



Tribunale di Ascoli Piceno

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA N. 98/2019

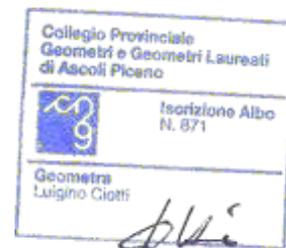
PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

TECNICO INCARICATO



Geom. Luigino Ciotti

Via Berardo Tucci, 23/c - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)
Partita IVA: 01398780443 - Cod. Fisc.: CTTLGN68H17A462Z
Telefono: 0736 256140 - Fax: 07360256140
e-mail: l.ciotti@tin.it - PEC: luigino.ciotti@geopec.it



PAGINA NON UTILIZZATA

0. INDICE

0. INDICE.....	3
1. PREMessa.....	5
2. QUESITO PER IL CTU.....	5
3. VALUTAZIONE LOTTI	7
3.1 LOTTO 1 - VIA DEI PLATANI	7
Descrizione dell'edificio:.....	7
Zona di ubicazione dell'edificio:	7
Stato di conservazione e manutenzione:	7
Impianti tecnologici dell'edificio:	8
Finiture dell'edificio:.....	8
Parti comuni dell'edificio.....	8
3.1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	8
3.1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	10
3.1.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	11
3.1.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	11
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	12
3.1.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	13
Situazione edilizia	13
Situazione urbanistica.....	13
Situazione catastale.....	14
Giudizi di conformità	14
3.1.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	16
3.1.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
3.1.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	16
3.1.9 SCHEDE DI VALUTAZIONE	19
SCHEDE DI VALUTAZIONE IMMOBILE «1» (LOTTO 1)	19
SCHEDE DI VALUTAZIONE IMMOBILE «2» (LOTTO 1)	21
3.1.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	23
Valore di mercato (OMV)	23
Valore di vendita giudiziaria (FJV)	23
3.2 LOTTO 2 - VIA ADRIANO RIGANTE'	25
Descrizione dell'edificio:.....	25
Zona di ubicazione dell'edificio:	25
Stato di conservazione e manutenzione	25
Impianti tecnologici dell'edificio:	25
Finiture dell'edificio:.....	26
Parti comuni dell'edificio.....	26
3.2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	26
3.2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	29
3.2.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	29
3.2.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	30
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	30
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	30
3.2.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	32
Situazione edilizia	32
Situazione urbanistica.....	33
Situazione catastale.....	33
Giudizi di conformità	34
3.2.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	36
3.2.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
3.2.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	37
3.2.9 SCHEDE DI VALUTAZIONE	39



SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILE «1» (LOTTO 2).....	39
SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILE «2» (LOTTO 2).....	41
SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILE «3» (LOTTO 2).....	43
3.2.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	45
Valore di mercato (OMV)	45
Valore di vendita giudiziaria (FJV)	45
OMISSIS DA PAG. 47 A PAG. 57	
4. ALLEGATI	59



1. PREMESSA

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 31 gennaio 2020, il sottoscritto **Geometra Luigino Ciotti**, con studio in Ascoli Piceno (AP), Via Berardo Tucci n. 23/C, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di AP n. 871, a seguito di nomina accettata in data 12 febbraio 2020 attraverso il deposito del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Ascoli Piceno (AP) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

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

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

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

2) Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile

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

3) Stato di possesso

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



4) Vincoli ed oneri giuridici

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

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Difformità catastali (a spese della procedura).

5) Stima dell'immobile

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



3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1 - VIA DEI PLATANI -

Descrizione dell'edificio:

Le due unità immobiliari costituenti il Lotto 1 sono porzioni di un edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale e di tipologia edilizia "casa in linea". Esso si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato serviti da tre ingressi esterni autonomi con relativo vano scala ed ascensore. La struttura portante, di tipo intelaiato, è realizzata in cemento armato e le tamponature esterne sono in laterizio intonacato.

Zona di ubicazione dell'edificio:

L'edificio è ubicato nel quartiere di Monticelli, in zona P.P.E.,- Zona 15 - e ricade nell'ambito del Programma Innovativo in Ambito Urbano denominato "Contratto di Quartiere II". E' realizzato mediante Convenzione Edilizia con il Comune di Ascoli Piceno, secondo la tipologia di edificio "KH" prevista dall'abaco approvato.

