

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE –

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 75/2019

PERIZIA C.T.U.
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Creditore Procedente:

Debitore.

C.T.U.
Geom. Luca Morganti
Via delle Begonie, n. 44/a
63100 ASCOLI PICENO
Pec: luca.morganti@geopec.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI

▪ Premessa e Generalità.....	Pag. 5
▪ Cronologia principali operazioni peritali.....	Pag. 6
▪ Lotto A	
▪ Risposta al quesito n. 1.....	Pag. 9
○ Risposta al quesito n. 1a.....	Pag. 10
○ Risposta al quesito n. 1b.....	Pag. 12
○ Risposta al quesito n. 1c.....	Pag. 12
○ Risposta al quesito n. 1d.....	Pag. 12
○ Risposta al quesito n. 1e.....	Pag. 13
○ Risposta al quesito n. 1f.....	Pag. 14
▪ Risposta al quesito n. 2.....	Pag. 14
▪ Risposta al quesito n. 3.....	Pag. 15
▪ Risposta al quesito n. 4.....	Pag. 16
▪ Risposta al quesito n. 5.....	Pag. 18
○ Stima sintetica in base alle quotazioni dell’Agenzia del territorio.....	Pag. 18
○ Conclusioni del processo estimativo.....	Pag. 19
○ Risposta al quesito n. 5a.....	Pag. 19
○ Risposta al quesito n. 5b.....	Pag. 19
○ Risposta al quesito n. 5c.....	Pag. 19
○ Risposta al quesito n. 5d.....	Pag. 19
○ Risposta al quesito n. 5e.....	Pag. 20
○ Risposta al quesito n. 5f.....	Pag. 20
▪ Descrizione del bene per formazione del bando d’asta	Pag. 21
▪ Lotto B - C	
▪ Risposta al quesito n. 1.....	Pag. 22
○ Risposta al quesito n. 1a.....	Pag. 23
○ Risposta al quesito n. 1b.....	Pag. 25
○ Risposta al quesito n. 1c.....	Pag. 25
○ Risposta al quesito n. 1d.....	Pag. 25
○ Risposta al quesito n. 1e.....	Pag. 25



○ Risposta al quesito n. 1f.....	Pag. 26
▪ Risposta al quesito n. 2.....	Pag. 26
▪ Risposta al quesito n. 3.....	Pag. 27
▪ Risposta al quesito n. 4.....	Pag. 27
▪ Risposta al quesito n. 5.....	Pag. 29
○ Stima sintetica in base alle quotazioni dell'Agenzia del territorio	Pag. 29
○ Conclusioni del processo estimativo.....	Pag. 31
○ Risposta al quesito n. 5a,.....	Pag. 31
○ Risposta al quesito n. 5b,.....	Pag. 31
○ Risposta al quesito n. 5c,.....	Pag. 31
○ Risposta al quesito n. 5d,.....	Pag. 31
○ Risposta al quesito n. 5e,.....	Pag. 31
○ Risposta al quesito n. 5f,.....	Pag. 31
▪ Descrizione del bene per formazione del bando d'asta	Pag. 32
▪ Lotto D	
▪ Risposta al quesito n. 1.....	Pag. 34
○ Risposta al quesito n. 1a.....	Pag. 35
○ Risposta al quesito n. 1b.....	Pag. 36
○ Risposta al quesito n. 1c.....	Pag. 36
○ Risposta al quesito n. 1d.....	Pag. 36
○ Risposta al quesito n. 1e.....	Pag. 37
○ Risposta al quesito n. 1f.....	Pag. 37
▪ Risposta al quesito n. 2.....	Pag. 38
▪ Risposta al quesito n. 3.....	Pag. 39
▪ Risposta al quesito n. 4.....	Pag. 40
▪ Risposta al quesito n. 5.....	Pag. 42
○ Stima sintetica in base alle quotazioni dell'Agenzia del territorio	Pag. 42
○ Conclusioni del processo estimativo.....	Pag. 43
○ Risposta al quesito n. 5a,.....	Pag. 43
○ Risposta al quesito n. 5b,.....	Pag. 43
○ Risposta al quesito n. 5c,.....	Pag. 43



o	Risposta al quesito n. 5d,.....	Pag. 44
o	Risposta al quesito n. 5e,.....	Pag. 44
o	Risposta al quesito n. 5f,.....	Pag. 44
■	Descrizione del bene per formazione del bando d'asta	Pag. 44
■	Lotto E	
■	Risposta al quesito n. 1.....	Pag. 46
o	Risposta al quesito n. 1a.....	Pag. 49
o	Risposta al quesito n. 1b.....	Pag. 50
o	Risposta al quesito n. 1c.....	Pag. 50
o	Risposta al quesito n. 1d.....	Pag. 50
o	Risposta al quesito n. 1e.....	Pag. 51
o	Risposta al quesito n. 1f.....	Pag. 52
■	Risposta al quesito n. 2.....	Pag. 52
■	Risposta al quesito n. 3.....	Pag. 53
■	Risposta al quesito n. 4.....	Pag. 54
■	Risposta al quesito n. 5.....	Pag. 56
o	Stima sintetica in base alle quotazioni dell'Agenzia del territorio	Pag. 56
o	Conclusioni del processo estimativo.....	Pag. 58
o	Risposta al quesito n. 5a,.....	Pag. 58
o	Risposta al quesito n. 5b,.....	Pag. 58
o	Risposta al quesito n. 5c,.....	Pag. 58
o	Risposta al quesito n. 5d,.....	Pag. 58
o	Risposta al quesito n. 5e,.....	Pag. 59
o	Risposta al quesito n. 5f,.....	Pag. 59
■	Descrizione del bene per formazione del bando d'asta	Pag. 59



PREMESSA

Il sottoscritto Geometra **Luca Morganti** nato ad Ascoli Piceno il 15/10/1987, C.F. MRGLCU87R15A462Y, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno col n.1127, con studio in Ascoli Piceno Via delle Begonie n. 44/a domiciliato in Ascoli Piceno (AP) in via delle Begonie 44/a

AVENDO RICEVUTO

Nell'udienza del 29 Gennaio 2020 la nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** prestando giuramento davanti al Funzionario Giudiziario Dr.ssa Rita Albertini per conto del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa *Simona D'Ottavi*, relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n.75/2019 promosso da *_____*, nei confronti del Sig.re *_____* In cui il Giudice del Esecuzione poneva all'esperto i seguenti quesiti:

- Quesito N.1 identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- Quesito N.2 situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile;
- Quesito N.3 stato di possesso;
- Quesito N.4 vincoli ed oneri giuridici;
- Quesito N.5 Stima dell'immobile;

Il sottoscritto si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, ed in data 06 Febbraio 2020, sono iniziate le operazioni peritali.



CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

- **29/01/2020:** Nomina esperto, giuramento di rito – verbale di conferimento d'incarico;
- **29/01/2020:** Acquisizione copie cartacee planimetrie catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;
- **29/01/2020:** Acquisizione certificato di residenza e stato di famiglia presso il Comune di Ascoli Piceno dell'esecutato Sig.re C.
- **29/01/2020:** Richiesta estratto di matrimonio inoltrata all'ufficio anagrafe del Comune di Folignano;
- **29/01/2020:** Richiesta estratto di matrimonio inoltrata all'ufficio anagrafe del Comune di Folignano;
- **30/01/2020:** Acquisizione copia estratto di atto di matrimonio presso il Comune di Folignano dell'esecutato Sig.re
- **31/01/2020:** Richiesta accesso agli atti inoltrata al e all'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno per visione precedenti edilizi;
- **01/02/2020:** Invio comunicazione data I° sopralluogo tramite posta elettronica certificata al rappresentate legale del creditore ed al debitore all'indirizzo reperito sul certificato di residenza;
- **06/02/2020:** Acquisizione copia telematica della documentazione catastale inerente i beni oggetto del pignoramento;
- **11/02/2020:** Presa visione e acquisizione di copie dei precedenti edilizi dei fabbricati oggetto di esecuzione presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno;
- **11/03/2020:** Invio comunicazione data II° sopralluogo tramite posta elettronica certificata al rappresentate legale del creditore ed al debitore all'indirizzo mail fornitogli telefonicamente;
- **31/03/2020:** Richiesta accesso agli atti inoltrata al e all'ufficio tecnico del Comune di Folignano per visione precedenti edilizi;
- **23/05/2020:** Acquisizione regolamento di condominio, tabelle millesimali e bilanci, relativi al Condomini, Via Perugia 4 ove uno dei beni oggetto di esecuzione è situato;



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE –

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 75/2019

PERIZIA C.T.U.
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

LOTTO A

Creditore Procedente: /

Debitore: /



Risposta al quesito n°1

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

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un unità immobiliare all'interno di un fabbricato sito nella Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Ascoli Piceno in Via Perugia al numero 4.

Il fabbricato principale è situato in una zona semicentrale del Comune di Ascoli Piceno, riconosciuta come il quartiere Luciani-Porta Maggiore, situata a circa 2,00 km dal centro cittadino. Tale quartiere è facilmente raggiungibile con i servizi pubblici, in particolare è presente una fermata dell'autobus a pochi metri dall'ingresso del fabbricato, inoltre il fabbricato è situato nei pressi di una scuola media, la piscina comunale e di molte altre attività commerciali e terziarie.

Il bene oggetto dell'esecuzione nello specifico è costituito da un laboratorio per arti e mestieri, attualmente utilizzato come magazzino, posto al piano terra di una palazzina principale che si sviluppa su 5 piani fuori terra. Tale palazzina edificata intorno al 1963-1964 è formata da un piano terra costituito da fondaci, garage ed il laboratorio in oggetto, un piano primo costituito da due appartamenti, un piano secondo costituito da tre appartamenti, un piano terzo costituito da tre appartamenti ed un piano quarto-attico costituito da un appartamento. Il fabbricato presenta un doppio accesso carrabile dal lato Nord del fabbricato quello che si affaccia su Via Perugia, entrambi gli accessi carrabili conducono all'accesso principale del fabbricato posto sul lato ovest dove tramite una scala si accede ai vari piani del fabbricato, il laboratorio oggetto dell'esecuzione possiede degli ingressi indipendenti siti sul lato est del fabbricato. Tutte le facciate esterne del fabbricato principale sono intonacate e tinteggiate, dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno, le facciate sono state oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nell'anno 2013, mentre la copertura è stata oggetto di un intervento di manutenzione nell'anno 2008 quindi nel complesso da un esame visivo si nota come l'intero edificio si trovi in un buono stato di conservazione.

Il bene che costituisce il lotto A oggetto di pignoramento è attualmente di proprietà di:

- C. [redacted] lo a [redacted] (TE) il [redacted] codice fiscale [redacted], residente in [redacted] [redacted] proprietario per 1000/1000;



Il Sig.re [REDACTED] risulta proprietario dei beni in questione dal 15/09/1964 data della costituzione dei beni stessi, costituzione in atti dal 30/06/1987.

L'unità immobiliare come già detto si sviluppa interamente al piano terra con accesso dalla corte esclusiva adiacente alla strada Comunale Via Perugia, dalla corte interna del fabbricato si può poi accedere al laboratorio tramite quattro ingressi, tre sul lato Nord del ed uno sul lato Est.

Il Laboratorio possiede un'altezza netta interna pari a 2,96 ml e si sviluppa come segue:

1. Laboratorio di mq. 90,50;
2. Laboratorio di mq. 15,96;
3. W.c. di mq. 3,56 con un'altezza interna di 3,00 ml.;
4. Ripostiglio di mq. 12,55 con un'altezza minima interna di 2,00 ml ed un'altezza massima di 2,48 ml.;

L'unità immobiliare in questione presenta infissi esterni in alluminio con vetri singoli ed avvolgibili sempre in alluminio, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, gli infissi interni invece sono in legno a un'anta battente.

Per quel che concerne la pavimentazione, il locale presenta una pavimentazione industriale in cemento, il locale bagno è anche provvisto di rivestimento ceramico sulle pareti con sanitari minimi quali vaso igienico e lavandino piuttosto deteriorati. Per quel che riguarda l'impianto elettrico si sviluppa a soffitto tramite canalizzazioni, attualmente non vi è la disponibilità di corrente elettrica, inoltre da quello che si è potuto vedere l'unità è sprovvista di un impianto di riscaldamento.

