.

L'unità risulta libera e pertanto disponibile alla procedura esecutiva.

Al presente lotto competono millesimi di proprietà generale pari a 26,38 e millesimi tabella scale/ascensore pari a 64,20.

Immobile gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Quota n° 15 dell'ipoteca volontaria a cui corrisponde capitale ipotecato di € 280.000,00 e € 140.000,00 di capitale mutuato, iscritta in data 30/5/2005 al n° 1193 di formalità, atto notaio Calabrese del 26/5/2005 rep. 2248 racc. 812, a favore - contro - , ipoteca frazionata con atto Notaio Calabrese del 28/3/2008 rep. 4808 racc. 2678, annotamento di frazionamento n° 633 del 22/4/2008.

- Ipoteca volontaria di € 780.000,00 a favore - contro - , a garanzia finanziamento di € 390.000,00 in anni 10, iscritta in data 18/2/2014 al n° 109 di formalità, a rogito Not. Cappelli del 17/2/2014 rep 116970/32616.

- Ipoteca giudiziale di € 170.000,00 a favore - contro - , a garanzia dell'importo di € 136.388,22, iscritta in data 23/11/2016 al n° 1271 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di AP del 30/7/2015 rep 1773.

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 4/11/2021 al n° 7665 di formalità, a favore - contro - , in forza di atto di precetto Tribunale di Ascoli Piceno del 7/10/2021 rep 1737.

Valore base d'asta lotto n° 6: € 132.000,00.

LOTTO N° 7

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **23** zona censuaria 2[^], categoria A/2 classe 5[^] vani 5,5, superficie catastale m² 85, Rc € 283,48, piano 4°.

Alla presente unità competono i seguenti n. 5 beni comuni non censibili: sub 28 (ingresso, ascensore e scale); sub 33 (disimpegno di accesso); sub 35 (reception); sub 36 (lavanderia), sub 73 (strada di accesso).

Appartamento di civile abitazione (int. "p") in ottimo stato di conservazione al piano 4°, composto da ingresso su soggiorno, cucina, corridoio, bagno, n° 2 camere, w.c. e soffitta.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e del w.c. pavimentati e rivestiti in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, lucernai in legno e vetri termici, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno e w.c. dotati di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita di contatore elettrico, gas-metano ed idrico.

Esposizione: Sud.

Dati metrici: S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 100,10; S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 83,05; Superficie comparata m² 94,10; altezza interna (max) m 3,03.

Confini: appartamento sub 21, corridoio condominiale, appartamento sub 22.

L'unità è urbanisticamente conforme a quanto assentito, ad eccezione del cambio di destinazione d'uso del locale autorizzato a ripostiglio (attiguo alla 2[^] camera) sanabile come lavatoio mediante la rimozione dei sanitari escluso il lavabo, con deposito di CILA per "parziale ripristino a sanatoria" con pagamento di sanzione amministrativa e diritti di segreteria di complessivi € 1.150.

Oneri tecnici per inoltro pratica edilizia di CILA a sanatoria quantificati in € 1.450,00.

Oneri tecnici per il deposito di nuova planimetria catastale ed elaborato planimetrico : € 1.000,00 comprensivo di diritti catastali.

Importo Totale sanatoria Lotto n° 7: € 3.600,00.

L'unità risulta libera e pertanto disponibile alla procedura esecutiva.

Al presente lotto competono millesimi di proprietà generale pari a 24,13 e millesimi tabella scale/ascensore pari a 58,72.

Immobile gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Quota n° 17 dell'ipoteca volontaria a cui corrisponde capitale ipotecato di € 240.000,00 e € 120.000,00 di capitale mutuato, iscritta in data 30/5/2005 al n° 1193 di formalità, atto notaio Calabrese del 26/5/2005 rep. 2248 racc. 812, a favore - contro -, ipoteca frazionata con atto Notaio Calabrese del 28/3/2008 rep. 4808 racc. 2678, annotamento di frazionamento n° 633 del 22/4/2008.

- Ipoteca volontaria di € 780.000,00 a favore - contro - , a garanzia finanziamento di € 390.000,00 in anni 10, iscritta in data 18/2/2014 al n° 109 di formalità, a rogito Not. Cappelli del 17/2/2014 rep 116970/32616.

- Ipoteca giudiziale di € 170.000,00 a favore - contro - , a garanzia dell'importo di € 136.388,22, iscritta in data 23/11/2016 al n° 1271 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di AP del 30/7/2015 rep 1773.

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 4/11/2021 al n° 7665 di formalità, a favore - contro - , in forza di atto di precetto Tribunale di Ascoli Piceno del 7/10/2021 rep 1737.

Valore base d'asta lotto n° 7: € 125.000,00.

LOTTO N° 8

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **24** zona censuaria 2[^], categoria A/2 classe 5[^] vani 3,5, superficie catastale m² 62, Rc € 180,40, piano 4°.

Alla presente unità competono i seguenti n. 3 beni comuni non censibili: sub 28 (ingresso, ascensore e scale); sub 34 (disimpegno di accesso); sub 73 (strada di accesso).

Appartamento di civile abitazione (int. "9") in ottimo stato di conservazione al piano 4°, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, soffitta (da ripristinare), corridoio, studio, bagno e camera.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, lucernaio in legno e vetri termici, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno dotato di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita del solo contatore elettrico (idrico e gas-metano mancanti).

Esposizione: Sud.

