

TRIBUNALE CIVILE DI ASCOLI PICENO

R.E. 156/10

promossa da
Banca delle Marche SpA

contro



giudice
dott. Raffaele Agostini

ctu
geom. Danilo Turla

danilo turla
geometra

via loreto n. 71 - 63100 Bsccll piceno - tel. 329 0626219 fax 0736 347179

Iscr. albo prof, ap n. 904 - c.f. tri dnl 66p01 a509x - p.i. 01764300446

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Ufficio del Giudice Unico – Sede Centrale

ESECUZIONE IMMOBILIARE Cron. N° 156/10

PROMOSSA da : **Banca delle Marche SpA** elettivamente domiciliata ad Ascoli Piceno in Via Pretoriana, 39, presso lo studio dell'avv.to Laura Bergesio che la rappresenta insieme all'avv.to Renzo Rapari;

CONTRO: ██████████

GIUDICE : **Dott. RAFFAELE AGOSTINI**

CTU : **Geom. DANILO TURLA**

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Premesso che:

il Giudice dell'esecuzione Dott. Raffaele Agostini, ha nominato C.T.U. il sottoscritto geom. Danilo Turla nell'esecuzione immobiliare di cui all'epigrafe e, relativamente ai seguenti immobili:

- 1) **Comune di Folignano (AP)**
Indirizzo: **Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia**
Descrizione catastale: **N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 6, piano S1-T, categoria A/10, classe 2, vani 7, rendita cat. € 1.446,08;**
- 2) **Comune di Folignano (AP)**
Indirizzo: **Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia**
Descrizione catastale: **N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 7, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 10,5, rendita cat. C 531,43;**
- 3) **Comune di Folignano (AP)**
Indirizzo: **Via Imperia, 5 -fraz. Case di Coccia**
Descrizione catastale: **N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 8, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 9, rendita cat. € 455,52;**

- 4) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 9, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, rendita cat. € 328,98;
- 5) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 10, piano S1-1-2, categoria A'2, classe 5, vani 9, rendita cat. € 455,52;
- 6) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 11, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 233, rendita cat. € 505,40;
- 7) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 12, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 101, rendita cat. € 219,08;
- 8) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 13, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 104, rendita cat. € 225,59;
- 9) Comune di Amandola (FM)
Indirizzo: Via F. Filzi, 11
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 42, p.lla 358 sub 11, piano S2, categoria A/2, classe 2, 4 vani, rendita cat. € 148,74;

ha posto 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;

tutto quanto sopra premesso, si e' redatta la sottoestesa perizia.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo lo studio del fascicolo di causa, effettuate le visure delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione presso gli Uffici Catastali, il sottoscritto, al fine di procedere alle operazioni peritali come indicato nel disciplinare dell'incarico, ha comunicato alle parti in causa la data del sopralluogo presso gli immobili eseguiti per il giorno 17.07.2012 alle ore 10,00 (allegato: "Convocazione del 04.07.2012").

In tale data il CTU, recatosi presso gli immobili eseguiti, alla presenza   B a permettere l'accesso ad alcune unità immobiliari site in Folignano via Imperia n.5, effettuava i rilievi necessari alla redazione della perizia al termine dei quali redigeva verbale di sopralluogo (allegato: "Verbale di sopralluogo del 17.07.2012").

Il sopralluogo alle restanti unità immobiliari site in Folignano (AP) e all'unità immobiliare sita in Amandola (FM) è rinviato a data da destinarsi B  

Le operazioni peritali sono continuate quindi in Via Imperia n.5 Folignano in data 08.08.2012 (allegato: "Verbale di sopralluogo del 08.08.2012") e in Amandola (FM) in data 04/09/2012 (allegato: "Verbale di sopralluogo del 04.09.2012").

Successivamente il sottoscritto ha proseguito gli accertamenti tecnici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Folignano (AP) e di Amandola (FM) al fine di reperire tutta la documentazione relativa ad autorizzazioni, licenze, concessioni, varianti e abitabilità delle unità immobiliari di cui trattasi. Inoltre si è recato presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ascoli Piceno per effettuare le necessarie visure e presso l'Ufficio Anagrafe di Folignano (AP) al fine di accertare i dati anagrafici e lo stato civile dell'esecutato.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1:

Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

Dall'accesso agli Uffici Provinciali della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno, il sottoscritto accerta quanto segue:

gli immobili di cui alla premessa, catastalmente così individuati:

- 1) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 6, piano S1-T, categoria A/10, classe 2, vani 7, rendita cat. € 1.446,08;
- 2) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 -fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 7, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 10,5, rendita cat. € 531,43;
- 3) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 8, piano S1-T-1-2, categoria A'2, classe 5, vani 9, rendita cat. € 455,52;
- 4) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 9, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, rendita cat. € 328,98;
- 5) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 10, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 9, rendita cat. € 455,52;
- 6) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 11, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 233, rendita cat. € 505,40;

- 7) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 12, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 101, rendita cat. € 219,08;
- 8) Comune di Folignano (AP)
Indirizzo: Via Imperia, 5 – fraz. Case di Coccia
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 13, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 104, rendita cat. € 225,59;
- 9) Comune di Amandola (FM)
Indirizzo: Via F. Filzi, 11
Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 42, p.lla 358 sub 11, piano S2, categoria A/2, classe 2, 4 vani, rendita cat. € 148,74;

risultano essere di intera proprietà del [REDACTED]

Le unità immobiliari site nel Comune di Folignano (AP) in Via Imperia al civico 5 fanno parte di un unico complesso immobiliare, realizzato all'inizio degli anni ottanta, che si sviluppa su quattro livelli, dal piano primo sottostrada al piano secondo; trattasi di appartamenti di civile abitazione, uffici e locali laboratorio. Il fabbricato è perimetrato su tre lati da corte privata, in parte pavimentata e in parte destinata a giardino, frazionata e annessa alle singole unità immobiliari come riportato nelle planimetrie allegate. Il lotto ove insiste il fabbricato confina a nord-est con la strada comunale denominata Via Imperia e con proprietà HHHHEI a nord-ovest con proprietà [REDACTED], a ovest con proprietà [REDACTED] e a sud sud-est con proprietà HHE

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai in latero-cemento; i prospetti del fabbricato sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. I balconi sono con parapetto in cemento a vista e sormontati da copertina in clinker con corrimano in ferro verniciato.

Infissi e persiane sono in legno.

Nell'insieme il fabbricato, importante per le dimensioni, seppure in discreto stato necessita di diversi interventi di manutenzione, in particolare alle velette dei balconi,

ai cornicioni, alle impermeabilizzazioni e alle opere in legno e ferro quali infissi e balaustre.

Da Via Imperia si accede al complesso immobiliare mediante due ingressi: uno carrabile, a servizio dei laboratori al piano sottostrada (sub 11 – 12 – 13) e delle unità immobiliari di cui ai sub 7 – 8, e uno pedonale che permette l'accesso, attraverso la corte comune che è a servizio di tutte le unità abitative, agli uffici (sub 6) e agli appartamenti di cui ai sub 9-10.

Descrizione dell'unità immobiliare con destinazione ufficio catastalmente identificata al fq. 5 p.la 413 sub 6 – Comune di Folignano

All'unità immobiliare "ufficio" sita al piano terra si accede, come sopra già descritto, dalla corte comune attraverso un portoncino in legno; è composta da n. 4 vani oltre a ingresso, disimpegno, n. 2 bagni per una superficie lorda complessiva di mq 172,00 circa oltre a 10,00 mq circa di balcone; l'altezza interna dei vani risulta essere di mt. 2,75.

Annessi all'ufficio sono un ripostiglio esterno di mq 16,00 circa a cui si accede dalla corte comune e un fondaco di mq 14,00 circa sito al piano primo sottostrada al quale si accede solo attraverso il laboratorio di cui al sub 11.

L'appartamento si presenta in buono stato seppur manifesta alcuni difetti dovuti a mancati interventi di manutenzione ordinaria in particolar modo riguardanti gli infissi esterni e i locali servizi.

Le porte interne sono color legno con maniglia in alluminio satinato; quelle che dividono l'ingresso dall'ufficio principale e quest'ultimo dalla sala attesa sono a tutta parete in stile inglese.

Infissi e persiane sono in legno douglas, muniti di vetro-camera.

I pavimenti sono in monocottura formato 30x30 a posa dritta di colore beige nell'ingresso, nel primo ufficio e nella sala attesa, mentre nel resto dei vani e disimpegni è presente il parquet "mosaico industriale", i battiscopa sono in legno.

I bagni hanno rivestimenti in monocottura, uno di colore azzurro formato 20x30 e uno di colore verde formato 20x20, entrambi con motivi floreali, con rivestimento alle pareti fino a un'altezza di oltre mt 2, soffitto e pareti tinteggiate di bianco.

I sanitari - lavabo, bidet, wc con vaschetta esterna, vasca - sono bianchi con rubinetteria cromata monocomando.

Gli impianti idrico, termico, sanitario ed elettrico risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato. I radiatori, in ghisa, sono collegati a un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta in un locale termico al piano sottostrada; l'impianto elettrico non risulta conforme alle normative vigenti.

Descrizione dell'unità immobiliare catastalmente identificata al fq. 5 p.la 413 sub 7 – Comune di Folignano

Si sviluppa su quattro livelli, dal piano primo sottostrada al piano secondo, pertanto trattasi di unità immobiliare cielo-terra confinante a nord-ovest e a est con altra proprietà ■■■■, a nord-est si affaccia sulla strada privata del complesso immobiliare e a sud su corte esclusiva dell'unità stessa. Ha una superficie lorda di mq 86,00 circa al piano terra oltre a balcone di mq 3,00 e un terrazzo/corte esclusivi per circa mq 92,00, al primo piano di mq 92,00 circa oltre a balcone di mq 20,00 circa e di mq 74,00 circa al piano secondo; l'ingresso al piano primo sottostrada è di mq 15,00 circa.