Dall'esame visivo eseguito durante il sopralluogo, lo scrivente ritiene che nel suo complesso l'unità immobiliare sia in uno stato fatiscente di conservazione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata la parete Ovest del locale presenta un intonaco completamente deteriorato probabilmente dovuto ad infiltrazioni di acqua, il locale ripostiglio è in pessime condizioni e si notano cospicue chiazze di umidità sulle pareti. Queste condizioni di deterioramento sono dovute al fatto che il laboratorio attualmente è in disuso e viene utilizzato solo saltuariamente come deposito.

• **Risposta al quesito 1a**

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un laboratorio sito al piano terra di una palazzina principale che si sviluppa su n. 4 piani fuori terra con due accessi da Via Perugia al civico numero 4.



La superficie lorda del laboratorio posto al piano terra identificato come subalterno 10 è pari a metri quadrati 136,07 con un'altezza interna pari a 2,96 ml.

Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto:

- Foglio 104 / Particella 32 / Subalterno 10 / Categoria C/3 / Classe 6 / Consistenza 111 mq. / Rendita 510,21 Euro.

Attualmente intestato a:

- nato a il codice fiscale proprietario per 1000/1000;

La consistenza catastale coincide sostanzialmente con la consistenza superficiale rilevata in loco in data 09 Giugno 2020. Al momento del sopralluogo tuttavia sono state riscontrate alcune difformità catastali che riguardano piccole differenze planimetriche, di lieve entità quali:

- Nella planimetria catastale è rappresentato un unico locale, laboratorio mentre durante il sopralluogo si è rilevato che nel laboratorio è stata ricavata una stanza che costituisce un nuovo vano;
- Nella planimetria catastale è riportata un'altezza di 3,05 ml. mentre è stata rilevata in loco un'altezza di 2,96 ml.

Per sanare tali difformità di lieve entità basterà eseguire una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Inoltre lo scrivente tecnico ha riscontrato anche un errore per quel che concerne il toponimo riportato in visura, infatti nella visura catastale è riportato erroneamente Via Perugia, quando invece il bene oggetto del pignoramento è sito in Via Perugia al civico numero 4, lo scrivente ha tenuto conto di rettificare tale incongruenza presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno.

Come desunto sia dalle planimetrie catastali sia da quello rilevato in loco per quel che concerne i confini, il bene oggetto del pignoramento confina:

- A Nord il bene confina con la strada comunale, Via Perugia;
- Ad Ovest il bene confina con la corte condominiale;
- Ad Est il bene confina con la corte condominiale;
- A Sud il bene confina con il disimpegno condominiale attualmente sprovvisto di un subalterno vero e proprio;



• **Risposta al quesito 1b**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà del Sig.re [redacted] è accessibile tramite un ingresso carrabile sul lato Nord Via Perugia che poi da accesso alla corte condominiale da qui è possibile accedere al laboratorio tramite tre accessi sul lato Nord ed uno sul Lato Est del Fabbricato.

• **Risposta al quesito 1c**

Il bene oggetto dell'esecuzione fa parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Palazzina [redacted] sito in Via Perugia al civico n. 4, codice fiscale [redacted] attualmente amministrato dall'amministratore protempore Sig.re [redacted], nonché anch'egli condomino del condominio stesso.

Come si evince dal regolamento di condominio la ripartizione delle spese di condominiali è regolata da numero tre tabelle millesimali:

- Tabella n. 1 Generale fabbricati, per la ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria, e di quelle generali che riguardano in particolare, la manutenzione delle strutture portanti quali fondazioni e muri maestri, dei prospetti e la relativa intonacatura, del tetto e delle terrazze di copertura nonché delle canalizzazioni della fognatura, spese per premi di assicurazione, spese generali di amministrazione, spese di manutenzione dell'impianto di distribuzione dell'acqua potabile, spese di eventuali innovazioni in genere, spese di manutenzione e sostituzione delle grondaie dei canali pluviali e quelle occorrenti per lo sgombrò degli scarichi; – millesimi subalterno 10 = 38,70;
- Tabella n. 2 Calorifero, per la ripartizione delle spese di manutenzione e funzionamento del calorifero centrale; – millesimi subalterno 10 = 00,00;
- Tabella n. 3 Scale, per la manutenzione, illuminazione e quelle inerenti la pulizia delle scale; – millesimi subalterno 10 = 00,00;

• **Risposta al quesito 1d**

Esaminando la documentazione fornita dall'Amministratore protempore Sig.re [redacted] si evince come non ci siano bilanci consuntivi veri e proprio ma una contabilità interna del condominio, da questa contabilità si nota come le spese di gestione del condominio riguardanti il bene in oggetto sono pari a 75,00 € annue, queste riguardano



• **Risposta al quesito 1f**

Il debitore Sig.re [redacted] nato [redacted] (TE) il [redacted] giugato dal [redacted] con la Sig.ra [redacted] a [redacted]

[redacted] a Dominicani [redacted]

I coniugi dalle ricerche effettuate presso il Comune di Ascoli Piceno ed il Comune di Folignano, risultano essersi sposati a [redacted] (P. [redacted]) nel regime di separazione legale dei beni con atto in data [redacted] a rogito del Notaio Dott.ssa [redacted] del foro del Distretto Nazionale membro dell'albo [redacted].

I beni oggetto del pignoramento perciò non ricadono nel fondo patrimoniale.

Risposta al quesito n°2

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE

Dalle concessioni edilizie e le successive varianti esaminate presso l’Ufficio Tecnico, sportello unico per l’edilizia del Comune di Ascoli Piceno in data [redacted] in data 11 febbraio 2020, si può constatare che il fabbricato sito in Perugia, dove risulta l’unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta autorizzato con Concessione Edilizia n. 243-1964 del 15 settembre 1964 con la quale la ditta [redacted] richiedevano una variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via 167° già autorizzato con licenza n. 205-1962 del 1 giugno 1964.

Negli anni il fabbricato ha subito alcuni interventi di manutenzione, ma dalle ricerche effettuate nessun intervento specifico è andato ad intaccare l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, di seguito sono riportati gli interventi di manutenzione avvenuti sul fabbricato:

- Denuncia di Inizia attività edilizia n. 40419 del 15/07/2008 per opere di manutenzione straordinaria per sistemazione manto di copertura;
- Comunicazione di esecuzione di attività edilizia n. 23926 del 09/05/2013 per opere di manutenzione straordinaria per sistemazioni balconi, calcestruzzo ammalorato e tinteggiatura;

Dal confronto tra le tavole grafiche della Concessione Edilizia n. 243 del 1964 e quanto rilevato in loco in data 09/06/2020 si evince che il piano terra, indicato nella tavola come seminterrato è completamente difforme dallo stato attuale dell’immobile, questo comporterebbe una diversa realizzazione rispetto a quanto autorizzato, quindi un abuso



edilizio da sanare, ma nella circolare numero 3470/2016 emanata dal Comune di Ascoli Piceno dove vengono indicati le fattispecie di interventi che non necessitano di sanatoria, è riportato che, si ritiene di escludere dai procedimenti di sanatoria e sanzionatori tutte le casistiche di variante in corso d'opera diverse da quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'art. 7 legge 47/85 (oggi art. 31 del D.P.R. n. 380/2001), a condizione che dette opere fossero originariamente assistite da specifico titolo edilizio, dalla Licenza di abitabilità/uso e tuttora dalla conformità catastale, indicando la data di entrata in vigore della legge n. 10/1977 quale limite temporale ultimo al quale riferire detta esclusione. Considerando che il fabbricato è stato realizzato prima del 1977 e che è attualmente conforme catastalmente, è da considerarsi negli interventi che non necessitano di sanatoria.

Nonostante quanto sopra riportato, sul bene oggetto di esecuzione rimangono anche delle incongruenze con la consistenza catastale che riguardano piccole differenze planimetriche, di lieve entità quali:

- Nella planimetria catastale è rappresentato un unico locale, laboratorio mentre durante il sopralluogo si è rilevato che nel laboratorio è stata ricavata una stanza che costituisce un nuovo vano;

Per tale ragione è necessario sanare quest'ultimo abuso, a seguito di un colloquio con il Tecnico Comunale del Comune di Ascoli Piceno, è stato riscontrato che tale abuso è sanabile, in base all'articolo 37 comma 4 del DPR 380/2001 presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria e pagando al Comune una sanzione di circa 1.000,00 euro perché gli abusi risultano conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda,

Risposta al quesito n°3

STATO DI POSSESSO

Alla data odierna il fabbricato oggetto del pignoramento sito nella Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Ascoli Piceno in ~~Via S. Giorgio~~ al civico n. ~~10~~ non risulta presente nessun contratto di locazione, ma è attualmente utilizzato come deposito dal Sig.re ~~_____~~



Risposta al quesito n°4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti sul bene oggetto del pignoramento in merito all'esistenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- Non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Non risulta l'esistenza di diritti demaniali, come diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altresì sul bene in oggetto dalle ricerche eseguite presso gli enti competenti, risultano presenti altre tipologie di vincoli e oneri:

- Oneri di natura condominiale, viste le contabilità condominiali relative alle spese ordinarie e straordinarie l'ammontare del debito a carico del Sig.re [REDACTED] proprietario del bene in oggetto nei confronti del Condominio [REDACTED] di via Perugia 4 è pari a 1.780,98 €;
- Difformità catastali, di lieve entità come già sopra descritto, per sanare tale difformità sarà necessaria una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e i costi tra diritti catastali e parcella spettante ad un tecnico incaricato saranno presumibilmente pari a 600,00 €;
- Difformità edilizie sanabili, come sopra descritto, tramite una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a sanatoria in base all'articolo 37 comma 4 del DPR 380/2001, pagando al Comune di Ascoli Piceno una sanzione amministrativa, e i costi tra sanzione amministrativa e parcella spettante ad un tecnico incaricato saranno presumibilmente pari a 2.500,00 euro;

Sul bene oggetto dell'esecuzione identificato al Comune di Ascoli Piceno, al catasto fabbricati al foglio 104, particella 32, subalterno 10, classe C/3 laboratori per arti e mestieri, consistenza 111 mq, rendita catastale 510,21 Euro, indirizzo Via Perugia n. 4, piano terra, sono presenti le seguenti iscrizioni che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita:



- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 25/01/2011 – Registro Generale 582
Registro Particolare 85
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Foggia sezione distaccata di San Severo del 23/09/2009 repertorio – 3789
A favore di: [REDACTED], con sede in [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)
- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 12/11/2013 – Registro Generale 7572
Registro Particolare 1088
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Pesaro del 06/11/2013 repertorio – 1041/2013
A favore di: [REDACTED], con sede in [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.4)
- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 16/06/2015 – Registro Generale 3929
Registro Particolare 505
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno del 05/05/2015 repertorio – 333/2015
A favore di: [REDACTED], con sede in [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)
- IPOTECA GIUDIZIALE – trascrizione del 20/09/2019 – Registro Generale 7494
Registro Particolare 5518
Derivante: atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno del 14/05/2019 repertorio – 1063
A favore di: [REDACTED], con sede in [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)



Risposta al quesito n°5

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili il Sottoscritto Geometra Luca Morganti residente in Ascoli Piceno, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno col n.1127, con studio tecnico in Ascoli Piceno in Via delle Begonie n. 44/a nella determinazione del più probabile valore di mercato per eseguire la seguente stima dell'immobile ha proceduto:

➤ Effettuando una stima sintetica comparativa mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato;

• **Stima sintetica comparativa in base alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio**

La valutazione è stata eseguita utilizzando i parametri del Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale. L'Agenzia del Territorio per tali valutazioni si basa sulla superficie commerciale che è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta), i valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale lorda. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Considerando che il bene oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Ascoli Piceno in zona Porta Maggiore, in Via Perugia n. 4 si è deciso di adottare le seguenti quotazioni: Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Ascoli Piceno, zona: C2 – Semicentrale – Porta Maggiore e quartiere Luciani

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Laboratori	Normale	870,00	1.250,00



Considerando che il laboratorio si trova in uno stato di conservazione scadente, si è deciso di adottare il valore minimo proposto:

Valore di mercato Laboratorio = 870,00 €/mq

Determinato il valore medio di mercato si andrà a eseguire la stima basandosi sulla superficie lorda del laboratorio:

➤ Superficie Lorda = 136,07 Mq.