Dati metrici: S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 63,00; S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 51,00; Superficie comparata m² 63,00; altezza interna m 3,03.

Confini: appartamento sub 25, corridoio condominiale, vano scala.

L'unità è catastalmente e urbanisticamente conforme a quanto assentito, ad eccezione dell'aumento di superficie utile del locale ingresso-soggiorno da m² 17,98 a m² 23,60 mediante la rimozione del divisorio del ripostiglio.

L'abuso rilevato non rispetta i requisiti minimi di altezza di cui al D.M. del 5/7/1975 (Decreto Sanità) per cui si dovrà procedere al ripristino dello stato autorizzato, con deposito di pratica edilizia e pagamento di diritti di segreteria: le opere di ripristino, diritti di segreteria oltre oneri tecnici, sono quantificati in complessivi € 3.800,00.

L'unità risulta libera e pertanto disponibile alla procedura esecutiva.

Al presente lotto competono millesimi di proprietà generale pari a 17,95 e millesimi tabella scale/ascensore pari a 43,70.

Immobile gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Quota n° 18 dell'ipoteca volontaria a cui corrisponde capitale ipotecato di € 204.000,00 e € 102.000,00 di capitale mutuato, iscritta in data 30/5/2005 al n° 1193 di formalità, atto notaio Calabrese del 26/5/2005 rep. 2248 racc. 812, a

favore - contro - , ipoteca frazionata con atto Notaio Calabrese del 28/3/2008 rep. 4808 racc. 2678, annotamento di frazionamento n° 633 del 22/4/2008.

- Ipoteca volontaria di € 780.000,00 a favore - contro - , a garanzia finanziamento di € 390.000,00 in anni 10, iscritta in data 18/2/2014 al n° 109 di formalità, a rogito Not. Cappelli del 17/2/2014 rep 116970/32616.

- Ipoteca giudiziale di € 170.000,00 a favore - contro - , a garanzia dell'importo di € 136.388,22, iscritta in data 23/11/2016 al n° 1271 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di AP del 30/7/2015 rep 1773.

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 4/11/2021 al n° 7665 di formalità, a favore - contro - , in forza di atto di precetto Tribunale di Ascoli Piceno del 7/10/2021 rep 1737.

Valore base d'asta lotto n° 8: € 81.300,00.

LOTTO N° 9

Descrizione: appartamento al piano 4° - interno "12".

Dati catastali: foglio **122** particella **74** subalterno **27** zona censuaria 2[^], categoria A/2 classe 5[^] vani 3,5, superficie catastale m² 58, Rc € 180,40, piano 4°.

Alla presente unità competono i seguenti n. 3 beni comuni non censibili: sub 28 (ingresso, ascensore e scale); sub 34 (disimpegno di accesso); sub 73 (strada di accesso).

Appartamento di civile abitazione (int. "12") in ottimo stato di conservazione al piano 4°, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno e n. 2 camere.

Grado di finiture rilevate: pavimento in gress porcellanato formato 33x33 per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito in ceramica, infissi esterni in alluminio a taglio termico dotati di vetri termici e scuri in legno, portoncino di ingresso di tipo blindato ad unica anta, infissi interni a battente in legno tamburato, bagno dotato di lavello, tazza, bidet e piatto doccia.

Impiantistica rilevata: impianto di riscaldamento di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio verniciato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto TV e video citofono.

L'unità è fornita del solo contatore elettrico (idrico e gas-metano mancanti).

Esposizione: Nord.

Dati metrici: S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) m² 58,30; S.I.N. (Superficie Interna Netta) m² 48,25; Superficie comparata m² 58,30; altezza interna m 3,03.

Confini: vano scala, corridoio condominiale, appartamento sub 26.

L'unità è urbanisticamente e catastalmente conforme a quanto assentito.

L'unità risulta libera e pertanto disponibile alla procedura esecutiva.

Al presente lotto competono millesimi di proprietà generale pari a 17,51 e millesimi tabella scale/ascensore pari a 42,62.

Immobile gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Quota n° 19 dell'ipoteca volontaria a cui corrisponde capitale ipotecato di € 200.000,00 e € 100.000,00 di capitale mutuato, iscritta in data 30/5/2005 al n° 1193 di formalità, atto notaio Calabrese del 26/5/2005 rep. 2248 racc. 812, a

favore - contro - , ipoteca frazionata con atto Notaio Calabrese del 28/3/2008 rep. 4808 racc. 2678, annotamento di frazionamento n° 633 del 22/4/2008.

- Ipoteca volontaria di € 780.000,00 a favore - contro - , a garanzia finanziamento di € 390.000,00 in anni 10, iscritta in data 18/2/2014 al n° 109 di formalità, a rogito Not. Cappelli del 17/2/2014 rep 116970/32616.

- Ipoteca giudiziale di € 170.000,00 a favore - contro - , a garanzia dell'importo di € 136.388,22, iscritta in data 23/11/2016 al n° 1271 di formalità, in forza di decreto ingiuntivo Tribunale di AP del 30/7/2015 rep 1773.

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 4/11/2021 al n° 7665 di formalità, a favore - contro - , in forza di atto di precetto Tribunale di Ascoli Piceno del 7/10/2021 rep 1737.

Valore base d'asta lotto n° 9: € 78.600,00.

Ascoli Piceno 22 maggio 2023

L'esperto estimatore

geometra Stefano Simonetti