Ai piano primo sottostrada, attraverso un portoncino in legno si entra nel vano scala che permette l'accesso ai piani; il pavimento è in monocottura 30x30 color cotto, la scala è rivestita in pietra naturale "botticino", la balaustra è in ferro verniciato di colore scuro, le pareti e il soffitto sono tinteggiati a tempera bianca; su questo piano sono presenti due porte che danno accesso ai locali laboratorio contraddistinti con i sub 12 e 13.

Infissi e persiane dell'intera unità sono in legno con vetro-camera, le porte interne sono in legno tinto mogano, i radiatori sono in ghisa colore chiaro e l'impianto elettrico è adeguato alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

Al piano terra, costituito da soggiorno, cucina, retro-cucina e wc oltre a balcone e corte esclusiva, sono presenti pavimenti in monocottura 30x30 color cotto, battiscopa in legno scuro, pareti tinteggiate a tempera bianca, mentre nel bagno pavimento e rivestimenti sono in monocottura 20x20 di colore bianco fino a un'altezza di mt. 2,00; i sanitari, in porcellana bianca, sono parzialmente funzionanti. Le pareti della cucina sono rivestite in monocottura formato 20x20 di colore chiaro fino all'altezza di mt.

1,80.

Attraverso le porte-finestra di cucine e bagno si accede alla corte esclusiva composta da terrazzo pavimentato a travertino e piccolo giardino.

Il piano primo è costituito da quattro vani oltre al bagno e ai due balconi.

Porte e pavimenti sono uguali a quelli già descritti per il piano inferiore, le pareti sono tinteggiate a tempera sia colorate che bianche. Il pavimento e il rivestimento del bagno sono in monocottura formato 30x20 a posa verticale di colore bianco con motivi floreali; wc con cassetta e bidet sono in ceramica bianca mentre il lavabo è in cristallo; è presente una doccia multifunzione.

Il piano secondo, mansardato con un'altezza minima di mt. 1,00 e massima di mt. 2,20, è costituito da tre vani oltre al bagno. Le finiture interne, porte e pavimenti, sono identiche a quelle già descritte per i piani inferiori e pareti e soffitti sono tinteggiati a tempera colore bianco. Nel bagno, il pavimento e il rivestimento, a tutta parete, sono in monocottura formato 20x20 a posa dritta di colore beige sfumato; i sanitari - lavabo sospeso, wc con cassetta e bidet - sono in ceramica bianca.

Descrizione dell'unità immobiliare catastalmente identificata al fg. 5 p.lla 413 sub 8 – Comune di Folignano

L'unità immobiliare cielo-terra si sviluppa su quattro livelli, dal piano primo sottostrada al piano secondo; confina a sud-est con il sub 7 sopra descritto, a sud-ovest si affaccia su corte esclusiva dell'unità stessa, a nord-ovest è in adiacenza con immobile di **UH**, a nord-est si affaccia sulla strada privata del complesso immobiliare. Ha una superficie lorda di mq 79,00 circa al piano terra oltre a balcone di mq 7,00 circa e terrazzo/corte esclusiva di mq 90,00 circa, di mq 74,00 circa al primo piano oltre a mq 16,00 circa di balconi e di mq 53,00 circa al piano secondo; l'ingresso al piano primo sottostrada è di mq 15,00 circa.

Al piano primo sottostrada, attraverso un portoncino in legno si entra nel vano scala che permette l'accesso ai piani; il pavimento è in monocottura 30x30 color cotto, la scala è rivestita in pietra naturale "botticino", la balaustra è in ferro verniciato di colore scuro, le pareti e il soffitto sono tinteggiati a tempera bianca.

Infissi e persiane dell'intero immobile sono in legno, con vetro-camera, i radiatori sono in ghisa colore chiaro e l'impianto elettrico è adeguato alla normativa vigente

all'epoca della realizzazione. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria, lo stesso è alimentato da caldaia murale a metano ■■■■■ ■■■■■ posta sul balcone del piano terra lato nord est.

Al piano terra, all'arrivo della scala, è presente una porta in legno con vetri satinati e decorati che divide la zona giorno dal vano scale; esso è costituito da soggiorno, cucina, retro-cucina e wc oltre a corte esclusiva e un balcone. I pavimenti sono in monocottura 30x30 color cotto, i battiscopa in legno scuro, le pareti sono tinteggiate a tempera bianca e colore pastello, mentre nel bagno pavimento e rivestimenti sono in monocottura 20x20 di colore bianco fino a un'altezza di mt. 2,00; i sanitari sono in porcellana bianca con monocomandi cromati. Le pareti della cucina sono rivestite in monocottura formato 20x20 di color sabbia. Le porte sono in legno tinto mogano.

Attraverso le porte-finestra di cucine e bagno si accede alla corte esclusiva composta da terrazzo pavimentato a travertino e piccolo giardino.

Il piano primo è costituito da tre vani oltre ai doppi servizi e ai due balconi.

Porte e pavimenti sono uguali a quelli già descritti per il piano inferiore, le pareti sono tinteggiate a tempera sia colorate che bianche. Il pavimento e il rivestimento del bagno principale sono in monocottura formato 30x20 a posa verticale di colore bianco con motivi floreali; wc con cassetta, bidet e lavabo sono in ceramica bianca; è presente una vasca.

Il piano secondo, mansardato con un'altezza minima di mt. 1,00 e massima di mt. 2,20, è costituito da due vani oltre al bagno. Le finiture interne, porte e pavimenti, sono identiche a quelle già descritte per i piani inferiori e pareti e soffitti sono tinteggiati a tempera colore bianco e colorato. Nel bagno, il pavimento e il rivestimento, a tutta parete, sono in monocottura formato 20x20 a posa dritta di colore beige sfumato; i sanitari - lavabo sospeso, wc con cassetta e bidet - sono in ceramica bianca.

Descrizione dell'unità immobiliare catastalmente identificata al fq, 5 p.IIa 413 sub 9 – Comune di Folignano

All'unità immobiliare, sita al piano primo e al piano secondo (mansardato), si accede dalla corte comune attraverso una scala a ventaglio in cemento armato, pedate e alzate in travertino, copertina dei parapetti in clinker. Sul pianerottolo di arrivo della

scala, vi sono due portoncini di ingresso: uno per il sub 9, di seguito descritto, e uno per il sub 10. Ha una superficie lorda di mq 93,00 circa al piano primo oltre a mq 24,00 circa di balcone e mq 234 circa di terrazzo e corte esclusiva, di mq 80,00 circa al secondo piano.

Il portoncino blindato di ingresso si apre sul soggiorno di ampia superficie, con camino ad angolo, e zona cucina. L'illuminazione dell'ampia zona giorno è garantita da n.3 porte-finestre che si affacciano su un balcone; quest'ultimo si sviluppa lungo le pareti est e sud dell'appartamento e permette l'accesso alla corte esclusiva di circa mq 240.

Allo stesso piano l'unità si completa con bagno munito di finestra e ripostiglio sottoscala ai quali si accede tramite disimpegno.

Tutti i pavimenti e i battiscopa, tranne il bagno, sono in granito rosa brasiliano ricavato da un unico blocco di lavorazione; le pareti e i soffitti sono tinteggiati a tempera di colore bianco e giallo pastello. Il rivestimento delle pareti della zona cucina è realizzato con monocottura con disegno a tozzetti color sabbia.

Pavimento e rivestimento del bagno sono in monocottura di colore bianco, formato 20 x 30 a posa verticale, i sanitari – lavabo, bidet, wc con cassetta esterna - sono in porcellana bianca stile inglese con rubinetteria color oro; la vasca è con idromassaggioHHHHHHBI

Il camino ad angolo è rivestito in pietra naturale e legno.

La scala che porta al piano secondo è rivestita in granito rosa brasiliano con balaustra in legno.

Al piano secondo, che presenta altezze interne da mt. 1,00 a 2,20 in quanto mansardato, sono presenti tre camere e un bagno accedibili da disimpegno posto all'arrivo della scala. Le stanze sono illuminate da finestre mentre il bagno da due lucernari a falda.

Le porte interne sono in legno tinto noce.

I pavimenti delle stanze sono in parquet con battiscopa in legno, pareti e soffitti sono tinteggiati a tempera di colore bianco.

Il bagno ha pavimento in monocottura di colore rosso formato 20 x20 a posa dritta, il rivestimento è in monocottura formato 20 x 20 a tutta parete di colore bianco con motivi colorati; il soffitto è tinteggiato a tempera di colore bianco. I sanitari, lavabo, wc con cassetta e piatto doccia, sono in ceramica bianca.

Nell'intero appartamento i radiatori sono in ghisa collegati a caldaia autonoma alimentata a gas metano.

L'impianto elettrico dell'intera unità abitativa, del tipo stilabile, è adeguato alle normative vigenti al momento della realizzazione dell'edificio.

L'appartamento è munito anche di fondaco, di circa mq. 12,00, sito al piano primo sottostrada al quale si accede solamente attraverso il laboratorio di cui al sub 11.

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo, gli infissi esterni in legno, e in particolar modo le persiane, necessitano di manutenzione come già indicato nella descrizione generale del fabbricato.

Descrizione dell'unità immobiliare catastalmente identificata al fq. 5 p.lla 413 sub 10 – Comune di Folignano

All'unità immobiliare, sita al piano primo e al piano secondo (mansardato), si accede dalla corte comune attraverso una scala a ventaglio in cemento armato, pedate e alzate in travertino, copertina dei parapetti in clinker. Sul pianerottolo di arrivo della scala, vi sono due portoncini di ingresso: uno per il sub 10, di seguito descritto, e uno per il sub 9. Ha una superficie lorda di mq 83,00 circa al piano primo oltre a mq 31,00 circa di balcone e mq 95,00 circa al secondo piano.