➤ Valore Medio per laboratori = 870,00 €/mq

Valore laboratorio = 136,07 Mq x 870,00 €/mq = **118.380,90 €**

Perciò in base all'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio si è ottenuto il seguente valore di stima:

➤ Laboratorio : 118.380,90 €. (centodiciotto mila trecentoottanta / 90 Euro);

• **Conclusioni del processo estimativo**

Riepilogando quindi il risultato del processo estimativo adottato, si otterranno i seguenti valori:

➤ Valore risultante dalla stima sintetica effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare del' Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato:

A. Laboratorio 118.380,90 € (centodiciotto mila trecentoottanta / 90 Euro)

Alla Valutazione di cui sopra vengono applicate le seguenti eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito esposto:

5a) 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: 10% + Spese condominiali insolute 1.780,98 € + Spese per sanare difformità catastali 600,00 € + Spese per sanare difformità edilizie 2.500,00 €

• **5b)** per lo stato d'uso e di manutenzione.

Decurtazione: 10%

• **5c)** per lo stato di possesso.

Decurtazione: 0%

• **5d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente.

Decurtazione: forfettaria pari a 2.000,00 €.



- **5e)** per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi.

Decurtazione: 0%

- **5f)** per altri oneri e pesi.

Decurtazione: 0%

Decurtazioni Laboratorio: $(118.380,90 \times 10\%) + (118.380,90 \times 10\%) + (1.780,98) + (600,00) + (2.500,00) + (2.000) = 30.557,16 \text{ €}$

Valore Laboratorio: Valore di mercato - Decurtazioni = $118.380,90 \text{ €} - 30.557,16 \text{ €} =$

$87.823,74 \text{ €}$ approssimabile a **87.800,00 €**

Lotto A

- **Descrizione del bene per formazione del bando d'asta**

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

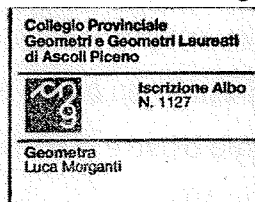
"Intera proprietà di laboratorio sito in Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Ascoli Piceno, in quartiere Luciani, in Via Perugia civico n. 4, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 104 particella 32, subalterno 10 categoria C/3, rendita catastale 510,21 Euro. Il laboratorio si sviluppa interamente al piano terra per una superficie netta di 122 mq, con un'altezza interna di ml. 2,96. Il laboratorio si trova in un pessimo stato di conservazione e manutenzione generale."

Prezzo base d'asta = **87.800,00 € (Euro ottantasette mila ottocento /00)**

Ascoli Piceno 25/06/2020

Il C.T.U.

Geom. Luca Morganti



Luca Morganti



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE –

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 75/2019

PERIZIA C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

LOTTO B - C

Creditore Procedente: **I.**

Debitore: **L.**



Risposta al quesito n°1

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

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari all'interno di un fabbricato sito nella Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Ascoli Piceno in Via Giuseppe Speranza numeri 5 e 7.

Il fabbricato principale è situato in una zona semicentrale del Comune di Ascoli Piceno, riconosciuta come il quartiere Luciani-Porta Maggiore, situata a circa 2,00 km dal centro cittadino. Tale quartiere è facilmente raggiungibile con i servizi pubblici, inoltre il fabbricato è situato nei pressi di una scuola elementare, e di molte altre attività commerciali e terziarie.

I beni oggetto del pignoramento nello specifico sono costituiti da un locale commerciale attualmente inutilizzato, posto al piano terra della palazzina principale che si sviluppa su tre piani fuori terra. Tale palazzina edificata agli anni settanta è formata da un piano seminterrato costituito da terra costituito garage tra cui uno dei beni in oggetto, un piano terra costituito dal locale commerciale, un piano primo con un appartamento ed un piano secondo con un appartamento. Il fabbricato presenta un accesso carrabile per il piano seminterrato dal lato Est del fabbricato quello che si affaccia su Via Giovanni Speranza, un accesso pedonale che da su di una scala esterna per l'accesso ai vari piani della palazzina, mentre il locale commerciale è accessibile tramite un ingresso posto sempre sul lato Est quello di Via Giovanni Speranza. Tutte le facciate esterne del fabbricato principale sono intonacate e tinteggiate.

Il bene che costituisce il lotto B e C oggetto di pignoramento sono attualmente di proprietà di:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] residente in [redacted] in [redacted] proprietario per 1000/1000;

Il Sig.re [redacted] risulta proprietario dei beni in questione dal 16/04/1974 data della costituzione dei beni stessi, costituzione in atti dal 30/06/1987.

L'unità immobiliare formata dal laboratorio me già detto si sviluppa interamente al piano terra con accesso da Via Giuseppe Speranza. Il Locale commerciale possiede un'altezza netta interna pari a 3,16 ml e si sviluppa come segue:



1. Negozio di mq. 51,71;
2. Retro negozio di mq. 21,76;
3. W.c. di mq. 1,00;
4. W.c. di mq. 1,35

L'unità immobiliare formata dal garage invece si sviluppa al piano seminterrato con accesso carrabile dallo scivolo che da su Via Giuseppe Speranza. Il garage possiede un'altezza netta interna pari a 2,40 ml e si sviluppa come segue:

1. Negozio di mq. 17,95;

Il negozio presenta infissi esterni in alluminio con vetri singoli, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, gli infissi interni invece sono in legno a un'anta battente.

Per quel che concerne la pavimentazione è in travertino, il locale bagno è anche provvisto di rivestimento ceramico sulle pareti con sanitari minimi quali vaso igienico e lavandino.

Per quel che riguarda l'impianto elettrico si sviluppa a soffitto tramite canalizzazioni e sottotraccia sul perimetro dell'unità, attualmente non vi è la disponibilità di corrente elettrica, mentre per quel che concerne l'impianto di riscaldamento nel locale bagno è presente una caldaia con radiatori installati a parete. Dall'esame visivo eseguito durante il sopralluogo, lo scrivente ritiene che nel suo complesso l'unità immobiliare sia in un mediocre stato di conservazione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, su di alcune pareti sono presenti delle chiazze di umidità dovute alla scarsa manutenzione visto che il locale è inutilizzato da anni.

Il garage invece è sprovvisto di qualsiasi impianto e presenta una pavimentazione in cemento con un infisso di ingresso costituito da una serranda in alluminio avvolgibile.

• **Risposta al quesito 1a**

I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da un negozio al piano terra di una palazzina principale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un garage sito al piano seminterrato della stessa palazzina sita in Via Giovanni Speranza ai civici 5 e 7.

La superficie lorda del negozio posto al piano terra identificato come subalterno 1 è pari a metri quadrati 91,57 con un'altezza interna pari a 3,16 ml, mentre il garage identificato come subalterno 7 presenta una superficie lorda pari a metri quadrati 20,40 con un'altezza interna pari a 2,40 ml.

Gli identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto:



➤ Foglio 104 / Particella 4 / Subalterno 1 / Categoria C/1 / Classe 9 / Consistenza 87 mq. / Rendita 2.322,97 Euro.

➤ Foglio 104 / Particella 4 / Subalterno 7 / Categoria C/6 / Classe 5 / Consistenza 17 mq. / Rendita 47,41 Euro.

Attualmente intestati a:

➤ [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], proprietario per 1000/1000;

La consistenza catastale coincide sostanzialmente con la consistenza superficiale rilevata in loco in data 09 Giugno 2020. Al momento del sopralluogo tuttavia sono state riscontrate alcune difformità catastali che riguardano piccole differenze planimetriche, di lieve entità quali:

- Da quello rilevato le dimensioni non corrispondono tra quello rilevato in loco e la planimetria.
- Nella planimetria catastale è riportata un'altezza di 3,20 ml. mentre è stata rilevata in loco un'altezza di 3,16 ml.

Inoltre lo scrivente tecnico ha riscontrato anche un errore per quel che concerne il toponimo riportato in visura, infatti nella visura catastale è riportato erroneamente Via Giovanni Speranza 35 e 37, quando invece il bene oggetto del pignoramento è sito in Via Giovanni Speranza 5 e 7, lo scrivente ha tenuto conto di rettificare tale incongruenza presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno.

Come desunto sia dalle planimetrie catastali sia da quello rilevato in loco per quel che concerne i confini, il bene oggetto del pignoramento confina:

- A Nord i beni confinano con l'unità immobiliare censita nel Comune di Ascoli Piceno al foglio n. 104 particella 288 di proprietà della [redacted] codice fiscale [redacted];
- Ad Ovest i beni confinano con l'unità immobiliare censita nel Comune di Ascoli Piceno al foglio n. 104 particella 2 di proprietà della [redacted] codice fiscale [redacted];
- Ad Est il bene confina con la strada comunale, Via Giovanni Speranza;
- A Sud i beni confinano con l'unità immobiliare censita nel Comune di Ascoli Piceno al foglio n. 104 particella 107 ovvero la scuola elementare di Via Speranza di proprietà del Comune di Ascoli Piceno.



- **Risposta al quesito 1b**

Il subalterno numero 1 ovvero il locale commerciale di proprietà del Sig.re [REDACTED] è accessibile tramite un ingresso sul lato Est Via Giovanni Speranza, invece il subalterno numero 7 ovvero il garage di proprietà del Sig.re [REDACTED] è accessibile tramite uno scivolo carrabile sul lato Est Via Giovanni Speranza.

- **Risposta al quesito 1c**

I beni oggetto dell'esecuzione pur facendo parte di una palazzina principale, nello stesso tempo non fanno parte di nessun complesso condominiale, visto che la palazzina è costituita da sole tre unità immobiliari, e tre garage, quindi per tale motivo non sono presenti millesimi di parti comuni.

- **Risposta al quesito 1d**

I beni oggetto dell'esecuzione pur facendo parte di una palazzina principale, nello stesso tempo non fanno parte di nessun complesso condominiale, quindi per tale motivo non sono presenti spese fisse di gestione, quali amministrazione e manutenzione ordinaria, non sono neanche presenti spese condominiali straordinarie già deliberate e spese condominiali scadute o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della suddetta consulenza tecnica.

- **Risposta al quesito 1e**

Dallo strumento urbanistico vigente ovvero il "Piano Regolatore Generale in adeguamento al piano paesistico regionale" del Comune di Ascoli Piceno – adeguato al parere di conformità espresso con decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n. 214 del 19/10/2015. L'immobile oggetto del pignoramento ricade in Zona di Completamento – Tessuto Prevalentemente Residenziale, nello specifico tessuto prevalentemente residenziale di conservazione, zone normate dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Per tessuto prevalentemente residenziale di conservazione si intende la parte del territorio urbano esistente (comprese la "Zona 2 di completamento intensiva del precedente PRG) allo stato odierno definibile satura, dove si riscontra una prevalente funzione residenziale con presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio).

Sono ammessi interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto nonché interventi di nuova edificazione su lotti eventualmente ancora liberi o su porzioni di essi.



In Base al Piano di zonizzazione acustica il fabbricato invece ricade in zona di classe III, aree di tipo misto. Infine per quanto riguarda la carta geologica tecnica, il fabbricato giace su un Terreno di copertura - Sabbie limose, miscela di sabbia e limo (SM).

Dalla visione della documentazione contenuta presso l'Ufficio Tecnico, sportello unico per l'edilizia del Comune di Ascoli Piceno si è evidenziato inoltre che sull'area in questione non sono presenti altri vincoli.

• **Risposta al quesito 1f**

Il debitore Sig.re [REDACTED] è coniugato dal [REDACTED]

I coniugi dalle ricerche effettuate presso il Comune di Ascoli Piceno ed il Comune di Folignano, risultano essersi sposati a [REDACTED] nel regime di separazione legale dei beni con atto in data [REDACTED] a rogito del Notaio Dott.ssa [REDACTED] del Distretto Nazionale membro dell'albo [REDACTED]

I beni oggetto del pignoramento perciò non ricadono nel fondo patrimoniale.

Risposta al quesito n°2

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalle concessioni edilizie esaminate presso l'Ufficio Tecnico, sportello unico per l'edilizia del Comune di Ascoli Piceno in data [REDACTED] in data 11 febbraio 2020, è stato riscontrato che in merito al fabbricato in questione è presente una domanda di concessione in sanatoria (numero 223 del 26/09/1986) riguardante il piano secondo, dove sono riportati gli estremi della concessione edilizia iniziale ma di tale concessione non sono state trovati elaborati presso gli archivi comunali.