La zona in cui è inserito il fabbricato, situata in posizione semiperiferica, presenta buoni collegamenti sia con il centro di Ascoli (attraverso Tolignano e S. Filippo e Giacomo) che con le aree produttive (attraverso ex SS. Salaria e raccordo con asse attrezzato ed Ascoli-Mare). Sono inoltre presenti i servizi essenziali quali scuole, ospedale, attività commerciali e parcheggi.



Stato di conservazione e manutenzione:

In considerazione dell'epoca di realizzazione, relativamente recente (anni 2005-2006), l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.



Impianti tecnologici dell'edificio:

Risultano presenti tutti gli essenziali impianti tecnologici ed allacci alle reti di distribuzione, realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione.

Finiture dell'edificio:

Le finiture risultano tipiche per la tipologia edilizia. Finitura esterna con intonaco tinteggiato, parapetti dei balconi di tipo misto con paretine in c.a. e struttura metallica, infissi in alluminio e serrandine avvolgibili.

Parti comuni dell'edificio:

Risultano parti comuni dell'edificio, come da Elaborato Planimetrico Catastale, le aree esterne correnti sui lati est ed ovest, i vani scala con ascensori e relativi accessori, la rampa di accesso al piano interrato e la corsia interna dei garage.

3.1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Locale Commerciale sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via dei Platani n. 9/11, piano Terra, censito al foglio 79, particella 1149 sub. 2, cat. C/1, rendita € 17.533,71.

Quote di proprietà: ***** (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile in oggetto si sviluppa sull'intero piano terra del predetto edificio condominiale. E' attualmente costituito per maggior parte da una zona vendita con superficie netta di circa mq 370 disposta in posizione centrale ed accessi e vetrine sul fronte est dell'edificio, rivolti verso un'area pubblica destinata a parcheggio. Sono inoltre presenti locali di servizio quali due ampi ripostigli, un magazzino e tre servizi igienici, di cui uno accessibile a disabili, tutti dotati di antibagno. In adiacenza alla zona vendita è situato un locale destinato ad ufficio. L'immobile ha una superficie commerciale di mq. 550 ed un'altezza di ml 3.30.

L'unità immobiliare si presenta libera sui quattro lati, solo sul fronte ovest ricadono all'interno della sagoma i tre vani scala condominiali con i relativi accessi esterni. Ad est ed ovest confina con corti condominiali (Sub. 46 e 47) a sud con una corte privata (Sub. 48) e a nord con Via dei Platani.



Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile di relativa recente costruzione, anno 2005-2006, gode attualmente di un buono stato di conservazione e manutenzione.

Stato generale	buono	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
----------------	-------	----------------------



Impianti tecnologici:

Il locale commerciale presenta la seguente dotazione di impianti tecnologici con relativo stato di manutenzione:

elettrico:	del tipo esterno a vista, realizzato con canalizzazioni metalliche e tubazioni in PVC. I quadri elettrici generali sono situati al piano interrato e all'interno del locale magazzino al piano terra. Conformità: Conforme, come rilevabile da certificazione depositata presso Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Ascoli Piceno	buono	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
telefonico:	Impianto di tipo tradizionale collegato al box di rete.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
antintrusione:	rilevamento di presenza e di effrazione, con centrale di allarme. (realizzato dall'affittuario)	buono	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
antincendio:	rilevatori di fumo e centrale di allarme, con dotazione di estintori e idrante esterno.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
termico:	pompa di calore con unità esterna e split interni per riscaldamento e raffrescamento.	buono	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
idrico:	fornitura di acqua ad uso potabile e sanitario con alimentazione da rete consortile CIIP. e rete di distribuzione interna realizzata in traccia.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
fognario:	condotte di scarico collegate alla rete condominiale, con recapito in pubblica fognatura.	non rilevabile	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

Finiture:

Il locale commerciale presenta la seguente finiture con relativo stato di manutenzione:

Infissi esterni:	vetrine realizzate in alluminio e vetro antisfondamento. Uscite di emergenza dotate di maniglione antipanico.	buono	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Infissi Interni:	in legno tamburato.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Pavimenti:	in piastrelle di gres	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Rivestimenti:	presenti nei servizi igienici e realizzati in piastrelle ceramiche.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Tinteggiature:	idropittura su pareti intonacate e contropareti in cartongesso.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Controsoffitti:	presenti in porzioni della zona esposizione e vendita e realizzati con pannelli in fibra minerale.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

Immobile 2

Magazzino sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via dei Platani n. 9/11, piano Interrato, censito al foglio 79, particella 1149 sub. 15, cat. C/2, rendita € 380,11.