Il portoncino blindato di ingresso si apre sul soggiorno di ampia superficie con cucina a vista. L'illuminazione dell'ampia zona giorno è garantita da n.4 porte-finestre che si affacciano su un balcone che si sviluppa lungo le pareti est, nord e ovest dell'appartamento.

Allo stesso piano l'unità si completa con bagno munito di finestra e ripostiglio sottoscala.

Tutti i pavimenti e i battiscopa, tranne il bagno, sono in laminato chiaro; le pareti e i soffitti sono tinteggiati a tempera di colore bianco e giallo pastello. Pavimento e rivestimento del bagno sono in monocottura di colore verde scuro con disegni floreali, formato 20 x 20 a posa dritta; i sanitari – lavabo, bidet, wc con cassetta esterna, vasca - sono in porcellana avorio

La scala che porta al piano secondo è rivestita in legno con balaustra in muratura

Al piano secondo, che presenta altezze interne da mt. 1,00 a 2,20 in quanto mansardato, sono presenti quattro camere e un bagno accedibili da disimpegno

posto all'arrivo della scala. Le stanze sono illuminate da finestre mentre il bagno da due lucernari a falda.

I pavimenti delle stanze sono in parquet del tipo industriale con battiscopa in legno, pareti e soffitti sono tinteggiati a tempera sia bianco che con colori vivaci.

Il bagno ha pavimento in monocottura di colore azzurro formato 20 x20 a posa dritta, il rivestimento è in monocottura formato 20 x 20 a tutta parete di colore bianco nella parte superiore e a righine bianche/azzurre nella parte bassa; il soffitto è tinteggiato a tempera di colore bianco. I sanitari, lavabo, wc con cassetta e piatto doccia, sono in ceramica bianca.

Le porte interne sono laccate blu elettrico tranne quella che divide la zona cucina dal disimpegno del bagno che è in cristallo satinato a movimento scorrevole a tutt'altezza.

Nell'intero appartamento i radiatori sono in ghisa collegati a caldaia autonoma alimentata a gas metano marca Immergas Eolo, installata sul balcone lato cucina.

L'impianto elettrico dell'intera unità abitativa, del tipo sfiiabile, è adeguato alle normative vigenti al momento della realizzazione dell'edificio.

L'appartamento è munito anche di fondaco, di circa mq. 10,00, sito al piano primo sottostrada al quale si accede solamente attraverso il laboratorio di cui al sub 11.

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo, gli infissi esterni in legno, e in particolar modo le persiane, necessitano di manutenzione come già indicato nella descrizione generale del fabbricato.

Descrizione deH'unità immobiliare con destinazione laboratorio catastalmente identificata al fq. 5 p.IIa 413 sub 11 – Comune di Folignano

L'unità immobiliare è situata al primo piano sottostrada ed è composta da due ampi spazi con destinazione urbanistica laboratorio, un fondaco, quattro servizi e locale centrale termica per un totale di mq 246 circa. L'altezza dei locali è mt. 3,00-3,10.

L'accesso ai locali con i mezzi è possibile da Via Imperia attraverso il passaggio carrabile a servizio dei laboratori (sub 11 – 12 - 13) e delle unità di cui ai sub 7 e 8; un ingresso solo pedonale è accedibile dalla corte comune al piano terra attraverso un portoncino in legno situato accanto all'ingresso degli uffici di cui al sub 6. Il portoncino si apre direttamente su un vano scala, illuminato da una finestra, che

scende al piano primo sottostrada; la scala è rivestita in travertino, la balaustra è in ferro verniciato di colore bianco, le pareti e il soffitto sono tinteggiati a tempera bianca.

I due locali e il fondaco sono pavimentati a graniglia a piccola granulometria di colore chiaro formato 20 x 20 a posa dritta con battiscopa in travertino, sono interamente tinteggiati in tempera bianca e ricevono luce da vetrinature a tutta parete poste sul lato nord e sul lato ovest; gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e serranda parzialmente a maglia aperta. Il locale fondaco riceve luce da un lucernario.

Nel locale laboratorio più ampio, con pareti divisorie in alluminio e vetro liscio/lavorato è stato ricavato un box ufficio.

L'impianto di riscaldamento è ad aria con termoconvettori [REDACTED]; l'impianto elettrico, monofase e trifase, è di tipo industriale.

I due bagni posti sul lato est sono aerati da due finestrate poste in alto che si aprono sull'intercapedine; pavimento e rivestimento sono in monocottura di colore grigio con motivi floreali, formato 20 x 20 a posa dritta, fino a un'altezza di circa mt. 1,80, pareti e soffitti sono tinteggiati a tempera di colore bianco; I sanitari – lavabo, bidet, wc con cassetta esterna, piatto doccia – sono in ceramica bianchi.

I due bagni posti sul lato ovest sono rivestiti e tinteggiati come i due precedentemente descritti, non hanno finestre, i sanitari presenti sono solamente lavabo e wc con cassetta; in un bagno è situato uno scaldabagno Hper l'acqua calda sanitaria.

Alla centrale termica si accede dall'esterno dove sono installate due caldaie a terra [REDACTED] con bollitore alimentate a metano che servono l'ufficio di cui al sub 6 e l'unità immobiliare di cui al sub 9.

Dal laboratorio si accede ai fondaci annessi alle unità immobiliari di cui ai sub 6, 9 e 10: detti fondaci, allo stato di fatto, non hanno altra possibilità di accesso.

L'immobile si trova in discreto stato manutentivo sebbene siano da rilevare alcune infiltrazioni e risalite di umidità sulle murature esterne. Gli infissi esterni denotano mancanza di manutenzione ordinaria.

Descrizione dell'unità immobiliare con destinazione laboratorio catastalmente identificata al fq. 5 p.IIa 413 sub 12 – Comune di Foliqnano

L'unità immobiliare è situata al primo piano sottostrada ed è composta da un ampio spazio con destinazione urbanistica laboratorio, un disimpegno, un ripostiglio, un locale centrale termica per totali mq 110,00 circa oltre a una corte di mq 13,00 circa. L'altezza dei locali è mt. 2,70.

L'accesso ai locali con i mezzi è possibile da Via Imperia attraverso il passaggio carrabile a servizio dei laboratori (sub 11 – 12 - 13) e delle unità di cui ai sub 7 e 8.

I locali sono pavimentati a graniglia a piccola granulometria di colore chiaro formato 20 x 20 a posa obliqua con battiscopa in travertino, sono interamente tinteggiati in tempera bianca, e ricevono luce da una vetrinatura con porta a tutta parete posta sul lato nord accanto a una finestra; gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e serranda parzialmente a maglia aperta.

L'impianto elettrico, monofase e trifase, è di tipo industriale.

L'immobile si trova in discreto stato manutentivo sebbene siano da rilevare alcune infiltrazioni e risalite di umidità sulle murature esterne. Gli infissi esterni denotano mancanza di manutenzione ordinaria.

Descrizione dell'unità immobiliare con destinazione laboratorio catastalmente identificata al fq. 5 p.IIa 413 sub 13 – Comune di Foliqnano

L'unità immobiliare è situata al primo piano sottostrada ed è composta da un ampio spazio con destinazione urbanistica laboratorio, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e locale centrale termica per un totale di mq 107,00 circa oltre a una corte esclusiva di mq 16,00 circa. L'altezza dei locali è mt. 2,70.

L'accesso ai locali con i mezzi è possibile da Via Imperia attraverso il passaggio carrabile a servizio dei laboratori (sub 11 – 12 - 13) e delle unità di cui ai sub 7 e 8; l'accesso è anche possibile attraverso una porta aperta sul vano scala dell'unità di cui al sub 7, all'occorrenza facilmente tamponabile.

I locali sono pavimentati a graniglia a piccola granulometria di colore chiaro formato 20 x 20 a posa dritta con battiscopa in legno e sono interamente tinteggiati in tempera bianca. L'illuminazione è garantita da una vetrinatura a tutta parete - con una porta pedonale e una carrabile - posta sul lato nord-est e da finestre con

affaccio su corte esclusiva; gli infissi sono sia in alluminio con vetro singolo e serranda parzialmente a maglia aperta sia in terrò; sulle finestre esterne sono presenti inferriate.

Il riscaldamento dei locali è assicurato dallo stesso impianto dell'appartamento di cui al sub 8 ed è comunque munito di collettore di piano pertanto facilmente scollegabile; l'impianto elettrico, monofase e trifase, è di tipo industriale sia sottotraccia e a vista.

Il bagno ha pavimento e rivestimento sono in monocottura di colore grigio con motivi floreali, formato 20 x 20 a posa dritta, pareti e soffitti sono tinteggiati a tempera di colore bianco; i sanitari – lavabo e wc con cassetta esterna – sono in ceramica bianchi.

Lo stato dell'unità denota importanti carenze manutentive soprattutto riguardo le infiltrazioni di umidità sulle pareti esterne; diverse superfici intonacate mostrano macchie, distacchi e muffe, il locale wc, da tempo inutilizzato, potrebbe avere l'impianto idrico compromesso da calcare e ossidazioni.

Descrizione dell'unità immobiliare catastalmente identificata al fq. 42 p.la 358 sub 11 – Comune di Amandola

L'unità immobiliare di cui trattasi fa parte di un condominio composta da n.12 unità abitative formato da n.7 piani di cui n.3 sottostrada e n.4 sopra la quota strada. Il fabbricato è situato lungo la strada per Sarnano a circa mt. 300 dal centro del paese di Amandola (FM) ed è appena stato oggetto di manutenzione straordinaria con rifacimento delle facciate.

L'unità immobiliare è sita al piano secondo sottostrada con esposizione sud – est e ha una superficie lorda di circa mq. 77,00 oltre a un fondaco annesso di mq. 9,00 circa e situato al piano seminterrato (terzo sottostrada).

Vi si accede da Via F. Filzi attraverso una corte comune recintata e il vano scale condominiale.

Il portoncino di ingresso si apre su una zona disimpegno sulla quale si affacciano direttamente due camere, il soggiorno-cucina e il bagno munito di antibagno.