Quindi dalle ricerche effettuate si può evincere che il fabbricato sia stato realizzato con licenza n.180/72 del 5/07/1972, in corso d'opera fu presentato un progetto di variante autorizzato con licenza numero 359/73 del 08/09/1973.

Negli anni il fabbricato ha subito alcuni interventi di manutenzione, ma dalle ricerche effettuate nessun intervento specifico è andato ad intaccare le unità immobiliari oggetto di esecuzione, di seguito sono riportati gli interventi di manutenzione avvenuti sul fabbricato:



- Comunicazione di esecuzione di attività edilizia n. 53277 del 03/09/2015 per opere di manutenzione straordinaria del tetto;

Gli unici elaborati grafici sono quelli della sanatoria sopracitata e riguardano i prospetti del fabbricato. Quindi per poter verificare la conformità edilizia delle unità immobiliari si devono utilizzare le planimetrie catastali delle unità che come già sopra descritto non presentano sostanziali difformità, ragion per cui non sono identificabili abusi sostanziali eventualmente da dover sanare.

Risposta al quesito n°3

STATO DI POSSESSO

Alla data odierna sui beni oggetto del pignoramento siti nella Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Ascoli Piceno in Via Giovanni Speranza ai civici 5 e 7 non risultano presenti contratti di locazione, i beni sono attualmente inutilizzati.

Risposta al quesito n°4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti sui beni oggetto del pignoramento in merito all'esistenza di vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- Non risultano ed oneri di natura condominiale;
- Non risultano vincoli artistici, storici, d'inalienabilità o indivisibilità;
- Non risulta l'esistenza di diritti demaniali, come diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altresì solamente sul subalterno n.1 dalle ricerche eseguite presso gli enti competenti, risultano presenti altre tipologie di vincoli e oneri:

- Difformità catastali, di lieve entità come già sopra descritto, per sanare tale difformità sarà necessaria una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e i costi tra diritti catastali e parcella spettante ad un tecnico incaricato saranno presumibilmente pari a 600,00 euro;



Sui beni oggetto dell'esecuzione identificati al Comune di Ascoli Piceno, al catasto fabbricati al foglio 104, particella 4, subalterno 1, classe C/1 negozi e botteghe, consistenza 87 mq, rendita catastale 2.322,97 Euro, indirizzo Via Giovanni Speranza n. 7, piano terra, e subalterno 7, classe C/6 garage, consistenza 87 mq, rendita catastale 47,41 Euro, indirizzo Via Giovanni Speranza n. 5, piano seminterrato, sono presenti le seguenti iscrizioni che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita:

- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 25/01/2011 – Registro Generale 582
Registro Particolare 85
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Foggia sezione distaccata di San Severo del 23/09/2009 repertorio – 3789
A favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)
- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 12/11/2013 – Registro Generale 7572
Registro Particolare 1088
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Pesaro del 06/11/2013 repertorio – 1041/2013
A favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.4)
- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 16/06/2015 – Registro Generale 3929
Registro Particolare 505
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno del 05/05/2015 repertorio – 333/2015
A favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)
- IPOTECA GIUDIZIALE – trascrizione del 20/09/2019 – Registro Generale 7494
Registro Particolare 5518



Derivante: atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili

Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno del 14/05/2019 repertorio – 1063

A favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)

Risposta al quesito n°5

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili il Sottoscritto Geometra Luca Morganti residente in Ascoli Piceno, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno col n.1127, con studio tecnico in Ascoli Piceno in Via delle Begonie n. 44/a nella determinazione del più probabile valore di mercato per eseguire la seguente stima dell'immobile ha proceduto:

- Effettuando una stima sintetica comparativa mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato;

- **Stima sintetica comparativa in base alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio**

La valutazione è stata eseguita utilizzando i parametri del Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale. L'Agenzia del Territorio per tali valutazioni si basa sulla superficie commerciale che è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta), i valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale lorda. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.



Considerando che i beni oggetto del pignoramento si trovano nel Comune di Ascoli Piceno in zona Porta Maggiore, in Via Giovanni Speranza numeri 5 e 7 si è deciso di adottare le seguenti quotazioni:

Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Ascoli Piceno, zona: C2 – Semicentrale – Porta Maggiore e quartiere Luciani

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Box	Normale	770,00	1.050,00
Negozi	Normale	1.450,00	2.100,00

Considerando che il negozio si trova in uno stato di conservazione mediocre e comunque la posizione dello stesso è ottimale vista la vicinanza al centro cittadino, si è deciso di adottare un valore medio proposto:

Valore Negozio = $(1.450,00 + 2.100) / 2 = 1.775,00$ €/mq approssimato a 1.750,00 €/mq

Determinato il valore medio di mercato si andrà a eseguire la stima basandosi sulla superficie lorda del Negozio:

- Superficie Lorda = 91,57 Mq.
- Valore Medio per negozi = 1.750,00 €/mq

Valore Negozio = $91,57 \text{ Mq} \times 1.750,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{160.247,50 \text{ €}}}$

Invece per quel che concerne il garage considerando il suo stato di conservazione, la posizione ed il fatto che può essere venduto singolarmente avendo un ingresso indipendente, si è deciso di adottare un valore medio proposto:

Valore Garage = $(770,00 + 1.050) / 2 = 910,00$ €/mq approssimato a 900,00 €/mq

Determinato il valore medio di mercato si andrà a eseguire la stima basandosi sulla superficie lorda del garage:

- Superficie Lorda = 20,40 Mq.
- Valore Medio per garage = 900,00 €/mq

Valore Negozio = $20,40 \text{ Mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{18.360,00 \text{ €}}}$

Perciò in base all'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio si è ottenuto il seguente valore di stima:

- Negozio : 160.247,50 €. (centosessanta mila duecentoquarantasette / 50 Euro);
- Garage : 18.360,00 €. (diciotto mila trecentosessanta / 00 Euro);



• **Conclusioni del processo estimativo**

Riepilogando quindi il risultato del processo estimativo adottato, si otterranno i seguenti valori:

- Valore risultante dalla stima sintetica effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare del' Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato:

B. Negozio 160.247,50 €. (centosessanta mila duecentoquarantasette / 50 Euro);

C. Garage 18.360,00 €. (diciotto mila trecentosessanta / 00 Euro);

Alla Valutazione di cui sopra vengono applicate le seguenti eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito esposto:

5a) 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: 10% Spese per sanare difformità catastali 600,00 € riferite al solo lotto B

- **5b)** per lo stato d'uso e di manutenzione.

Decurtazione: 5% riferite al solo lotto B

- **5c)** per lo stato di possesso.

Decurtazione: 0%

- **5d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente.

Decurtazione: forfettaria pari a 2.000,00 €.

- **5e)** per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi.

Decurtazione: 0%

- **5f)** per altri oneri e pesi.

Decurtazione: 0%

Decurtazioni Negozio: $(160.247,50 \times 10\%) + (180.530,00 \times 5\%) + (600) + (2.000) = 26.637,12 \text{ €}$

Valore Negozio: Valore di mercato - Decurtazioni = $160.247,50 \text{ €} - 26.637,12 \text{ €} = 133.610,38 \text{ €}$ approssimabile a **133.600,00 €**

Decurtazioni Garage: $(18.360,00 \times 10\%) + (2.000) = 3.836,00 \text{ €}$

Valore Garage: Valore di mercato - Decurtazioni = $18.360,00 \text{ €} - 3.836,00 \text{ €} = 14.524,00 \text{ €}$ approssimabile a **14.500,00 €**



Lotto B

- **Descrizione del bene per formazione del bando d'asta**

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

"Intera proprietà di locale commerciale sito in Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Ascoli Piceno, in quartiere Luciani, in Via Giovanni Speranza civico n. 7, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 104 particella 4, subalterno 1 categoria C/1, rendita catastale 2.322,97 Euro. Il locale commerciale si sviluppa interamente al piano terra per una superficie netta di 75 mq, con un'altezza interna di ml. 3,16. Il negozio è costituito da un locale con ampia vetrina sul lato strada ed un retro negozio con due bagni, nel complesso si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione generale."

Prezzo base d'asta = **133.600,00 € (Euro centotrentatre mila seicento /00)**

Lotto C

- **Descrizione del bene per formazione del bando d'asta**

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

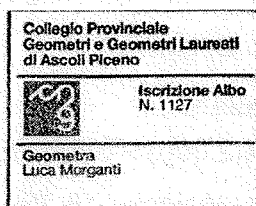
"Intera proprietà di locale commerciale sito in Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Ascoli Piceno, in quartiere Luciani, in Via Giovanni Speranza civico n. 5, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 104 particella 4, subalterno 7 categoria C/6, rendita catastale 47,41 Euro. Il garage è sito al piano seminterrato ed è accessibile tramite uno scivolo carrabile dalla via comunale, si sviluppa per una superficie netta di 17 mq, con un'altezza interna di ml. 2,40."

Prezzo base d'asta = **14.500,00 € (Euro quattordicimila cinquecento /00)**

Ascoli Piceno 25/06/2020

Il C.T.U.

Geom. Luca Morganti



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE –

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 75/2019

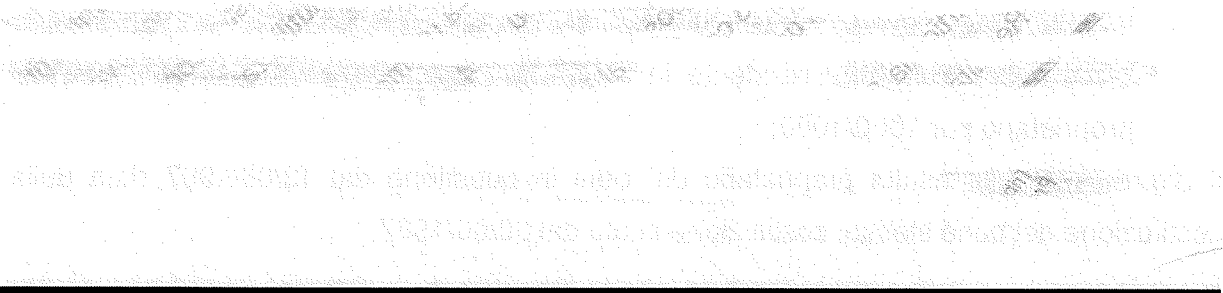
PERIZIA C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

LOTTO D

Creditore Procedente: 

Debitore 



Firmato Da: MORGANTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 102d558dd95309e7f3993b1e193871a7
Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51554527cb1b8db9898a4bef69d691d4



Risposta al quesito n°1




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


Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un unità immobiliare all'interno di un fabbricato sito nella Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Ascoli Piceno in Via Bengasi incrocio Via Vincenzo Bellini.

Il fabbricato principale è situato in una zona semicentrale del Comune di Ascoli Piceno, riconosciuta come il quartiere Borgo Solesta', situata a circa 1,00 km dal centro cittadino. Tale quartiere è facilmente raggiungibile con i servizi pubblici, il fabbricato è situato nei pressi di molte attività commerciali.

Il bene oggetto dell'esecuzione nello specifico è costituito da un magazzino, posto al piano seminterrato di una palazzina principale che si sviluppa su 5 piani fuori terra. Tale palazzina edificata intorno al 1966-1967 è formata da due corpi scale e si sviluppa su di un piano seminterrato terra costituito da fondaci, garage e magazzini, un piano terra costituito da tre negozi, e quattro appartamenti per scala, un piano primo costituito da cinque appartamenti per scala, un piano secondo costituito da cinque appartamenti nella scala n.2 e quattro nella scala n.4, un piano terzo costituito da cinque appartamenti nella scala n.2 e quattro nella scala n.4 ed un piano quarto costituito da tre appartamenti per scala. Il fabbricato presenta un accesso principale da Via Vincenzo Bellini da qui poi si accede alle scale condominiali che collegano i vari piani del fabbricato, invece il magazzino oggetto dell'esecuzione possiede un accesso indipendente carrabile da Via Bengasi. Tutte le facciate esterne del fabbricato principale sono intonacate e tinteggiate ed è presente un rivestimento a mattoncini, dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno, l'intero fabbricato ha subito svariati interventi di manutenzione straordinaria negli anni 2000, nel complesso da un esame visivo si nota come l'intero edificio si trovi in un buono stato di conservazione.