Quote di proprietà: ***** (1/1 piena proprietà).

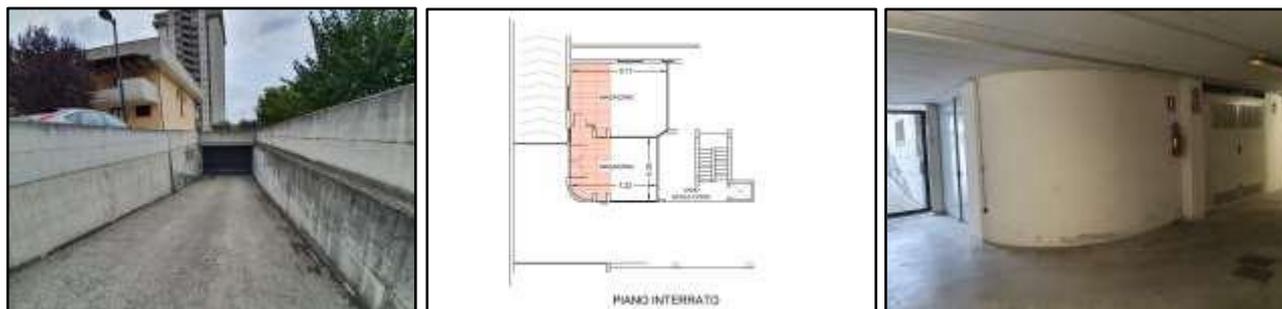
Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile in oggetto occupa una porzione del piano interrato del predetto edificio condominiale, situata in adiacenza alla rampa di accesso. E' attualmente costituito da due vani, uno principale con due accessi carrabili (uno dei quali pannellato), ed uno accessorio accessibile dal primo mediante porta interna. Tale consistenza risulta di fatto maggiore di quella effettivamente autorizzata.

L'unità immobiliare, con destinazione magazzino, nello stato di fatto, ha una superficie netta di mq 88.50 e commerciale di mq. 96,00, con altezza di circa ml 2.70. La consistenza attuale è superiore a quella effettivamente autorizzata in quanto risulta inglobata la porzione di terrapieno adiacente la rampa. A seguito dei necessari interventi di ripristino dello stato autorizzato l'effettiva superficie netta risulterà pari a mq 51.00 e quella commerciale a circa mq 54.00

L'unità immobiliare confina, nelle condizioni attuali, a nord con garage di altre proprietà (Sub. 16,19 e 20), ad est con la corsia condominiale (Sub. 44), ad ovest con cavedio e terrapieno, a sud con rampa di accesso al piano seminterrato (Sub. 44).





Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile presenta un normale stato di manutenzione.

Stato generale	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
----------------	-------------	----------------------

Impianti tecnologici:

Il locale magazzino presenta la seguente dotazione di impianti tecnologici con relativo stato di manutenzione:

elettrico:	del tipo esterno a vista, realizzato con tubazioni in PVC. Nell'immobile è presente un quadro elettrico con le canalizzazioni di distribuzione, a servizio del sovrastante locale commerciale. Conformità: a seguito del rilascio del certificato di agibilità può presumersi conforme alla normativa vigente al momento della costruzione.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Idrico:	è presente l'impianto di adduzione ad un lavatoio in cemento.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Fognario:	condotte di scarico collegate alla rete condominiale, con recapito in pubblica fognatura,	non rilevabile	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

Finiture:

Il magazzino presenta la seguente finiture con relativo stato di manutenzione:

Infissi esterni:	finestre realizzate in metallo e vetro singolo.	scarso	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Infissi Interni:	in metallo.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Pavimenti:	finitura con pavimento tipo industriale	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Tinteggiature:	pareti in parte tinteggiate con idropittura ed in parte in c.a. a vista	al di sotto della media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

3.1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	550,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 703.200,00

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.084,15
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.084,15



3.1.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** in qualità di conduttore con contratto di affitto tipo Comm.le stipulato il ***** con durata dal ***** , il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, con l'importo dichiarato di ***** . Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data ***** con codice identificativo ***** .
L'importo del canone di locazione è cumulativo per l'Immobile 1 e l'Immobile 2.
Il G.E. ha attualmente autorizzato una riduzione temporanea del canone ad € 1.500,00 mensili.
(allegato B.1)