L'unità immobiliare si presenta in modesto stato manutentivo, traspare una evidente mancanza di interventi ordinari e straordinari di manutenzione; diverse macchie di

umidità e distacchi di intonaci e rivestimenti ne sono la prova.

I pavimenti dei locali sono in graniglia in formato 20 x 20 tranne che nel bagno che è in ceramica, formato cm 7,50 x 10,00.

I sanitari, lavabo, bidet, wc e vasca, e la rubinetteria sono particolarmente vissuti.

Le porte interne sono in tangerina scuro mentre quelle del bagno e dell'anti-bagno sono porte a vetro.

Nell'appartamento i radiatori sono in ghisa collegati a caldaia autonoma alimentata a gas **metano**, installata in cucina.

L'impianto elettrico dell'intera unità abitativa, risulta precario e non a norma.

Spese ed oneri per la gestione del condominio.

Il fabbricato sito in Folignano (AP) non costituisce condominio, mentre è costituito condominio per il fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare in Amandola (FM) denominato "Condominio Fabio Filzi n.15", amministrato **B**

Da informazioni e documentazione ricevute dallo stesso si riporta quanto segue:
unità immobiliare fq.42, p.la 358, sub 11

- le tabelle millesimali sono riportate nell'allegata scheda anagrafica;
- **alla data odierna risulta un debito dell'esecutato **HH**, quale proprietario dell'unità immobiliare, nei confronti del Condominio di Eur 9.569,94 per rate scadute;**

(allegati: "fax riepilogativo Amministratore di Condominio", "Regolamento Condominiale di deposito tabelle millesimali", "situazione debitoria **Hf**");

Stato civile del debitore esecutato.

Il debitore esecutato, dagli atti rilasciati dal Comune di Folignano (AP), risulta di stato civile coniugato.

Da una verifica successiva presso i Servizi Demografici del Comune di Ascoli Piceno, si è accertato che i coniugi, in data 19/11/1982 con Rep. n. 75389/17819 del Notaio Doti. Mauro Bracciolani, hanno convenuto di scegliere il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi dell'art.215 e seguenti del C.C.

(allegato: certificato cumulativo di residenza, stato di famiglia e stato civile dal Comune di Folignano (AP); estratto di matrimonio del 10/09/2012).

Quesito n. 2:

Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile

Fabbricato sito in Folignano (AP) – Via Imperia n. 5

Il fabbricato è stato costruito giusta Concessione di Costruzione n. 119 anno 1978 rilasciato dal Comune di Folignano (AP) il 03/02/1979.

A seguire, in data 06/06/1983, è stata rilasciata variante n. 65/1982 alla concessione n. 119/1978.

Da verifiche effettuate presso il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno, in data 19/01/1984 con il prot. n. 79/9653, è stato depositato il "Certificato di collaudo statico delle strutture in C.A." relative al fabbricato di cui trattasi redatto XXXXXXXXXX

Da successivi accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici del Municipio sono stati rilevate le seguenti concessioni in sanatoria come di seguito elencato:

- foglio 5 p.la 413 sub 6
 - Autorizzazione a Sanatoria prot. n. 514/2 del 23/10/1991 per "cambio di destinazione da magazzino e cortile a ufficio e sala di esposizione in difformità alla cone. Edil. N. 65/82 del 06/06/1983 in variante alla conc. Edil. N. 119/78 del 03/02/1979 – superficie condonata mq. 81,75";
 - Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n. 514/86-2 del 24/10/1991;
- foglio 5 p.la 413 sub 7
 - Autorizzazione a Sanatoria prot. n. 514/ 6a/b del 23/10/1991 per "cambio di destinazione da superficie non residenziale a RESIDENZIALE mq.72,00: divisione di U.I. mq. 87,81; 2° piano: CAMBIO DESTINAZIONE DA SOFFITTA IN ABITAZIONE mq. 53,92 in difformità alla concessione edilizia n. 65/82 del 06/06/1983 in variante alla concessione edilizia n. 119/78 del 03/02/1979 – superficie condonata mq. 213,73";
 - Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n. 514/86-6a/b del 24/10/1991;
- foglio 5 p.la 413 sub 8

- Autorizzazione a Sanatoria prot. n. 514/ 7a/b del 23/10/1991 per “cambio di destinazione da superficie non residenziale a RESIDENZIALE mq.58,00; 1° piano: divisione di U.I. mq. 60,34; 2° piano: cambio destinazione da soffitta ad abitazione mq. 38,81 in difformità alla conc.edil. n. 65/82 del 06/06/1983 in variante alla conc. edil. n. 119/78 dei 03/02/1979 – superficie condonata totale mq. 157,15”;
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n. 514/86-7a/b del 24/10/1991;
- foglio 5 p.IIa 413 sub 9
 - Autorizzazione a Sanatoria prot. n. 514/3 del 23/10/1991 per "1° PIANO DIVISIONE DI UNITA' mq. 70,06; 2° PIANO - cambio destinazione da soffitta ad abitazione mq. 80,20 in difformità alla conc.edil. n. 65/82 del 06/06/1983 in variante alla conc. edil. n. 119/78 del 03/02/1979”;
 - Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n. 514/86-3 del 24/10/1991;
- foglio 5 p.IIa 413 sub 10
 - Autorizzazione a Sanatoria prot. n. 514/4 del 23/10/1991 per “1° PIANO DIVISIONE DI U.I. mq. 70,00; 2° PIANO - cambio destinazione da soffitta ad abitazione mq. 70,18 in difformità alla conc.edil. n. 65/82 del 06/06/1983 in variante alla conc. edil. n. 119/78 del 03/02/1979”;
 - Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n. 514/86-4 del 24/10/1991;
- foglio 5 p.IIa 413 sub 11
 - Autorizzazione a Sanatoria prot. n. 514/1 del 23/10/1991 per “PIANO SOTTOSTRADA PRIMO – cambio di destinazione da cantina-fondaco-garage a LABORATORIO ARTIGIANALE in difformità alla conc.edil. n. 65/82 del 06/06/1983 in variante alla conc. edil. n. 119/78 del 03/02/1979 – superficie condonata mq. 142,22”;
 - Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n. 514/86-1 del 24/10/1991 e relativa rettifica del 04/07/1997 rilasciata per errata indicazione dati catastali identificativi dell'Immobile;
- foglio 5 p.IIa 413 sub 12+13
 - Autorizzazione a Sanatoria prot. n. 514/5 del 23/10/1991 per "PIANO SOTTOSTRADA PRIMO – cambio di destinazione da garage-fondaco-cantina-fondaco a LABORATORIO ARTIGIANALE in difformità alla conc.

sdi. n. 65/82 del 06/06/1983 in variante alla cono. edil. n. 119/78 del 03/02/1979 -superi, mq. 193,81";

- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità prot. n. 514/86-5 del 24/10/1991;
- foglio 5 p.lla 413 sub 6-7-8-9-10-11-12-13
 - Autorizzazione a Sanatoria prot. n. 514/8 del 23/10/1991 per "Sistemazioni esterne comuni a tutte le U.I. del fabbricato; eseguite in difformità alia conc. edil. n. 65/82 del 06/06/1983 in variante alla conc. edil. n. 119/78 del 03/02/1979".

(allegato: "Concessione di Costruzione n. 119 del 03/02/1979", "Variante n. 65/1982 del 06/06/1983 alla concessione n. 119/1978", "Certificato di collaudo statico delle strutture in C.A. depositato il 19/01/1984", "autorizzazioni a Sanatoria prot. nn. 514/86-2, 514/ 6a/b, 514/ 7a-b, 514/3, 514/4, 514/1; 514/5, 514/8 del 23/10/1991"; Certificati di Abitabilità e/o Agibilità prot. nn. 541/86-2, 514/86-6a/b, 514/86-7a/b, 514/86-3, 514/86-4, 514/86-1, 514/86-5 del 24/10/1991").

Fabbricato sito in Amandola (FM) – Via F. Filzi. n. 15

L'unità immobiliare è stata acquistata dal **mmH** giusto l'atto di compravendita del 02/05/1989 di cui al Rep. N. 14381 fase. n. 4270 del Dott. Giulio Acquaticci, Notaio in Amandola.

Il fabbricato è stato costruito giusta concessione edilizia n. 5220 del 28/08/1963 rilasciata dal Comune di Amandola (FM).

(allegato: atto di compravendita Rep. N. 14381 fase. n. 4270 del 02/05/1989 – Dott. Giulio Acquaticci – Notaio in Amandola").

Dall'esame degli elaborati relativi alle licenze sopra riportate non si sono evidenziate difformità circa le unità eseguite.

Quesito n. 3:

Stato di possesso

Durante i sopralluoghi si è accertato che gli immobili risultano così occupati:

Comune di Folipnano (AP) - Via Imperia, 5

1. N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 6, piano S1-T, categoria A/10

unità con destinazione uso "ufficio" utilizzata dalla ditta individuale [REDACTED]

2. N.C.E.U. Foglio 5, p.la 413 sub 7, piano S1-T-1-2, categoria A/2, utilizzata quale abitazione [REDACTED] giusto contratto di locazione del 26 aprile 2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 26/04/2010, con scadenza al 25/04/2014 (in data **20.23/04/2010 è stato notificato atto di precetto** [REDACTED] a **richiesta della Banca Marche SpA**);
3. N.C.E.U. Foglio 5, p.la 413 sub 8, piano S1-T-1-2, categoria A/2, utilizzata quale abitazione [REDACTED] giusto contratto di locazione del 23 marzo 2010 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 23/03/2010, con scadenza al 22/03/2014;
4. N.C.E.U. Foglio 5, p.la 413 sub 9, piano S1-1-2, categoria A/2, utilizzata dall'Esecutato [REDACTED] quale abitazione;
5. N.C.E.U. Foglio 5, p.la 413 sub 10, piano S1-1-2, categoria A/2, utilizzata [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **HE** quale abitazione assegnata da provvedimento del Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno, (giusta omologa di separazione del 08/06/2006 riconfermata nella sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno del 23/3/2012 di cessazione degli effetti civili del matrimonio avvenuto a S. Omero (TE) nel 1999;
6. N.C.E.U. Foglio 5, p.la 413 sub 11-12-13, piano S1, categoria C/3, attualmente risultano inutilizzati ma occupati ma materiale vario in deposito.