Il bene che costituisce il lotto D oggetto di pignoramento è attualmente di proprietà di:

➤ 
 residente in 
proprietario per 1000/1000;

Il Sig. re  risulta proprietario dei beni in questione dal 13/06/1967 data della costituzione del bene stesso, costituzione in atti dal 30/06/1987.



L'unità immobiliare come già detto si sviluppa interamente al piano seminterrato con accesso da uno scivolo carrabile sul lato nord del fabbricato adiacente alla strada Comunale Via Bengasi.

Il Magazzino possiede un'altezza netta interna pari a 4,00 ml e si sviluppa come segue:

5. Magazzino di mq. 233,50;
6. Ripostiglio di mq. 1,87;
7. W.c. di mq. 2,29 con un'altezza interna di 2,50 ml.;
8. Soppalco di mq. 44,37 con un'altezza di 1,70 ml;

L'unità immobiliare in questione presenta dei lucernai in alluminio con vetri singoli che si affacciano su Via Bengasi, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, la serranda di ingresso in alluminio con avvolgibile è molto deteriorata e lo scrivente specifica che durante l'accesso al fabbricato è stata rimossa la serratura visto che era guasta.

Per quel che concerne la pavimentazione, il locale presenta una pavimentazione industriale, il locale bagno è provvisto di rivestimento ceramico sulle pareti con sanitari minimi quali vaso igienico e lavandino piuttosto deteriorati. Per quel che riguarda l'impianto elettrico si sviluppa a soffitto tramite canalizzazioni, attualmente non vi è la disponibilità di corrente elettrica, inoltre da quello che si è potuto vedere l'unità è sprovvista di un impianto di riscaldamento.

Dall'esame visivo eseguito durante il sopralluogo, lo scrivente ritiene che nel suo complesso l'unità immobiliare sia in uno stato fatiscente di conservazione, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata. Queste condizioni di deterioramento sono dovute al fatto che il magazzino attualmente è inutilizzato da parecchi anni.

• **Risposta al quesito 1a**

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un magazzino sito al piano seminterrato di una palazzina principale che si sviluppa su n. 4 piani fuori terra, sita all'incrocio tra Via Vincenzo Bellini e Via Bengasi.

La superficie lorda del magazzino posto al piano seminterrato identificato come subalterno 66 è pari a metri quadrati 258,58 con un'altezza interna pari a 4,00 ml.

Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto:

- Foglio 68 / Particella 302 / Subalterno 66 / Categoria C/2 / Classe 3 / Consistenza 236 mq. / Rendita 999,45 Euro.



Attualmente intestato a:

➤ [redacted] il [redacted]
[redacted] proprietario per 1000/1000;

La consistenza catastale coincide sostanzialmente con la consistenza superficiale rilevata in loco in data 09 Giugno 2020. Al momento del sopralluogo tuttavia è stata riscontrata una difformità catastale:

➤ Nella planimetria catastale non è riportato il soppalco, che si sviluppa su porzione del magazzino con altezza di 1,70 ml;

Per sanare tali difformità basterà eseguire una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Come desunto sia dalle planimetrie catastali sia da quello rilevato in loco per quel che concerne i confini, il bene oggetto del pignoramento confina:

- A Nord il bene confina con la strada comunale, Via Bengasi;
- Ad Ovest il bene confina con vari fondaci e garage del condominio;
- Ad Est ed a Sud il bene confina con l'unità immobiliare censita nel Comune di Ascoli Piceno al foglio n. 68 particella 302 subalterno 65 di proprietà [redacted]
[redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]

• **Risposta al quesito 1b**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà del Sig.re [redacted] è accessibile tramite un ingresso carrabile tramite uno scivolo sul lato Nord Via Bengasi.

• **Risposta al quesito 1c**

Il bene oggetto dell'esecuzione fa parte del complesso immobiliare denominato [redacted] sito in Via Vincenzo Bellini ai civici 2 e 4 , codice fiscale [redacted] attualmente amministrato dall'amministratore Geom. Ubaldi Andrea con studio sito in Ascoli Piceno in Largo 435. L'amministratore non ha fornito né il regolamento di condominio né le tabelle millesimali ma si è limitato a comunicare i millesimi riguardanti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione che sono pari a : millesimi subalterno 66 = 25,55;

• **Risposta al quesito 1d**

A seguito di svariate e richieste e sollecitazioni sia telefoniche che mezzo mail l'amministratore [redacted] non ha fornito i bilanci del condominio ma ha comunicato solo la situazione debitoria riguardante il bene oggetto del pignoramento pari a 2.098,55 Euro per spese ordinarie più un debito di 169,40 Euro per spese straordinarie già



deliberate. Il tutto per un debito totale del Sig.re [REDACTED] per quel che riguarda il subalterno n. 66, nei confronti del "Condominio [REDACTED] di [REDACTED] numeri 2 e 4 pari ad 2.267,95 € (duemila duecento sessantasette / 95 euro).

• **Risposta al quesito 1e**

Dallo strumento urbanistico vigente ovvero il "Piano Regolatore Generale in adeguamento al piano paesistico regionale" del Comune di Ascoli Piceno – adeguato al parere di conformità espresso con decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n. 214 del 19/10/2015. L'immobile oggetto del pignoramento ricade in Zona di Completamento – Tessuto Prevalentemente Residenziale, nello specifico tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, zone normate dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del territorio urbano esistente (comprese le aree già indicate come "Zona 3 di completamento semintensivo" e "Zona 4 di completamento centrale" del precedente PRG) dove si riscontra una prevalente funzione residenziale con al contempo una significativa presenza di funzioni terziarie e una complessiva alta densità edilizia.

Sono ammessi interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto nonché interventi di nuova edificazione su lotti eventualmente ancora liberi o su porzioni di essi. In Base al Piano di zonizzazione acustica il fabbricato invece ricade in zona di classe III, aree di tipo misto. Infine per quanto riguarda la carta geologica tecnica, il fabbricato giace su un Terreno di copertura – Ghiaie pulite con granulometria poco assortita , miscela di ghiaia e sabbia (GP).

• **Risposta al quesito 1f**

Il debitore [REDACTED]
dal [REDACTED] con la [REDACTED]

I coniugi dalle ricerche effettuate presso il Comune di Ascoli Piceno ed il Comune di Folignano, risultano essersi sposati a [REDACTED] nel regime di separazione legale dei beni con atto [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED] del foro del Distretto Nazionale membro dell' [REDACTED]

I beni oggetto del pignoramento perciò non ricadono nel fondo patrimoniale.



Risposta al quesito n°2

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalle concessioni edilizie e le successive varianti esaminate presso l'Ufficio Tecnico, sportello unico per l'edilizia del Comune di Ascoli Piceno in data in data 11 febbraio 2020, si può constatare che il fabbricato sito in Via Bellini, dove risulta l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta autorizzato con Concessione Edilizia n. 21-1966 del 5 febbraio 1966 con la quale la ditta ██████████ richiedeva la concessione per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Bellini-Bengasi a seguito di tale concessione furono rilasciate le successive varianti:

- Concessione Edilizia n. 215 del 1966, (a seguito del trasferimento dell'archivio la concessione è smarrita);
- Concessione Edilizia n. 246 del 1967, con la quale la ditta ██████████ richiedeva la variante a sanatoria della licenza 215 di 20/06/1966 relativa alla costruzione di un fabbricato in Borgo Solestà,

Negli anni il fabbricato ha subito alcuni interventi di manutenzione, ma dalle ricerche effettuate nessun intervento specifico è andato ad intaccare l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, di seguito riportati gli interventi di manutenzione avvenuti sul fabbricato:

- Denuncia di Inizia attività edilizia n. 29279 del 25/06/2003 per opere di manutenzione straordinaria;
- Denuncia di Inizia attività edilizia n. 30092 del 10/02/2004 per opere di manutenzione straordinaria;
- Denuncia di Inizia attività edilizia n. 423 del 18/07/2006 per opere di manutenzione straordinaria;
- Denuncia di Inizia attività edilizia n. 583 del 31/08/2007 per opere di manutenzione straordinaria;
- Denuncia di Inizia attività edilizia n. 43290 del 06/06/2008 per opere di manutenzione straordinaria;
- Segnalazione Certificata di Inizia attività edilizia n. 12781 del 05/03/2012 per opere di manutenzione straordinaria;

Dal confronto tra le tavole grafiche della Concessione Edilizia n. 21 del 1966 e quanto rilevato in loco in data 09/06/2020 si evince che il piano seminterrato è completamente difforme dallo stato attuale dell'immobile, nello specifico si nota una diversa distribuzione



del vano magazzino, quello rilevato è più grande, l'ingresso al magazzino non rispecchia quello riportato nell'elaborato grafico, inoltre non è riportato il soppalco che ingombra su porzione del magazzino, questo comporterebbe una diversa realizzazione rispetto a quanto autorizzato, quindi un abuso edilizio da sanare, ma nella circolare numero 3470/2016 emanata dal Comune di Ascoli Piceno dove vengono indicati le fattispecie di interventi che non necessitano di sanatoria, è riportato che, si ritiene di escludere dai procedimenti di sanatoria e sanzionatori tutte le casistiche di variante in corso d'opera diverse da quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'art. 7 legge 47/85 (oggi art. 31 del D.P.R. n. 380/2001), a condizione che dette opere fossero originariamente assistite da specifico titolo edilizio, dalla Licenza di abitabilità/uso e tuttora dalla conformità catastale, indicando la data di entrata in vigore della legge n. 10/1977 quale limite temporale ultimo al quale riferire detta esclusione. Considerando che il fabbricato è stato realizzato prima del 1977 e che è tuttora conforme catastalmente, è da considerarsi negli interventi che non necessitano di sanatoria.

Nonostante quanto sopra riportato, sul bene oggetto di esecuzione rimangono anche delle incongruenze con la consistenza catastale che riguardano:

- Nella planimetria catastale non è riportato il soppalco, che si sviluppa su porzione del magazzino con altezza di 1,70 ml;

Per tale ragione è necessario sanare quest'ultimo abuso, a seguito di un colloquio con il Tecnico Comunale del Comune di Ascoli Piceno, è stato riscontrato che tale abuso è sanabile, in base all'articolo 37 comma 4 del DPR 380/2001 presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria e pagando al Comune una sanzione di circa 1.000,00 euro perché gli abusi risultano conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda,

Risposta al quesito n°3

STATO DI POSSESSO

Alla data odierna il fabbricato oggetto del pignoramento sito nella Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Ascoli Piceno in Via Bengasi senza numero civico non risulta presente nessun contratto di locazione, ed è attualmente inutilizzato.