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** in qualità di conduttore con contratto di affitto tipo Comm.le stipulato il ***** con durata dal ***** , il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, con l'importo dichiarato di ***** . Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data ***** con codice identificativo ***** .
L'importo del canone di locazione è cumulativo per l'Immobile 1 e l'Immobile 2.
Il G.E. ha attualmente autorizzato una riduzione temporanea del canone ad € 1.500,00 mensili.
(allegato B.1)

3.1.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Immobile 1

Regolamento di Condominio a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data 2 marzo 2006, repertorio 96091, raccolta 22408 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 21 marzo 2006 al n. RP 2063 (RG 3102) a favore di ***** , contro ***** , derivante da Atto tra vivi.

Atto di asservimento urbanistico autenticato da Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data 4 giugno 2004, repertorio 84407 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 18 giugno 2004 al n. RP 3697 (RG 6128) a favore di ***** , contro ***** , derivante da Convenzione Edilizia.

Elenco Sintetico delle Formalità relative al Lotto 1. (allegato C.1)

Immobile 2

Regolamento di Condominio a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data 2 marzo 2006, repertorio 96091, raccolta 22408 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 21 marzo 2006 al n. RP 2063 (RG 3102) a favore di ***** , contro ***** , derivante da Atto tra vivi.

Atto di asservimento urbanistico autenticato da Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data 4 giugno 2004, repertorio 84407 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 18 giugno 2004 al n.



RP 3697 (RG 6128) a favore di *****, contro *****, derivante da Convenzione Edilizia.

Elenco Sintetico delle Formalità relative al Lotto 1. (allegato C.1)

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Immobile 1

Pignoramento a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data 19 luglio 2019, repertorio 1778 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 23 agosto 2019 al n. RP 5112 (RG 6941) a favore di *****, contro *****.

Formalità riferita al presente lotto ed altri beni.

Iscrizione ipotecaria Conc. Amministrativa/Riscossione attiva, Pubblico Ufficiale ***** con sede in Roma in data 16 maggio 2017, repertorio 946/817 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 17 maggio 2017 al n. RP 497 (RG 3259) a favore di *****, contro *****, derivante da Riscossione a ruolo.

Importo ipoteca: *****.

Importo capitale: *****.

Formalità relativa al presente lotto ed altri beni.

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data 23 dicembre 2009, repertorio 108705, raccolta 28062 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 24 dicembre 2009 al n. RP 2495 (RG 11342) a favore di *****, contro *****, derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: *****.

Importo capitale: *****.

Durata ipoteca: *****.

Formalità relativa al presente lotto ed altri beni.

Elenco Sintetico delle Formalità relative al Lotto 1. (allegato C.1)

Immobile 2

Pignoramento a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data 19 luglio 2019, repertorio 1778 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 23 agosto 2019 al n. RP 5112 (RG 6941) a favore di *****, contro *****.

Formalità riferita al presente lotto ed altri beni.

Iscrizione ipotecaria Conc. Amministrativa/Riscossione attiva, Pubblico Ufficiale ***** con sede in Roma in data 16 maggio 2017, repertorio 946/817 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 17 maggio 2017 al n. RP 497 (RG 3259) a favore di *****, contro *****, derivante da Riscossione a ruolo.

Importo ipoteca: *****.

Importo capitale: *****.

Formalità relativa al presente lotto ed altri beni.

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data 23 dicembre 2009, repertorio 108705, raccolta 28062 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 24 dicembre 2009 al n. RP 2495 (RG 11342) a favore di *****, contro *****, derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: *****.

Importo capitale: *****.

Durata ipoteca: *****.

Formalità relativa al presente lotto ed altri beni.