Comune di Amandola (FM) - Via F. Filzi, 15

N.C.E.U. Foglio 42, p.la 358 sub 11, piano S2, categoria A/2, utilizzata **HE** [REDACTED] giusto contratto di locazione del 01 marzo 1991 tutt ora in essere.

Quesito n. 4:

Vincoli ed oneri giuridici

Dalle visure eseguite presso i pubblici registri, al 07/09/2012 non risultano variazioni in merito a trascrizioni e iscrizioni rispetto a quanto certificato in data 15/09/2010 dal Notaio Dott. Alfonso Rossi nella relazione notarile agli atti della procedura R.E. 156/10.

(allegato: ispezione ipotecaria del 07/09/2012).

Inoltre:

1. Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:
non è stato accertato alcuno dei vincoli di cui sopra;
2. Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:
non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo;
3. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura;
4. Convenzioni matrimoniali: regime patrimoniale della separazione dei beni;
(allegato: estratto di matrimonio del 10/09/2012)
5. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
i costi per la cancellazione dell'atto di pignoramento, a carico dell'acquirente, risultano presumibilmente essere di € 1.500,00 per ogni unità abitativa;
6. Difformità catastali:
non sono state accertate rilevanti difformità catastali.

Quesito n. 5:

Stima degli immobili

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto dell'esecuzione è stato utilizzato il metodo di stima denominato "market comparison approach" in quanto è il procedimento più indicato in relazione alle caratteristiche immobiliari degli stessi e, in particolare, alle caratteristiche:

- locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, etc.);
- posizionali (esposizione, contesto edilizio, livello di piano, etc.);

- tipologiche (superficie, stato di manutenzione, impianti, etc.).

L'individuazione del prezzo di mercato degli immobili, pertanto, è stata fatta mediante una comparazione con altre compravendite avvenute nella stessa zona ove insistono le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, per immobili con medesime caratteristiche costruttive risalenti alla stessa epoca di realizzazione. Tale valore è stato adeguato e necessariamente corretto per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti: la decurtazione complessiva è stata assunta nel valore del 10% del prezzo medio di mercato.

Per quanto riguarda il coefficiente di riduzione dello stato d'uso e vetustà, lo stesso è indicatore di una condizione di particolare deterioramento dei materiali e di obsolescenza degli impianti tecnologici rispetto alle condizioni medie rilevate in immobili comparati. Ulteriori detrazioni apportate riguardano:

- costi che dovrà sostenere l'eventuale acquirente per liberare l'immobile da vincoli;
- riduzioni per lo stato di possesso dell'immobile.

La definizione della superficie degli immobili è basata sul calcolo della "superficie commerciale" ossia nello sviluppo della misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie degli immobili che entrano in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica estimativa.

Nello specifico, per "superficie principale" si intende la superficie esterna lorda (SEL) dell'immobile, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri immobili; per "superficie secondaria" si intende quella annessa e relativa a parti complementari dirette all'immobile e alla sua precipua funzione come balconi, terrazze, etc.

Viste le caratteristiche e la natura dei beni pignorati si stabilisce di stimarli singolarmente.

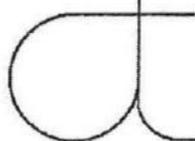
Applicando quanto sopra agli immobili oggetto di esecuzione si ottengono i seguenti valori:

Detrazioni sul valore stimato:

- Stato d'uso e manutenzione circa 10%	€ 20.350,00
- Costo per messa a norma e certificazione degli impianti	€ 4.000,00
- Costo per frazionamento e riaccatastamento fondaco	€ 3.000,00
- Oneri cancellazione trascrizioni e pignoramenti	€ 1.500,00
Sommano detrazioni	€ 28.850,00

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore:

Unità immobiliare	€ 174.650,00
<u>e in c.t.</u>	<u>€175.000,00</u>



LOTTO n. 2

- Comune di **Folignano (AP)**
- Indirizzo: **Via Imperia, 5**
- Descrizione catastale: **N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 7, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 10,5, rendita cat. € 531,43;**

Superficie principale:	mq	178,00		
(piano terra e piano primo)	mq	178,00	x €mq 1.100,00 = €	195.800,00
Superficie principale:	mq	89,00 x 0,66 (rapporto mercantile) = mq 58,74		
(piano primo sottostrada e	mq	58,74	x €mq 1.100,00 = €	64.614,00
piano secondo mansardato)				
Superficie secondaria:	mq	23,00 x 0,50 (rapporto mercantile) = mq 11,50		
(balcone)	mq	11,50	x €mq 1.100,00 = €	12.650,00
Superficie secondaria:	mq	92,00 x 0,25 (rapporto mercantile) = mq 23,00		
(terrazzo/corte)	mq	23,00	x €mq 1.100,00 = €	25.300,00
	Totale			€ 298.364,00

Al valore sopra individuato, riferito alla piena proprietà del bene, si applicano detrazioni ricorrenti di cui al disciplinare di incarico:

Detrazioni sul valore stimato:

- Stato d'uso e manutenzione circa 10%	€	29.836,40
- Costo per messa a norma e certificazione degli impianti	€	5.000,00
- Oneri cancellazione trascrizioni e pignoramenti	€	1.500,00
Sommano detrazioni	€	36.336,40

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore:

Unità immobiliare	€	262.027,60
e in c.t.	€	262.000,00

LOTTO n. 3

- Comune di **Folignano (AP)**
- Indirizzo: **Via Imperia, 5**
- Descrizione catastale: **N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 8, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 9, rendita cat. € 455,52;**

Superficie principale: mq 153,00
(piano terra e piano primo) mq **153,00 x €/mq 1.100,00 = € 168.300,00**

Superficie principale: mq 68,00 x 0,66 (rapporto mercantile) = mq 44,88
(piano primo sottostrada e mq **44,88 x €/mq 1.100,00 = € 49.368,00**
piano secondo mansardato)

Superficie secondaria: mq 23,00 x 0,50 (rapporto mercantile) = mq 11,50
(balcone) **mq 11,50 x €/mq 1.100,00 = € 12.650,00**

Superficie secondaria: mq 90,00 x 0,25 (rapporto mercantile) = mq 22,50
(terrazzo/corte) **mq 22,50 x €/mq 1.100,00 = € 24.750,00**

Totale € 255.068,00

Al valore sopra individuato, riferito alla piena proprietà del bene, si applicano detrazioni ricorrenti di cui al disciplinare di incarico:

Detrazioni sul valore stimato:

- Stato d'uso e manutenzione circa 10% € 25.506,80
- Costo per messa a norma e certificazione degli impianti € 4.000,00
- Oneri cancellazione trascrizioni e pignoramenti € 1.500,00

Sommario detrazioni € 31.006,80

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore:

Unità immobiliare € 224.061,20

e in c.t. € 224.000,00

LOTTO n. 4

- Comune di Folignano (AP)
- Indirizzo: Via Imperia, 5
- Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 9, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 5, van! 6,5, rendita cat. € 328,98;

Superficie principale: mq 93,00
(piano primo) mq 93,00 x €/mq 1.300,00 = € 120.900,00

Superficie principale: mq 80,00 x 0,66 (rapporto mercantile) = mq 52,80
(piano secondo mansardato) mq 52,80 x €/mq 1.300,00 = € 68.640,00

Superficie secondaria: mq 24,00 x 0,50 (rapporto mercantile) = mq 12,00
(balcone e fondaco) mq 12,00 x €/mq 1.300,00 = € 15.600,00

Superficie secondaria: mq 234,00 x 0,20 (rapporto mercantile) = mq 46,80
(terrazzo/corte) mq 46,80 x €/mq 1.300,00 = € 60.840,00

Totale € 265.980,00

ANNOTAZIONE

Come riportato nella descrizione dell'unità immobiliare di cui trattasi, il locale fondaco annesso all'appartamento ha accesso solo attraverso l'unità immobiliare denominata sub 11. Avendo predisposto lotti separati per ogni sub pignorato, il sottoscritto, nella valutazione di stima, prevede l'ipotesi di frazionamento del fondaco per annetterlo al sub 11. Tale ipotesi si ritiene necessaria in quanto non vi sono le condizioni per ricavare un accesso diretto dalla superficie principale dell'unità immobiliare al fondaco stesso.

Si significa che nello sviluppo della valutazione oltre a non considerare il valore della superficie fondaco si porteranno in detrazione i costi che l'acquirente dovrà sostenere per perfezionare catastalmente e urbanisticamente tale modifica.

Al valore sopra individuato, riferito alla piena proprietà del bene, si applicano detrazioni ricorrenti di cui al disciplinare di incarico:

Detrazioni sul valore stimato:

- Stato d'uso e manutenzione circa 10%	€ 26.980,00
- Costo per messa a norma e certificazione degli impianti	€ 4.000,00
- Costo per frazionamento e riaccatastamento fondaco	€ 3.000,00
- Oneri cancellazione trascrizioni e pignoramenti	€ 1.500,00
Sommano detrazioni	€ 35.098,00

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore:

Unità immobiliare	€ 230.882,00
e in c.t.	€231.000,00

LOTTO n. 5

- Comune di Folignano (AP)
- Indirizzo: Via Imperia, 5
- Descrizione catastale: N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 10, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 9, rendita cat. € 455,52;

Superficie principale: mq 83,00
(piano primo) mq 83,00 x €/mq 1.300,00 = € 107.900,00

Superficie principale: mq 95,00 x 0,66 (rapporto mercantile) = mq 62,70
(piano secondo mansardato) mq 62,70 x €/mq 1.300,00 = € 81.510,00

Superficie secondaria: mq 31,00 x 0,50 (rapporto mercantile) = mq 15,50
(balcone e fondaco) mq 15,50 x €/mq 1.300,00 = € 20.150,00

Totale € 209.560,00

ANNOTAZIONE

Come riportato nella descrizione dell'unità immobiliare di cui trattasi, il locale fondaco annesso all'appartamento ha accesso solo attraverso l'unità immobiliare denominata sub 11. Avendo predisposto lotti separati per ogni sub pignorato, il sottoscritto, nella valutazione di stima, prevede l'ipotesi di frazionamento del fondaco per annetterlo al sub 11. Tale ipotesi si ritiene necessaria in quanto non vi sono le condizioni per ricavare un accesso diretto dalla superficie principale dell'unità immobiliare al fondaco stesso.