Risposta al quesito n°4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti sul bene oggetto del pignoramento in merito all'esistenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- Non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Non risulta l'esistenza di diritti demaniali, come diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altresì sul bene in oggetto dalle ricerche eseguite presso gli enti competenti, risultano presenti altre tipologie di vincoli e oneri:

- Oneri di natura condominiale, vista la documentazione fornita dall'amministratore l'ammontare del debito a carico del Sig.re [REDACTED] proprietario del bene in oggetto nei confronti del Condominio [REDACTED] di via Bellini 2 e 4 è pari a 2.267,95 €;
- Difformità catastali, di lieve entità come già sopra descritto, per sanare tale difformità sarà necessaria una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e i costi tra diritti catastali e parcella spettante ad un tecnico incaricato saranno presumibilmente pari a 600,00 €;
- Difformità edilizie sanabili, come sopra descritto, tramite una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a sanatoria in base all'articolo 37 comma 4 del DPR 380/2001, pagando al Comune di Ascoli Piceno una sanzione amministrativa, e i costi tra sanzione amministrativa e parcella spettante ad un tecnico incaricato saranno presumibilmente pari a 2.500,00 euro;

Sul bene oggetto dell'esecuzione identificato al Comune di Ascoli Piceno, al catasto fabbricati al foglio 68, particella 302, subalterno 66, classe C/2 magazzini, consistenza 236 mq, rendita catastale 999,45 Euro, indirizzo Via Bengasi s.n.c., piano seminterrato, sono presenti le seguenti iscrizioni che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita:



- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 25/01/2011 – Registro Generale 582
Registro Particolare 85
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Foggia sezione distaccata di San Severo del 23/09/2009 repertorio – 3789
A favore di: [REDACTED] con [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)
- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 12/11/2013 – Registro Generale 7572
Registro Particolare 1088
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Pesaro del 06/11/2013 repertorio – 1041/2013
A favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.4)
- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 16/06/2015 – Registro Generale 3929
Registro Particolare 505
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno del 05/05/2015 repertorio – 333/2015
A favore di: [REDACTED] con sede [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)
- IPOTECA GIUDIZIALE – trascrizione del 20/09/2019 – Registro Generale 7494
Registro Particolare 5518
Derivante: atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno del 14/05/2019 repertorio – 1063
A favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)



Risposta al quesito n°5

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili il Sottoscritto Geometra Luca Morganti residente in Ascoli Piceno, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno col n.1127, con studio tecnico in Ascoli Piceno in Via delle Begonie n. 44/a nella determinazione del più probabile valore di mercato per eseguire la seguente stima dell'immobile ha proceduto:

- Effettuando una stima sintetica comparativa mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato;

Stima sintetica comparativa in base alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio

La valutazione è stata eseguita utilizzando i parametri del' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale. L'Agenzia del Territorio per tali valutazioni si basa sulla superficie commerciale che è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta), i valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale lorda. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Considerando che il bene oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Ascoli Piceno in zona Borgo Solesta', in Via Bengasi si è deciso di adottare le seguenti quotazioni:
Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Ascoli Piceno, zona: C1 – Semicentrale – Borgo Solesta', Campo Parignano e Via delle Zeppelle

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Magazzini	Normale	720,00	1.050,00



Considerando che il magazzino si trova in uno stato di conservazione scadente, si è deciso di adottare il valore minimo proposto:

Valore di mercato Magazzino = 720,00 €/mq

Determinato il valore medio di mercato si andrà a eseguire la stima basandosi sulla superficie lorda del magazzino:

- Superficie Lorda = 258,50 Mq.
- Portico : 7,52 computati al 30% = 13,31 Mq
- Superficie Lorda totale magazzino = (258,50+13,31) = 271,81 Mq
- Valore Medio per magazzini = 720,00 €/mq

Valore magazzino = 271,81 Mq x 720,00 €/mq = **195.703,20 €**

Perciò in base all'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio si è ottenuto il seguente valore di stima:

- Magazzino : 195.703,20 €. (cento novantacinque mila settecento tre / 20 Euro);

• **Conclusioni del processo estimativo**

Riepilogando quindi il risultato del processo estimativo adottato, si otterranno i seguenti valori:

- Valore risultante dalla stima sintetica effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare del' Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato:

D. Magazzino 195.703,20 € (centonovantacinquemila settecento tre / 20) Euro

Alla Valutazione di cui sopra vengono applicate le seguenti eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito esposto:

5a) 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: 10% + Spese condominiali insolute 2.267,95 € + Spese per sanare difformità catastali 600,00 € + Spese per sanare difformità edilizie 2.500,00 €

- **5b)** per lo stato d'uso e di manutenzione.

Decurtazione: 5%

- **5c)** per lo stato di possesso.

Decurtazione: 0%



- **5d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente.

Decurtazione: forfettaria pari a 2.000,00 €.

- **5e)** per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi.

Decurtazione: 0%

- **5f)** per altri oneri e pesi.

Decurtazione: 0%

Decurtazioni Magazzino: $(195.703,20 \times 10\%) + (195.703,20 \times 5\%) + (2.267,95) + (600,00) + (2.500,00) + (2.000) = 36.723,43 \text{ €}$

Valore Magazzino: Valore di mercato - Decurtazioni = $195.703,20 \text{ €} - 36.723,43 \text{ €} = 158.979,77 \text{ €}$ approssimabile a **1587.900,00 €**

Lotto D

- **Descrizione del bene per formazione del bando d'asta**

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

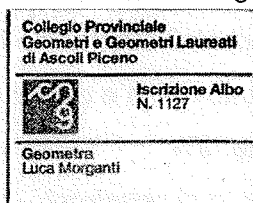
"Intera proprietà di magazzino sito in Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Ascoli Piceno, in quartiere Borgo Solestà, in Via Bengasi, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 68 particella 302, subalterno 66 categoria C/2,. Il magazzino si sviluppa interamente al piano seminterrato per una superficie netta di 237 mq, con un'altezza interna di ml. 4,00. Oltre un soppalco di superficie di circa 44 mq. Il magazzino si trova in un pessimo stato di conservazione e manutenzione generale."

Prezzo base d'asta = **158.900,00 € (Euro centocinquantesette mila novecento /00)**

Ascoli Piceno 25/06/2020

Il C.T.U.

Geom. Luca Morganti



Luca Morganti

Firmato Da: MORGANTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 102d556dd95309e7f9993b1e193871a7
Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51554b27cb1b8db89898a4bef9c631d4




TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE –

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 75/2019

PERIZIA C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

LOTTO E

Creditore Procedente: 

Debitore: 



Risposta al quesito n°1

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

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un villino con annesso garage e corte esterna con piscina, con tre piani interrati, sito nella Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Folignano in Via Como ai numeri 21 e 23.

Il un fabbricato principale è situato in una zona semicentrale del Comune di Folignano, riconosciuta come il quartiere Villa Pigna Bassa, situata a circa 2,00 km dal centro cittadino, ma nel contempo a circa 8,00 km dal centro del Comune di Ascoli Piceno. Tale quartiere è facilmente raggiungibile con i servizi pubblici, è una quartiere di confine tra il Comune di Ascoli Piceno e quello di Folignano, il fabbricato è situato a breve distanza dal raccordo autostradale, nelle sue vicinanze sono presenti inoltre una scuola media, e molte attività commerciali nello specifico un grande centro commerciale.

Il bene oggetto dell'esecuzione nello specifico è costituito da un villino che si sviluppa su tre piani fuori terra e ben quattro piani seminterrato, con una corte esterna esclusiva con piscina e gazebo coperto. Il fabbricato edificato intorno agli anni ottanta è formato appunto da un piano seminterrato, terra, primo e secondo adibito ad abitazione, poi da un piano seminterrato adibito a sottopiscina, un secondo piano seminterrato adibito a garage ed infine un terzo piano seminterrato adibito a rimessa attrezzi.

Il fabbricato presenta un accesso carrabile ed uno pedonale dal lato Sud del fabbricato quello che si affaccia su Via Como e, entrambi gli accessi carrabili conducono all'accesso principale del fabbricato posto sul lato Sud appunto tramite una scala si accede ai vari piani del fabbricato, mentre l'accesso carrabile tramite uno scivolo conduce fino al terzo piano seminterrato, i vari piani del fabbricato sono collegati anche da un piccolo montacarichi posto sul lato Nord del fabbricato.

Tutte le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a falde spioventi ed l'intera villa è costeggiata da una corte esclusiva, sul lato sud c'è un piccolo giardino, mentre nella zona nord della corte c'è un ampio giardino con piscina e gazebo coperto.

Il bene che costituisce il lotto E oggetto di pignoramento è attualmente di proprietà di:

➤ ~~_____~~ nato ~~_____~~ codice fiscale ~~_____~~
~~_____~~ residente in ~~_____~~,
proprietario per 1000/1000;



Il blocco della villa si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, nello specifico il piano seminterrato possiede un'altezza netta interna pari a 2,65 ml e si sviluppa come segue:

1. Cantina di mq. 74,48;
2. Disimpegno di mq. 7,97;
3. Fondaco di mq. 15,54;
4. Ripostiglio di mq. 3,84;
5. Fondaco di mq. 6,00;
6. Garage identificato come subalterno 2 di 27,44 mq;
7. Vani tecnici (Caldia e Autoclave) di mq. 56,45.

Il piano terra invece con una superficie lorda pari a 165,69 mq ed un'altezza interna pari a 2,95 ml. si sviluppa come segue:

8. Sala di mq. 72,17;
9. Disimpegno di mq. 10,65;
10. Soggiorno di mq. 31,40;
11. Cucina di mq. 17,21;
12. Antibagno di mq. 1,60;
13. Bagno di mq. 2,72;
14. Tre balconi rispettivamente di mq. 7,02, 7,56, 8,20.

Il piano primo invece con una superficie lorda pari a 167,89 mq ed un'altezza interna pari a 2,95 ml. si sviluppa come segue:

15. Camera di mq. 43,11;
16. Bagno sauna di mq. 24,45;
17. W.c. di mq. 6,21;
18. Camera di mq. 15,15;
19. Camera di mq. 13,19;
20. W.c. di mq. 3,42;
21. Disimpegno di mq. 10,48;
22. Camera di mq. 19,38;
23. Cinque balconi rispettivamente di mq. 7,02, 7,56, 8,20, 17,60 e 15,96.

Il piano secondo sottotetto invece con una superficie lorda pari a 167,89 mq ed un'altezza interna pari a 2,20 ml. si sviluppa come segue:



- 24. Stenditoio di mq. 54,48;
- 25. Bagno di mq. 2,04;
- 26. Rip di mq. 1,87;
- 27. Disimpegno di mq. 4,84;
- 28. Stenditoio di mq. 53,20;
- 29. Locale sauna di mq. 20,51;

Dal blocco villa si accede poi a tre piani seminterrati, il primo piano seminterrato si sviluppa per una superficie lorda pari a 497,85 mq con un'altezza massima interna pari a 3,10 ml e si suddivide come segue:

- 30. Locale sottopiscina di mq. 364,30;
- 31. Ripostigli per mq. 18,20;
- 32. Locale bagni e antibagni per mq. 11,47;
- 33. Centrale termica di mq. 2,47;
- 34. Zona disimpegno e sauna per mq. 59,86.

Il secondo piano seminterrato invece con una superficie lorda di 483,94 mq. ed un'altezza interna pari a 2,65 ml. si sviluppa come segue:

- 35. Garage di mq. 423,95;
- 36. Ingresso disimpegno di mq. 29,50

Il terzo piano seminterrato possiede una superficie lorda di 483,94 mq. ed un'altezza interna pari a 3,92 ml. si sviluppa come segue:

- 37. Rimessa attrezzi di mq. 443,26;
- 38. Due bagni di mq. 3,52;
- 39. Un antibagno di mq. 7,56

L'intera villa presenta una corte interna suddivisa in un giardino fronte strada, lato Via Como ed un parco nella zona Nord con un ampio terrazzo con gazebo coperto e due piscine attualmente abbandonate, il tutto per un totale di 1.700 mq circa,

L'intera villa ed il parco circostante sono in stato di abbandono ma sia le finiture interne che esterne sono di pregevole fattura, come ad esempio gli infissi esterni in alluminio con doppi vetri e gli infissi interni in legno. Le pavimentazioni anche queste di ottima fattura si differenziano dal marmo dei saloni al parquet nelle camere, la scala è rivestita in moquette come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata, i bagni con sanitari di pregio sono molto ampi e quasi tutti presentano la predisposizione per la sauna, come ad



esempio nel piano primo seminterrato dove è presente proprio un ambiente sauna ed idromassaggio con spogliatoi annessi.

Dall'esame visivo eseguito durante il sopralluogo, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare nonostante l'attuale stato di abbandono, in qualche zona del fabbricato sono presenti infiltrazioni dovute alla mancata manutenzione del fabbricato negli ultimi anni, nel complesso sia in un buono stato di conservazione.

• **Risposta al quesito 1a**

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un villino disposto su due piani fuori terra ed un sottotetto e da un garage annesso sito al piano seminterrato, inoltre da tre piani seminterrati adibiti a sotto piscina, garage e rimessa attrezzi, più un ampio parco. Il villino è sito in Via Como al civico n. 21 mentre il garage annesso è identificato al civico n. 23.

Il piano terra e primo presentano un'altezza netta interna di 2,96 ml. mentre il piano seminterrato ha un'altezza netta di 2,65 ml. il piano sottotetto possiede un'altezza di ml. 2,20. I tre piani seminterrati collegati da una scala a chiocciola tra di loro poi tramite un tunnel sotterraneo dal secondo piano seminterrato si può accedere al montacarichi che li collega al corpo della villa, altrimenti a questi ultimi è possibile accedere tramite lo scivolo carrabile posto sul lato Est.

Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto:

- Foglio 1 / Particella 365 / Subalterno 1 / Categoria A/7 / Rendita 1.568,74 Euro;
- Foglio 1 / Particella 365 / Subalterno 2 / Categoria C/6 / rendita 48,81 Euro;
- Foglio 1 / Particella 365 / Subalterno 7 / Categoria F/3;
- Foglio 1 / Particella 365 / Subalterno 8 / Categoria F/3;
- Foglio 1 / Particella 365 / Subalterno 9 / Categoria F/3;

Attualmente intestati a:

➤ ~~_____~~ nato ~~_____~~ codice fiscale ~~_____~~, proprietario per 1000/1000;

La consistenza catastale coincide sostanzialmente con la consistenza superficiale rilevata in loco in data 09 Giugno 2020. Al momento del sopralluogo tuttavia sono state riscontrate alcune difformità catastali che riguardano piccole differenze planimetriche, di lieve entità quali:



- Nella planimetria catastale del subalterno n. 1 sono presenti piccole difformità quali diverse aperture al piano secondo sottotetto e la diversa distribuzione di un vano al piano primo;
- Inoltre i locali identificati come subalterni 7, 8 e 9 sono ultimanti quindi andrebbe variata la classe catastale da F/3 in corso di costruzione alla classe appropriata.

Per sanare tali difformità di lieve entità basterà eseguire una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica per quel che riguarda il subalterno 1, mentre per i subalterni 7 8 e 9 si dovrà andare a eseguire una variazione catastale per ultimazione di fabbricato, sempre verificando prima la conformità edilizia di tali subalterni.

Come desunto sia dalle planimetrie catastali sia da quello rilevato in loco per quel che concerne i confini, il bene oggetto del pignoramento confina:

- A Nord i beni confinano con i terreni censiti nel Comune di Ascoli Piceno al foglio n. 110 particella 55 di proprietà della Provincia di Ascoli Piceno;
- Ad Ovest i beni confinano con l'unità immobiliare censita nel Comune di Folignano al foglio n. 1 particella 349 di proprietà [redacted] codice fiscale [redacted];
- Ad Ovest i beni confinano con l'unità immobiliare censita nel Comune di Folignano al foglio n. 1 particella 1372 di proprietà della [redacted] codice fiscale [redacted];
- A Sud i beni confinano con la strada comunale, Via Como;

• **Risposta al quesito 1b**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà del Sig. re [redacted] è accessibile tramite un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile entrambi sul lato strada, Via Como ovvero il lato Sud.

• **Risposta al quesito 1c**

I beni oggetto dell'esecuzione non fanno parte di nessun complesso condominiale, quindi per tale motivo non sono presenti millesimi di parti comuni.

• **Risposta al quesito 1d**

I beni oggetto dell'esecuzione non fanno parte di nessun complesso condominiale, quindi per tale motivo non sono presenti spese fisse di gestione, quali amministrazione e manutenzione ordinaria, non sono neanche presenti spese condominiali straordinarie già



deliberate e spese condominiali scadute o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della suddetta consulenza tecnica.

• **Risposta al quesito 1e**

Dallo strumento urbanistico vigente ovvero il "Piano Regolatore Generale" variato con delibera del C.C. n. 81 del 30 novembre 2011. L'immobile oggetto del pignoramento ricade in Zona B1 di Completamento – zona normata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Le zone B1 sono le zone derivante essenzialmente da vecchi Piani di lottizzazione caratterizzati da un indice di densità edilizia pari a 1,5 mc/mq e già completamente edificate o con presenza di qualche lotto residuo. Tali zone sono destinate ad edilizia residenziale con possibilità di destinare il 20% del volume del singolo edificio alle seguenti attività: negozi e botteghe, attività commerciali, studi professionali, magazzini, laboratori, banche.

Nelle zone interessate da media pericolosità geologica, così come individuate nelle tavole GG4., eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione previa demolizione o ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere oggetto di opportuna indagine geologica e geognostica. All'interno di tali aree sono autorizzabili ove possibile, nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti attraverso intervento edilizio diretto, nel rispetto dei parametri urbanistici riportati nell'articolo 26.

Viene fatto salvo il rispetto delle distanze ai sensi della legge 64/74 e l'applicazione di tutta la nuova normativa tecnica per le costruzioni in zone sismica di cui al Decreto 14 settembre 2005 e al DPCM 3274 del 20/03/2003 e successive integrazioni e modificazioni nonché il DM 1444/68 e codice della strada.

Sono possibili costruzioni in aderenza, a confine o con distanze minori da quelle stabilite previo accordo tra i confinanti, resta fermo il rispetto, ai sensi della normativa vigente, delle distanze tra edifici. Gli accessi potranno essere autorizzati solo da strade pubbliche, gli stessi non potranno essere autorizzati da aree destinate a parcheggi pubblici o aree destinate ad attrezzature pubbliche o verde pubblico, salva espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale da esprimersi tramite apposita delibera di G.M.

Per quanto riguarda l'applicazione delle norme relative a modalità d'attuazione, distanze, parcheggi, destinazione d'uso, piani fuori terra, computo di superfici utili e volumetrie, il quadro normativo di riferimento è rappresentato dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.



• **Risposta al quesito 1f**

Il debitore Sig.re [REDACTED] è coniugato dal [REDACTED]

I coniugi dalle ricerche effettuate presso il Comune di Ascoli Piceno ed il Comune di Folignano, risultano essersi sposati a [REDACTED] (Repubblica [REDACTED]) nel regime di separazione legale dei beni con atto [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED]

membro dell'albo [REDACTED]

I beni oggetto del pignoramento perciò non ricadono nel fondo patrimoniale.

Risposta al quesito n°2

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalle concessioni edilizie e le successive varianti esaminate presso l'Ufficio Tecnico, sportello unico per l'edilizia del Comune di Folignano in data [REDACTED] in data 10 giugno 2020, si può constatare che il fabbricato sito in Via Como, risulta autorizzato con Concessione Edilizia n. 32-1974 del 28 febbraio 1975 con la quale la ditta [REDACTED] richiedeva la licenza per la costruzione di un nuovo fabbricato in Via Pigna bassa, Lottizzazione [REDACTED] - Lotto n.7 successivamente a tale licenza il Sig.re [REDACTED] richiedeva la variante n. 17-1982 del 24 aprile 1982.

In seguito a tali licenze il Sig.re [REDACTED] andava a richiedere la licenza n. 108-91 del 9 gennaio 1992 per la realizzazione di un garage interrato e piscina sovrastante, successivamente a seguito di un ingiunzione a demolire protocollo 3109 il Sig.re [REDACTED] richiese la variante n. 02-93 del 10 settembre 1993 a sanatoria alla concessione edilizia n.108-91 con la prescrizione che il volume realizzato in difformità alla C.E. 108-91 doveva essere completamente interrato.

Infine dalle ricerche effettuate risulta la domanda n. 1808 posizione 44/94 prodotta in data 28/02/1995 dal Sig.re [REDACTED] tendente ad ottenere in relazione al Capo IV della Legge 28 febbraio 1985, n 47 modificata con il D.L. 23 aprile 1985 n. 146 convertito, con modificazioni nella Legge n 298 del 21 giugno 1985, la sanatoria delle opere abusive sull'immobile di Via Como n. 21, tale domanda risulta ancora aperta in quanto manca il versamento del contributo di costruzione pare a 12.661,88 Euro, di tale domanda a



seguito del sisma del 2016 si è riuscito ad estrapolare solo porzione di una tavola dove sono evidenziati i locali per cui veniva richiesta la sanatoria in quanto gli archivi comunali risultano inagibili.

Dal confronto tra le tavole grafiche delle Concessioni Edilizie n. 17 del 1982 e C.E. 108 del 1991 e quanto rilevato in loco in data 09/06/2020 si sono riscontrate delle difformità, quindi una diversa realizzazione che costituisce abuso edilizio, nello specifico:

- 1) Diversa distribuzione dei locali al piano primo (camera – studio) ora un unico locale;
- 2) Diverse aperture al piano sottotetto;
- 3) Presenza di tre locali seminterrati per cui è in corso una domanda di condono edilizio come già sopra descritto;

A seguito di un colloquio con il Tecnico Comunale del Comune di Folignano, si è riscontrato che la totalità degli abusi del punto 3 è in corso di sanatoria come già sopra descritto tramite la domanda n. 1808 posizione 44/94 prodotta in data 28/02/1995 dal [redacted] tale domanda risulta ancora aperta in quanto manca il versamento del contributo di costruzione pare a 12.661,88 Euro, alla data odierna tale contributo dovrà essere rivalutato all'attualità, per quanto riguarda gli abusi dei punti 1 e 2 questi sono sanabili, in base all'articolo 37 comma 4 del DPR 380/2001 presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria e pagando al Comune una sanzione di circa 1.000,00 euro perché gli abusi risultano conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda,

Risposta al quesito n°3

STATO DI POSSESSO

Alla data odierna presso il fabbricato oggetto del pignoramento sito nella Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Folignano in Via Como ai civici numeri 21 e 23 risulta presente un contratto di comodato a favore della [redacted] nata ad [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] atto privato n. 2022 stipulato in data 28/05/2012. Nonostante tutto il fabbricato attualmente non risulta occupato.



Risposta al quesito n°4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti sul bene oggetto del pignoramento in merito all'esistenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- Non risultano ed oneri di natura condominiale;
- Non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Non risulta l'esistenza di diritti demaniali, come diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altresì sul bene in oggetto dalle ricerche eseguite presso gli enti competenti, risultano presenti altre tipologie di vincoli e oneri:

- Difformità catastali, di lieve entità come già sopra descritto, per sanare tale difformità sarà necessaria una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e i costi tra diritti catastali e parcella spettante ad un tecnico incaricato saranno presumibilmente pari a 600,00 €;
- Variazioni catastali, cambio classe catastale per ultimazione lavori dei subalterni 7 e 8 e 9, i costi tra diritti catastali e parcella spettante ad un tecnico incaricato saranno presumibilmente pari a 2.000,00 €;
- Difformità edilizie sanabili, come sopra descritto, è stata pretramite una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a sanatoria in base all'articolo 37 comma 4 del DPR 380/2001, pagando al Comune di Folignano una sanzione amministrativa, e i costi tra sanzione amministrativa e parcella spettante ad un tecnico incaricato saranno presumibilmente pari a 3.000,00 euro;
- Difformità edilizie sanabili, tramite domanda n. 1808 posizione 44/94 prodotta in data 28/02/1995 pagamento oblazione richiesta dal Comune di Folignano pari a 12.661,88 euro;

Sul bene oggetto dell'esecuzione identificato al Comune di Folignano, al catasto fabbricati al foglio 1, particella 365, subalterno 1, classe A/7villini, consistenza 22,5 vani, rendita catastale 1.568,74 Euro, indirizzo Via Como n. 21, piano terra, primo secondo e



seminterrato, e subalterno 2, classe C/6 garage, consistenza 27 mq, rendita catastale 48,81 Euro, indirizzo Via Como n. 23, piano seminterrato, e sui subalterni 7,8 e 9 classe F/3 in corso di costruzione, sono presenti le seguenti iscrizioni che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita:

- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 25/01/2011 – Registro Generale 582
Registro Particolare 85
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Foggia sezione distaccata di San Severo del 23/09/2009 repertorio – 3789
A favore di: [redacted] con sede in [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [redacted] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)
- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 12/11/2013 – Registro Generale 7572
Registro Particolare 1088
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Pesaro del 06/11/2013 repertorio – 1041/2013
A favore di: [redacted] con sede in [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [redacted] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.4)
- IPOTECA GIUDIZIALE – Iscrizione del 16/06/2015 – Registro Generale 3929
Registro Particolare 505
Derivante: Decreto ingiuntivo
Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno del 05/05/2015 repertorio – 333/2015
A favore di: [redacted], con sede in [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro: [redacted] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)
- IPOTECA GIUDIZIALE – trascrizione del 20/09/2019 – Registro Generale 7494
Registro Particolare 5518
Derivante: atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili



Descrizione: atto giudiziario pubblico ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno del
14/05/2019 repertorio – 1063

A favore di: [REDACTED] con sede in [REDACTED] per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1 - (Unità Negoziale n.1)

Risposta al quesito n°5

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili il Sottoscritto Geometra Luca Morganti residente in Ascoli Piceno, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno col n.1127, con studio tecnico in Ascoli Piceno in Via delle Begonie n. 44/a nella determinazione del più probabile valore di mercato per eseguire la seguente stima dell'immobile ha proceduto:

- Effettuando una stima sintetica comparativa mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato;

- **Stima sintetica comparativa in base alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio**

La valutazione è stata eseguita utilizzando i parametri del' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale. L'Agenzia del Territorio per tali valutazioni si basa sulla superficie commerciale che è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta), i valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale lorda. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.