Si significa che nello sviluppo della valutazione oltre a non considerare il valore della superficie fondaco si porteranno in detrazione i costi che l'acquirente dovrà sostenere per perfezionare catastalmente e urbanisticamente tale modifica.

Al valore sopra individuato, riferito alla piena proprietà del bene, si applicano detrazioni ricorrenti di cui al disciplinare di incarico.

Per tale unità immobiliare, inoltre, occorre applicare un abbattimento al valore di stima in quanto sull'immobile grava un diritto di abitazione a seguito di omologa di separazione del Tribunale di Ascoli Piceno del 08/06/2006. Presa a riferimento la tabella dei coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite che, ai fini estimativi, è applicabile anche in ordine al diritto di abitazione, ne consegue una riduzione pari al 10% del valore del bene.

Detrazioni sul valore stimato:

- Per diritto di abitazione (art. 2812 c.c.)	€ 20.956,00
- Stato d'uso e manutenzione circa 10%	€ 20.956,00
- Costo per messa a norma e certificazione degli impianti	€ 4.000,00
- Costo per frazionamento e riaccatastamento fondaco	€ 3.000,00
- Oneri cancellazione trascrizioni e pignoramenti	€ 1.500,00
Sommano detrazioni	€ 50.418,00

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore:

Unità immobiliare	€ 159.148,00
<u>e in c.t.</u>	<u>€159.000,00</u>

LOTTO n. 6

- Comune di Folignano (AP)
- Indirizzo: **Via Imperia, 5**
- Descrizione catastale: **N.C.E.U. Foglio 5, p.IIIa 413 sub 11 piano S1, categoria C/3, classe 2, mq 233, rendita cat. € 505,40;**

Superficie principale: mq 246,00
(laboratorio) **mq 246,00 x €/mq 800,00 = € 196.800,00**

Superficie da annettere: mq 36,00
(attualmente fondaci dei Sub 6, 9, 10) **mq 36,00 x €/mq 800,00 = € 28.800,00**

Totale € 225.600,00

Al valore sopra individuato, riferito alla piena proprietà del bene, si applicano detrazioni ricorrenti di cui al disciplinare di incarico:

Detrazioni sul valore stimato:

- Stato d'uso e manutenzione circa 15% € 33.840,00
 - Costo per messa a norma e certificazione degli impianti € 4.000,00
 - Costo per adeguamento catastale e urbanistico relativo alla acquisizione dei fondaci dei subb 6, 9, 10 € 4.500,00
 - Oneri cancellazione trascrizioni e pignoramenti € 1.500,00
- Sommano detrazioni € 43.840,00**

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore:

Unità immobiliare € 181.760,00
e in c.t. € 182.000,00

LOTTO n. 7

- Comune di Folignano (AP)
- Indirizzo: **Via Imperia, 5**
- Descrizione catastale: **N.C.E.II. Foglio 5, p.lla 413 sub 12 piano S1, categoria C/3, classe 2, mq 101, rendita cat. € 219,08;**

Superficie principale: mq 110,00
(laboratorio) mq 110,00 x €/mq 700,00 = € 77.000,00

Superficie secondaria: mq 13,00 x 0,20 (rapporto mercantile) = mq 2,60
(corte) mq 2,60 x €/mq 700,00 = € 1.820,00

Totale € 78.820,00

Al valore sopra individuato, riferito alla piena proprietà del bene, si applicano detrazioni ricorrenti di cui al disciplinare di incarico:

Detrazioni sul valore stimato:

- Stato d'uso e manutenzione circa 15%	€ 11.823,00
- Costo per messa a norma e certificazione degli impianti	€ 4.000,00
- Oneri cancellazione trascrizioni e pignoramenti	€ 1.500,00
Sommano detrazioni	€ 17.323,00

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore:

Unità immobiliare	€ 61.497,00
<u>e in c.t.</u>	<u>€61.000,00</u>

- LOTTO n. 8

- Comune di Folignano (AP)
- Indirizzo: **Via Imperia, 5**
- Descrizione catastale: **N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 13 piano S1, categoria C/3, classe 2, mq 104, rendita cat. € 225,59;**

Superficie principale: mq 107,00
(laboratorio) **mq 107,00 x €/mq 700,00 = € 74.140,00**

Superficie secondaria: mq 16,00 x 0,20 (rapporto mercantile) = mq 3,20
(corte) **mq 3,20 x €/mq 700,00 = € 2.240,00**

Totale € 77.140,00

Al valore sopra individuato, riferito alla piena proprietà del bene, si applicano detrazioni ricorrenti di cui al disciplinare di incarico:

Detrazioni sul valore stimato:

- Stato d'uso e manutenzione circa 15%	€ 11.571,00
- Costo per messa a norma e certificazione degli impianti	€ 4.000,00
- Oneri cancellazione trascrizioni e pignoramenti	€ 1.500,00
Sommano detrazioni	€ 17.071,00

Da quanto sopra elaborato si ottiene il seguente valore:

Unità immobiliare	€ 60.069,00
e in c.t.	€ 60.000,00

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA FORMAZIONE
DEL BANDO D'ASTA

- **LOTTO n. 1**

"Unità immobiliare "ufficio" sita nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia – Via Imperia n.5 - piano terra, composta da n. 4 vani oltre a ingresso, disimpegno, n. 2 bagni per una superficie lorda complessiva di mq 172,00 circa oltre a 10,00 mq circa di balcone, ripostiglio esterno di mq 16,00 circa, confinante con corte comune a unità immobiliari della stessa proprietà e al sub 7 della medesima particella, e un fondaco di mq 14,00 circa sito al piano primo sottostrada confinante a sud con intercapedine contro terra del fabbricato, a est con il fondaco annesso al sub 9, a nord con il sub 11 e a ovest con corte del sub 12 stessa proprietà"

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

Foglio 5, p.IIa 413 sub 6, piano T, categoria A/10, classe 2, vani 7, rendita cat. € 1.446,08;



- **LOTTO n. 2**

"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia – Via Imperia n.5, che si sviluppa su quattro livelli, dal piano primo sottostrada al piano secondo mansardato, pertanto trattasi di unità immobiliare cielo-terra confinante a nord-ovest e a est con sub 8 **HHHHMK** a nord' est si affaccia sulla strada privata del complesso immobiliare e a sud su corte esclusiva dell'unità stessa, a est con i subb 6, 9, 12 . Ha una superficie lorda di mq 86,00 circa al piano terra oltre a balcone di mq 3,00 e una terrazza/corte esclusiva per circa mq 92,00 , di mq 92,00 circa al primo piano

oltre a balcone di mq 20,00 circa e di mq 74,00 circa al piano secondo; l'ingresso al piano primo sottostrada è di mq 15,00 circa.

E' composto da:

- al piano primo sottostrada, ingresso, vano scala;
- al piano terra, soggiorno, cucina, retro-cucina e wc oltre a balcone e corte esclusiva;
- al piano primo, quattro vani oltre al bagno e ai due balconi.
- al piano secondo mansardato tre vani oltre al bagno (altezze da mt. 1,00 a mt. 2,20)."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIa 413 sub 7, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 10,5, rendita cat. € 531,43



- LOTTO n. 3

"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia – Via Imperia n.5, che si sviluppa su quattro livelli, dal piano primo sottostrada al piano secondo mansardato; confina a sud-est con il sub 7  , a sud-ovest si affaccia su corte esclusiva dell'unità stessa, a nord-ovest è in adiacenza con immobile  a nord-est si affaccia sulla strada privata del complesso immobiliare. Ha una superficie lorda di mq 79,00 circa al piano terra oltre a balcone di mq 7,00 circa e terrazzo/corte esclusiva di mq 90,00 circa, di mq 74,00 circa al primo piano oltre a mq 16,00 circa di balconi e di mq 53,00 circa al piano secondo; l'ingresso al piano primo sottostrada è di mq 15,00 circa.

E' composto da:

- al piano primo sottostrada, ingresso, vano scala;
- al piano terra, soggiorno, cucina, retro-cucina e wc oltre a corte esclusiva e un balcone;
- al piano primo, tre vani oltre ai doppi servizi e ai due balconi.

- al piano secondo mansardato, due vani oltre al bagno (altezze da mt.1,00 a mt. 2,20)."

descritto aH'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIa 413 sub 8, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 9, rendita cat. € 455,52;



- LOTTO n. 4

"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia – Via Imperia n.5, che si sviluppa su due livelli - piano primo e piano secondo mansardato. Confina a sud ed est con corte comune ai subb 6 e 10

██████████ a ovest con il sub 7 ██████████ a nord con il sub 10

██████████ **B** Ha una superficie lorda di mq 93,00 circa al piano primo oltre a mq 24,00 circa di balcone e mq 234 circa di terrazzo e corte esclusiva, di mq 80,00 circa al secondo piano.

E' composto da:

- al piano primo, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno oltre a balcone e corte esclusiva;
- al piano secondo, tre camere, bagno e disimpegno (altezze da mt.1,00 a mt. 2,20)."

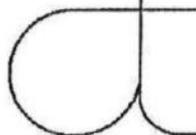
descritto aH'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIa 413 sub 9, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, rendita cat. € 328,98;



- LOTTO n. 5

"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case



di Coccia – Via Imperia n.5, che si sviluppa su due livelli - piano primo e al piano secondo mansardato. Confina a nord e a est con corte comune ai subb 6 e 10 **MMHHH** a ovest si affaccia sulla strada privata del complesso immobiliare, a sud con il sub 9 **MMHHH** Ha una superficie lorda di mq 83,00 circa al piano primo oltre a mq 31,00 circa di balcone e mq 95,00 circa al secondo piano.

E' composto da:

- al piano primo, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio sottoscala oltre a balcone;
- al piano secondo, quattro camere, bagno e disimpegno (altezze da mt.1,00 amt. 2,20)."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIIa 413 sub 10, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 9, rendita cat. € 455,52;



- LOTTO n. 6

"Unità immobiliare "laboratorio" sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia – Via Imperia n.5, al primo piano sottostrada. Confina a nord con strada privata del complesso immobiliare, a est con il sub **12^mm^**, a sud con terrapieno, a est con la strada comunale Via Imperia.

E' composta da due ampi spazi con destinazione urbanistica laboratorio, quattro fondaci, quattro servizi e locale centrale termica per un totale di mq 246 circa. L'altezza dei locali è mt. 3,00 – 3,10."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIIa 413 sub 11, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 233, rendita cat. € 505,40;



- LOTTO n. 7

"Unità immobiliare "laboratorio" sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia – Via Imperia n.5, al primo piano sottostrada. Confina a sud con strada privata del complesso immobiliare, a nord con terrapieno, a ovest con il sub 7 [REDACTED], a est con il sub 11 [REDACTED]

E' composta da un ampio spazio con destinazione urbanistica laboratorio, disimpegno, ripostiglio, locale centrale termica per totali mq 110,00 circa oltre a una corte di mq 13,00 circa. L'altezza dei locali è mt. 2,70."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIa 413 sub 12, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 101, rendita cat. € 219,08;

- LOTTO n. 8

"Unità immobiliare "laboratorio" sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia – Via Imperia n.5, al primo piano sottostrada. Confina a sud-ovest con terrapieno, a nord-ovest con proprietà Sassini, a nord-est con strada privata del complesso immobiliare, a est con i subb 7 e 8 [REDACTED], a sud-est con il sub [REDACTED]

E' composta da un ampio spazio con destinazione urbanistica laboratorio, disimpegno, ripostiglio, bagno e locale centrale termica per un totale di mq 107,00 circa oltre a una corte esclusiva di mq 16,00 circa. L'altezza dei locali è mt. 2,70."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIa 413 sub 13, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 104, rendita cat. € 225,59;

- LOTTO n. 9

"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Amandola (FM) Via F. Filzi n. 15, al piano secondo sottostrada di . un condominio composta da n.12 unità abitative formato da n.7 piani di cui n.3 sottostrada e n.4 sopra la quota strada. Confina a ovest con **m**, a nord-ovest con vano scala condominiale, a sud e a est si affaccia sulla corte condominiale.

Ha una superficie lorda di circa mq. 77,00 oltre a un fondaco annesso di mq 9,00 circa e situato al piano seminterrato (terzo sottostrada).

E' composto da due camere, il soggiorno-cucina e il bagno munito di antibagno." descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 42, p.lla 358 sub 11, piano S2, categoria A/2, classe 2, 4 vani, rendita cat. € 148,74;



Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Ascoli Piceno, li 10/09/2012

IICTU
Turla Geom. Danilo

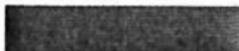
Tribunale di Ascoli Piceno

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Di Valerio
C.J.U: Geom. Danilo Turla

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.E. 156/2010.**

promossa da
Banca delle Marche Spa

nei confronti di



**INTEGRAZIONI E RETTIFICHE
ALLA PERIZIA DI STIMA DEL 10/09/2012
PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI MAPPALI**



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

ESECUZIONE IMMOBILIARE Cron. Nn 156/10

PROMOSSA da : **Banca delle Marche SpA** elettivamente domiciliata ad Ascoli Piceno in Via Pretoriana, 39, presso lo studio dell'avv.to Laura Bergesio che la rappresenta insieme all'avv.to Renzo Rapar!;

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: **Doft.ssa CLAUDIA DI VALERIO**

CTU: **Geom. DANILO TURLA**

PREMESSA

Il Giudice Delegato, Dott. Raffaele Agostini ha nominato come Esperto Stimatore il sottoscritto Geom. Danilo Turla nell'esecuzione immobiliare R.E. 156/2010, relativamente alla stima degli immobili.

Successivamente, con disposizione del 26/04/2016, il G.E. incarico il sottoscritto di procedere "alle operazioni costituenti la seconda opzione descritte nel provvedimento 13-23 ottobre 2015" e precisamente:

"si proceda preliminarmente a perfezionare pratica di frazionamento e di fusione dei fondaci al laboratorio, ma in tal caso va riformulata la descrizione dei lotti in vendita e modificato il valore di stima relativamente ad alcuni di essi".

Nello specifico, viene chiesto al sottoscritto di scorporare, mediante frazionamento, dalle particelle 413 sub 6, 413 sub 9 e 413 sub 10, tutte al foglio 5 del NCEU del Comune di Folignano (AP) i rispettivi fondaci annessi in quanto l'accesso a questi ultimi è possibile solo attraversando l'unità immobiliare di cui alla particella 413 sub 11 del medesimo foglio.

Una volta frazionati, i fondaci verranno accorpati al sub 11 della particella 413 al foglio 5.



CONSIDERAZIONI

Considerato quanto sopra, il sottoscritto precisa che, già nell'elaborato peritale del 10/09/2012, aveva suggerito il frazionamento e lo successiva fusione delle particelle di cui sopra in quanto soluzione più naturale ed economicamente vantaggiosa per la successiva vendita dei singoli lotti. Infatti i valori di stima delle particelle 413 subb 6, 9 e 10, rispettivamente denominati in perizia "lotto 1", "lotto 4" e "lotto 5", erano stati elaborati già al netto dei fondaci e, contestualmente il valore di stima del "lotto 6", particella 413 sub 11 (come riportato a pagina 31 dell'elaborato peritale) era stato caricato dei fondaci in questione.

Con riferimento, quindi, alle disposizioni del G.E., il sottoscritto dichiara che non occorre procedere alla riformulazione dei lotti ma solo alla rettifica dei valori di stima riportati nell'elaborato peritale del 10/09/2012 poiché questi risultano comprensivi delle detrazioni relative ai perfezionamenti catastali (frazionamenti e fusione).

Sono in itinere presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO - Ufficio Provinciale - Territorio - le pratiche per il perfezionamento catastale delle particelle in funzione del frazionamento e della successiva fusione la cui conclusione avverrà entro la prima metà del prossimo mese di giugno con definitiva attribuzione dei nuovi mappali e delle nuove rendite catastali.

Il sottoscritto, non appena acquisiti i nuovi documenti catastali, provvederà al loro deposito presso questo Spettabile Tribunale e contestuale comunicazione al Custode Giudiziario e al Notaio delegato alla vendita.

Relativamente all'onorario per il perfezionamento di cui sopra, lo stesso può essere indicato pari a € 1.200,00 per ogni unità immobiliare per un ammontare complessivo pari a € 4.800,00 oltre IVA e CAP; tali costi non impattano sul valore di stima attribuito al compendio immobiliare in quanto già previsti in fase di valutazione.



CA
NG
Da:
Da:
Da:
Da:
Da:

- al piano terra, soggiorno, cucina, retro-cucina e wc oltre a balcone e corte esclusiva;
- al piano primo, quattro vani oltre al bagno e ai due balconi.
- al piano secondo mansardato tre vani oltre al bagno (altezze da mt.1,00 a mt. 2,20)."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIa 413 sub 7, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 10,5, rendita cat. € 531,43

IMPORTO A BASE D'ASTA € 262.000,00
(diconsi euro duecentosessantaduemila/00)

- LOTTO n. 3

"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia – Via Imperia n.5, che si sviluppa su quattro livelli, dal piano primo sottostrada al piano secondo mansardato; confina a sud-est con il sub 7 [REDACTED] a sud-ovest si affaccia su corte esclusiva dell'unità stessa, a nord-ovest è in adiacenza con immobile **m** a nord-est si affaccia sulla strada privata del complesso immobiliare. Ha una superficie lorda di mq 79,00 circa al piano terra oltre a balcone di mq 7,00 circa e terrazzo/corte esclusiva di mq 90,00 circa, di mq 74,00 circa al primo piano oltre a mq 16,00 circa di balconi e di mq 53,00 circa al piano secondo; l'ingresso al piano primo sottostrada è di mq 15,00 circa.

E' composto da:

- al piano primo sottostrada, ingresso, vano scala;
- al piano terra, soggiorno, cucina, retro-cucina e wc oltre a corte esclusiva e un balcone;
- al piano primo, tre vani oltre ai doppi servizi e ai due balconi.
- al piano secondo mansardato, due vani oltre al bagno (altezze da mt.1,00 a mt. 2,20)."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:



- LOTTO n. 5

"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia - Via Imperia n.5, che si sviluppa su due livelli - piano primo e al piano secondo mansardato. Confina a nord e a est con corte comune ai subb 6 e 10   a ovest si affaccia sulla strada privata del complesso immobiliare, a sud con il sub 9  Ha una superficie lorda di mq 83,00 circa al piano primo oltre a mq 31,00 circa di balcone e mq 95,00 circa al secondo piano.