Considerando che il bene oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Folignano in zona Villa Pigna Bassa in Via Como n. 21 si è deciso di adottare le seguenti quotazioni:
 Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Folignano, zona: D1 – Periferica – Villa Pigna Bassa – Case di Coccia e dintorni

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Autorimesse	Normale	410,00	560,00
Ville e Villini	Ottimo	1.300,00	1.600,00

Considerando che la villa pur essendo in stato di abbandono presenta caratteristiche sia interne che esterne di notevole valore, si è deciso di adottare il valore minimo dello stato conservativo ottimo proposto: Valore di mercato Villa = 1.300,00 €/mq

Per quel che concerne invece i locali ai piani seminterrati, garage e rimessa attrezzi si è deciso si è deciso di adottare il valore minimo tra i valori di mercato suggeriti per le autorimesse: Valore di mercato Autorimessa = 410,00 €/mq approssimabile ad 400,00 €/mq

Determinato il valore medio di mercato si andrà ad eseguire la stima basandosi sulla superficie lorda della villa e dei vari piani seminterrati:

- Superficie Lorda piano terra : 165,69 Mq
- Superficie Lorda piano primo : 167,89 Mq
- Superficie Lorda secondo sottotetto : 167,89 Mq computati al 50% perché altezza netta inferiore a 2,70 ml. : 83,94 Mq
- Superficie Lorda seminterrato: 234,32 Mq computati al 40% perché al piano seminterrato: 93,72 Mq
- Superficie Lorda primo piano seminterrato : 497,85 Mq computati al 30% perché al piano seminterrato: 149,35 Mq
- Balconi : 79,12 Mq computati al 40% = 31,65 Mq
- Parco esterno : 1.737,00 Mq computati al 15% = 260,55 Mq
- Superficie Lorda totale Villa= (165,69+167,89+83,94+93,72+149,35+31,65+260,55) = 952,79 Mq
- Valore Medio per ville e villini = 1.300,00 €/mq

Valore Villa = 952,79 Mq x 1.300,00 €/mq = 1.238.627,00 €

- Superficie Lorda Autorimessa secondo piano seminterrato : 483,94 Mq



- Superficie Lorda Autorimessa terzo piano seminterrato : 483,94 Mq
- Superficie Lorda totale Autorimessa= (483,94+483,94) = 967,88 Mq
- Valore Medio per autorimessa = 400,00 €/mq

Valore Autorimessa = 967,88 Mq x 400,00 €/mq = 387.152,00 €

Valore totale del fabbricato = 1.238.627,00 € + 387.152,00 € = **1.625.779,00 €**

Perciò in base all'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio si è ottenuto il seguente valore di stima:

- Villa : 1.625.779,00 € (un milione seicento venticinque mila settentanove / 00 Euro).

• **Conclusioni del processo estimativo**

Riepilogando quindi il risultato del processo estimativo adottato, si otterranno i seguenti valori:

- Valore risultante dalla stima sintetica effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare del' Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato:

E. Villa 1.625.779,00 € (un milione cinquecento novantacinque mila trecentoventi/ 00 Euro).

Alla Valutazione di cui sopra vengono applicate le seguenti eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito esposto:

5a) 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: 10% + Spese per sanare difformità catastali 2.600,00 € + Spese per sanare difformità edilizie 3.000,00 € + spese per sanare domanda di condono edilizio 12.661,88 €

- **5b)** per lo stato d'uso e di manutenzione.

Decurtazione: 5%

- **5c)** per lo stato di possesso.

Decurtazione: 0%

- **5d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente.

Decurtazione: forfettaria pari a 2.000,00 €.



- **5e)** per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi.

Decurtazione: 0%

- **5f)** per altri oneri e pesi.

Decurtazione: 0%

Decurtazioni Villa: $(1.625.779,00 \times 10\%) + (1.625.779,00 \times 5\%) + (2.600,00) + (3.00,00) + (12.661,88) + (2.000) = 264.128,73 \text{ €}$

Valore Villa: Valore di mercato - Decurtazioni = $1.625.779,00 \text{ €} - 264.128,73 \text{ €} = 1.361.650,27\text{€}$ approssimabile a **1.361.650,00€**

Lotto E

- **Descrizione del bene per formazione del bando d'asta**

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

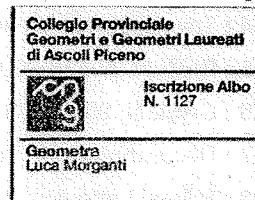
"Intera proprietà di Villa con parco esterno con piscina sita in Provincia di Ascoli Piceno , Comune di Folignano, zona Villa Pigna bassa, in Via Como civico n. 21, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 365, subalterni 1,2,7,8 e 9. La villa si sviluppa su due piani fuori terra più un sottotetto ed un seminterrato, l'intera villa è costeggiata da un parco con piscina e terrazza praticabile, sotto il parco si sviluppano tre locali seminterrati adibiti a autorimesse, collegati tra loro tramite una scala a chiocciola ed alla villa tramite un impianto ascensore."

Prezzo base d'asta = **1.361.650,00 € (Euro un milione trecento sessantuno mila seicentocinquanta /00)**

Ascoli Piceno 25/06/2020

Il C.T.U.

Geom. Luca Morganti



Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione, che si compone di n. 62 pagine dattiloscritte e n. 89 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione dal Sig. Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Simona D'Ottavi per qualsiasi ulteriore chiarimento.

ELENCO ALLEGATI

- **Allegato 1** : Comunicazione data I° sopralluogo;
- **Allegato 2** : Avviso di ricevimento raccomandate comunicazione I° sopralluogo;
- **Allegato 3** : Comunicazione data II° sopralluogo;
- **Allegato 4** : Avviso di ricevimento raccomandate comunicazione II° sopralluogo;
- **Allegato 5** : Comunicazione data III° sopralluogo;
- **Allegato 6** : Avviso di ricevimento raccomandate comunicazione III° sopralluogo;
- **Allegato 7** : Certificato contestuale stato di famiglia - residenza;
- **Allegato 8**: Richiesta estratto di matrimonio;
- **Allegato 9** : Estratto di matrimonio;
- **Allegato 10** : Richiesta precedenti edilizi Comune di Ascoli Piceno;
- **Allegato 11** : Richiesta precedenti edilizi Comune di Folignano;
- **Allegato 12** : Istanza di rettifica Agenzia Entrate;

LOTTO A

- **Allegato 14** : Visura catastale per immobile foglio 104 – map 32 sub 10;
- **Allegato 15** : Visura catastale storica per immobile foglio 104 – map 32 sub 10;
- **Allegato 16** : Estratto di foglio catastale;
- **Allegato 17** : Elenco subalterni;
- **Allegato 18** : Planimetria catastale foglio 104 – map 32 sub 10;
- **Allegato 19** : Regolamento di Condominio;
- **Allegato 20** : Situazione debitoria condominio;
- **Allegato 21** : Stralcio del P.R.G.;
- **Allegato 22** : Norme tecniche di attuazione (NTA);
- **Allegato 23** : Concessione Edilizia N. 243-1964;
- **Allegato 24** : Tavola Concessione Edilizia N. 243-1964;
- **Allegato 25** : DIAE N. 40419-2008;
- **Allegato 26** : CAEL N. 23926-2013;
- **Allegato 27** : Documentazione Fotografica Lotto A;
- **Allegato 28** : Rilievo Lotto A;

LOTTO B – C

- **Allegato 29** : Visura catastale per immobile foglio 104 – map 4 sub 1;
- **Allegato 30** : Visura catastale per immobile foglio 104 – map 4 sub 7;



- **Allegato 31** : Visura catastale storica per immobile foglio 104 – map 4 sub 1;
- **Allegato 32** : Visura catastale storica per immobile foglio 104 – map 4 sub 7;
- **Allegato 33** : Estratto di foglio catastale;
- **Allegato 34** : Elenco subalterni;
- **Allegato 35** : Planimetria catastale foglio 104 – map 4 sub 1;
- **Allegato 36** : Planimetria catastale foglio 104 – map 4 sub 6;
- **Allegato 37** : Visure confinanti;
- **Allegato 38** : Stralcio del P.R.G.;
- **Allegato 39** : Norme tecniche di attuazione (NTA);
- **Allegato 40** : Sanatoria N. 223-1986;
- **Allegato 41** : Tavola C.E. N. 223-1986;
- **Allegato 42** : CAEL N. 53277-2015;
- **Allegato 43** : Documentazione Fotografica Lotto B-C;
- **Allegato 44** : Rilievo Lotto B-C;

LOTTO D

- **Allegato 45** : Visura catastale storica per immobile foglio 68 – map 302 sub 66;
- **Allegato 46** : Estratto di foglio catastale;
- **Allegato 47** : Elenco subalterni;
- **Allegato 48** : Planimetria catastale foglio 68 – map 302 sub 66;
- **Allegato 49** : Visure Confinanti;
- **Allegato 50** : Situazione debitoria condominio;
- **Allegato 51** : Stralcio del P.R.G.;
- **Allegato 52** : Norme tecniche di attuazione (NTA);
- **Allegato 53** : Concessione Edilizia N. 21-1966;
- **Allegato 54** : Concessione Edilizia N. 246-1967;
- **Allegato 55** : Tavola C.E. 21-1966 Planimetrie;
- **Allegato 56** : Tavola C.E. 21-1966 Sezione;
- **Allegato 57** : DIAE 29279-2003;
- **Allegato 58** : DIAE 30092-2004;
- **Allegato 59** : DIAE 423-2006;
- **Allegato 60** : DIAE 47939-2007;
- **Allegato 61** : DIAE 43290-2008;
- **Allegato 62** : SCIA 12781-2012;
- **Allegato 63** : Documentazione Fotografica Lotto D;
- **Allegato 64** : Rilievo Lotto D;

LOTTO E

- **Allegato 65** : Visura catastale storica per immobile Foglio 1 Map 365 Sub 1;
- **Allegato 66** : Visura catastale storica per immobile Foglio 1 Map 365 Sub 2;
- **Allegato 67** : Visura catastale storica per immobile Foglio 1 Map 365 Sub 7;



- **Allegato 68** : Visura catastale storica per immobile Foglio 1 Map 365 Sub 8;
- **Allegato 69** : Visura catastale storica per immobile Foglio 1 Map 365 Sub 9;
- **Allegato 70** : Visura catastale storica per immobile Foglio 1 Map 365 Sub 3;
- **Allegato 71** : Visura catastale storica per immobile Foglio 1 Map 365 Sub 4;
- **Allegato 72** : Visura catastale storica per immobile Foglio 1 Map 365 Sub 5;
- **Allegato 73** : Estratto di foglio catastale scala 1-2000 Foglio 1 Map 365;
- **Allegato 74** : Elenco subalterni;
- **Allegato 75** : Planimetria catastale Foglio 1 Map 365 Sub 1 e 2
- **Allegato 76** : Visure Confinanti;
- **Allegato 77** : Estremi comodato;
- **Allegato 78** : Stralcio del P.R.G.;
- **Allegato 79** : Norme tecniche di attuazione (NTA);
- **Allegato 80** : Concessione Edilizia N. 32-1974;
- **Allegato 81** : Concessione Edilizia N. 17-1982;
- **Allegato 82** : Concessione Edilizia N. 108-1991;
- **Allegato 83** : Tavola C.E. N. 17-1982;
- **Allegato 84** : Ingiunzione a demolire;
- **Allegato 85** : Concessione Edilizia N.02-1993
- **Allegato 86** : Abitabilità N. 17-1982;
- **Allegato 87** : Richiesta conguaglio;
- **Allegato 88** : Tavola domanda di condono;
- **Allegato 89** : Documentazione Fotografica Lotto D;
- **Allegato 90** : Rilievo Lotto E;