E' composto da:

- al piano primo, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio sottoscala oltre a balcone;
- al piano secondo, quattro camere, bagno e disimpegno (altezze da mt.1,00 a mt. 2,20)."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIa 413 sub 10, piano S1-1-2, categoria A/2, dati catastali in corso di definizione a seguito di frazionamento;



IMPORTO A BASE D'ASTA € 162.000,00
(diconsi euro centosessantaduemila/00)

- LOTTO n. 6

"Unità immobiliare "laboratorio" sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia - Via Imperia n.5, al primo piano sottostrada. Confina a nord con strada privata del complesso immobiliare, a est con il sub **12B^HHHHH** a sud con terrapieno, a est con la strada comunale Via Imperia.

E' composta da due ampi spazi con destinazione urbanistica laboratorio, quattro fondaci, quattro servizi e locale centrale termica per un totale di mq 246 circa. L'altezza dei locali è mt. 3,00-3,10."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIa 413 sub 11, piano SI, categoria C/3, dati catastali in corso di definizione a seguito di fusione;



IMPORTO A BASE D'ASTA € 186.500,00
(diconsi euro centoottantaseimilacinquecento/00)



Da:  CA NG                       

LOTTO n. 7

"Unità immobiliare "laboratorio" sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia - Via Imperia n.5, al primo piano sottostrada. Confina a sud con strada privata del complesso immobiliare, a nord con terrapieno, a ovest con il sub 7 **1**

1 a est con il sub 11 **1**

E' composta da un ampio spazio con destinazione urbanistica laboratorio, disimpegno, ripostiglio, locale centrale termica per totali mq 110,00 circa oltre a una corte di mq 13,00 circa. L'altezza dei locali è mt. 2,70."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 12, piano SI, categoria C/3, classe 2, mq. 101, rendita cat. €219,08;

IMPORTO A BASE D'ASTA € 61.000,00

- LOTTO n. 8

"Unità immobiliare "laboratorio" sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia - Via Imperia n.5, al primo piano sottostrada. Confina a sud-ovest con terrapieno, a nord-ovest con proprietà **1** a nord-est con strada privata del complesso immobiliare, a est con i subb 7 e 8 **1** Si a s.d.c.r. c.o. 1 sub **12**

E' composta da un ampio spazio con destinazione urbanistica laboratorio, disimpegno, ripostiglio, bagno e locale centrale termica per un totale di mq 107,00 circa oltre a una corte esclusiva di mq 16,00 circa. L'altezza dei locali è mt. 2,70."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 13, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 104, rendita cat. € 225,59;

IMPORTO A BASE D'ASTA € 60.000,00



Tribunale di Ascoli Piceno

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Di Valerio
C.T.U: Geom. Danilo Turla

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.E. 156/2010.**

promossa da
Banca delle Marche Spa
nei confronti di



**INTEGRAZIONI E RETTIFICHE
ALLA PERIZIA DI STIMA DEL 10/09/2012
PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI MAPPALI**

FORMULAZIONE DEI LOTTI



subalterni e calcolo delle rendite).

Si allegano, inoltre, la dichiarazione di variazione presentata all'Agenzia dell' Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno e i nuovi elaborati pianimetrici successivi a frazionamento e fusione di mappali come precedentemente enunciato.



CA NG
Da:
Da:
CA
EU
Da:
Da:

BANDO D'ASTA

- LOTTO n. 1

"Unità immobiliare "ufficio" sita nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia - Via Imperia n.5 - piano terra, composta da n. 7 vani oltre a ingresso, disimpegno, n. 2 bagni per una superficie lorda complessiva di mq 172,00 circa oltre a 10,00 mq circa di balcone, ripostiglio esterno di mq 16,00 circa, confinante con corte comune a unità immobiliari della stessa proprietà della medesima particella descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

Foglio 5, p.lla 413 sub 14, piano T, categoria A/10, classe 2, vani 7, rendita catastale € 1.446,08;

(ex part. 413 sub 6)

IMPORTO A BASE D'ASTA € 178.000,00
(dicansi euro centosettantottomila/00)



- LOTTO n. 2

"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Cose di Coccia - Via Imperia n.5, che si sviluppa su quattro livelli, dal piano primo sottostrada al piano secondo mansardato, pertanto trattasi di unità immobiliare cielo-terra confinante o nord-ovest e a est con sub 8 [REDACTED] a nord-est si affaccia sulla strada privata del complesso immobiliare e a sud su corte esclusiva dell'unità stessa, a est con [REDACTED]. Ho una superficie lorda di mq 86,00 circa al piano terra oltre a balcone di mq 3,00 e una terrazzo/corte esclusiva per circa mq 92,00, di mq 92,00 circa al primo piano oltre o balcone di mq 20,00 circa e di mq 74,00 circa al piano secondo; l'ingresso al piano primo sottostrada è di mq 15,00 circa.

E' composto da:

- al piano primo sottostrada, ingresso, vano scala;
- al piano terra, soggiorno, cucina, retro-cucina e wc oltre a balcone e corte esclusiva;
- al piano primo, quattro vani oltre al bagno e ai due balconi.
- **al piano secondo mansardato tre vani oltre al bagno (altezze da mt.1,00 a mt. 2,20).**"

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi;

N.C.E.U. Foglio 5, p.lla 413 sub 7, piano SI-T-1-2, categoria A/2, classe 5, vani 10,5, rendita cat. € 531,43

IMPORTO A BASE D'ASTA € 262.000,00
(diconsi euro duecentosessantaduemila/00)



CA
NG
PA
S
Da:
Da:
Da:
Da:
CA
EU
Da:
Da:
Da:

- LOTTO n. 4

"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia - Via Imperia n.5, che si sviluppa su due livelli - piano primo e piano secondo mansardato. Confina a sud ed est con corte comune ai subb 14 e 16 [REDACTED] a ovest con il sub 7 [REDACTED], a nord con [REDACTED]. Ha una superficie lorda di mq 93,00 circa al piano primo oltre a mq 7,00 circa di balcone e mq 234 circa di terrazzo e corte esclusiva, di mq 80,00 circa al secondo piano.

E' composto da:

- al piano primo, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno oltre a balcone e corte esclusiva;
- al piano secondo, tre camere, bagno e disimpegno (altezze da mt.1,00 a mt. 2,20)."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIa 413 sub 15, piano 1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 379,00;

(ex part. 413 sub 9)

[REDACTED]

IMPORTO A BASE D'ASTA € 234.000,00
(diconsi euro duecentotrentaquattromila/00)



3
CA
NG
SP
Da
Da
Da
EU
Da
Da
Da

- tono n. 5

"Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia - Via imperia n.5, che si sviluppa su due livelli - piano primo e al piano secondo mansardato. Confina a nord e a est con corte comune ai subb 14 e 15 [REDACTED], a ovest si affaccia sulla strada privata del complesso immobiliare, a sud [REDACTED]. Ha una superficie lorda di mq 83,00 circa al piano primo oltre a mq 31,00 circa di balcone e mq 95,00 circa al secondo piano.

E' composto da:

- al piano primo, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio sottoscala oltre a balcone:
- al piano secondo, quattro camere, bagno e disimpegno (altezze da mt.1,00 a mt. 2,20)."

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIIa 413 sub 16, piano 1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita catastale € 354,29;

(ex part. 413 sub 10)

[REDACTED]

IMPORTO A BASE D'ASTA € 162.000,00
(diconsi euro centosessantaduemila/00)



CA
NG
SA
Da:
Da:
Da:
EU
Da:
Da:
Da:

LOTTO n. 7

“Unità immobiliare “laboratorio” sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia - Via Imperia n.5, al primo piano sottostrada. Confina a sud con strada privata del complesso immobiliare, a nord con terrapieno, a ovest con il sub 7 [REDACTED]

[REDACTED] a est con il sub 17 [REDACTED]

E' composta da un ampio spazio con destinazione urbanistica laboratorio, disimpegno, ripostiglio, locale centrale termica per totali mq 110,00 circa oltre a una corte di mq 13,00 circa. L'altezza dei locali è mt. 2,70.”

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIa 413 sub 12, piano SI, categoria C/3, classe 2, mq. 101, rendita cat. €219,08;

IMPORTO A BASE D'ASTA € 61,000,00

- LOTTO n. 8

“Unità immobiliare “laboratorio” sito nel Comune di Folignano (AP) Loc. Case di Coccia - Via Imperia n.5, al primo piano sottostrada. Confina a sud-ovest con terrapieno, a nord-ovest con [REDACTED] a nord-est con strada privata del complesso immobiliare, a est con i subb 7 e 8 [REDACTED], a sud-est con il sub 12 [REDACTED]

E' composta da un ampio spazio con destinazione urbanistica laboratorio, disimpegno, ripostiglio, bagno e locale centrale termica per un totale di mq 107,00 circa oltre a una corte esclusiva di mq 16,00 circa. L'altezza dei locali è mt. 2,70.”

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 5, p.IIa 413 sub 13, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 104, rendita cat. € 225,59;

IMPORTO A BASE D'ASTA € 60.000,00



- LOTTO n. 9

“Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Amandola (FM) Via F. Filzi n. 15, al piano secondo sottostrada di . un condominio composta da n.12 unità abitative formato da n.7 piani di cui n.3 sottostrada e n.4 sopra la quota strada. Confina a ovest con **m**, a nord-ovest con vano scala condominiale, a sud e a est si affaccia sulla corte condominiale.

Ha una superficie lorda di circa mq. 77,00 oltre a un fondaco annesso di mq 9,00 circa e situato al piano seminterrato [terzo sottostrada).

E' composto da due camere, il soggiorno-cucina e il bagno munito di antibagno.”

descritto all'N.C.E.U. di suddetto Comune con i seguenti identificativi:

N.C.E.U. Foglio 42, p.la 358 sub 11, piano S2, categoria A/2, classe 2, 4 vani, rendita cat. € 148,74;

IMPORTO A BASE D'ASTA € 71.000,00

Tanfo si doveva per l'incarico conferito.

Ascoli Piceno, li 30 maggio 2017

Il CTU
furio Geom. Danilo