Elenco Sintetico delle Formalità relative al Lotto 1. (allegato C.1)

3.1.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Situazione edilizia

Immobile 1

Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. 65643 del 10 settembre 2019, intestatario ***** , progettista Geom. Giorgio Agostini. Modifiche interne e sistemazione impianti. (allegato D.1)

Certificato di agibilità n. 38162 del 22 giugno 2006 (domanda in data 8 febbraio 2006, prot. 8145), intestatario ***** , esecutore ***** (allegato D.2)

Denuncia Inizio Attività, prot. 37973 del 22 giugno 2006, intestatario ***** , progettista Geom. Francesco Silvestri, esecutore *****. DIA relativa ad altre u.i. non interessate. (allegato D.3)

Permesso di Costruire n. 31/2006 del 10 maggio 2006 (domanda in data 25 febbraio 2006, prot. 11837), intestatario ***** , progettista Ing. Sandro Giacomini, esecutore *****. Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche esterne, modifiche interne, accorpamento negozi al piano terra. (allegato D.4)

Permesso di Costruire n. 104/2004 del 28 settembre 2004 (domanda in data 16 giugno 2004, prot. 32050), intestatario ***** , progettista Ing. Sandro Giacomini, esecutore *****. Permesso di Costruire in Sanatoria per realizzazione di piano interrato. (allegato D.5)

Immobile 2

Certificato di agibilità n. 38162 del 22 giugno 2006 (domanda in data 8 febbraio 2006, prot. 8145), intestatario ***** , esecutore ***** (allegato D.2)

Denuncia Inizio Attività, prot. 37973 del 22 giugno 2006, intestatario CENTRO COSTRUZIONI Srl, progettista Geom. Francesco Silvestri, esecutore *****. DIA relativa ad altre u.i. non interessate. (allegato D.3)

Permesso di Costruire n. 31/2006 del 10 maggio 2006 (domanda in data 25 febbraio 2006, prot. 11837), intestatario ***** , progettista Ing. Sandro Giacomini, esecutore *****. Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche esterne, modifiche interne, accorpamento negozi al piano terra. (allegato D.4)

Permesso di Costruire n. 104/2004 del 28 settembre 2004 (domanda in data 16 giugno 2004, prot. 32050), intestatario ***** , progettista Ing. Sandro Giacomini, esecutore *****. Permesso di Costruire in Sanatoria per realizzazione di piano interrato. (allegato D.5)

Situazione urbanistica

Immobile 1

L'area su cui ricade l'immobile all'interno del P.P.E., Monticelli e nell'ambito del Programma Innovativo in Ambito Urbano denominato "Contratto di Quartiere II". Tipologia edificio "KH".

Gli interventi edilizi, normati dall'art. 6 bis delle NTA, si attuano mediante Convenzione Edilizia con il Comune di Ascoli Piceno.



Immobile 2

L'area su cui ricade l'immobile all'interno del P.P.E., Monticelli e nell'ambito del Programma Innovativo in Ambito Urbano denominato "Contratto di Quartiere II". Tipologia edificio "KH".

Gli interventi edilizi, normati dall'art. 6 bis delle NTA, si attuano mediante Convenzione Edilizia con il Comune di Ascoli Piceno.

Situazione catastale

Immobile 1

Estratti di mappa:

Estratto di Mappa Foglio 79 Part. 1149 (allegato E.1)

Visure catastali:

Visura Catastale Foglio 79 Part. 1149 Sub. 2 (allegato E.2)

Planimetrie:

Planimetria Catastale Foglio 79 Part. 1149 Sub. 2 (allegato E.3)

Elaborato Planimetrico Foglio 79 Part. 1149 (allegato E.4)

Immobile 2

Estratti di mappa:

Estratto di Mappa Foglio 79 Part. 1149 (allegato E.1)

Visure catastali:

Visura Catastale Foglio 79 Part. 1149 Sub. 15 (allegato E.5)

Planimetrie:

Planimetria Catastale Foglio 79 Part. 1149 Sub. 15 (allegato E.6)

Elaborato Planimetrico Foglio 79 Part. 1149 (allegato E.4)

Giudizi di conformità

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Criticità Bassa



Modalità e Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di CILA per sanatoria modifiche alla distribuzione interna: € 2.000,00
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA':

Lo stato attuale dell'immobile presenta lievi difformità rispetto alla distribuzione interna rappresentata nell'ultimo titolo edilizio (SCIA 65643/2019). Si rileva l'assenza del ripostiglio interno al locale ufficio e la trasformazione di un w.c. in spogliatoio.

Stato di fatto: Vedi Allegato A.3

Stato autorizzato: Vedi Allegato D.1

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Criticità Alta



Modalità e Costi di regolarizzazione:

- Ripristino del terrapieno adiacente allo scivolo e della distribuzione interna del locale, come da progetto autorizzato. (allegato H.4) € 25.515,85
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni



DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA':

Lo stato attuale dell'immobile risulta difforme da quanto autorizzato, è stato infatti inglobato nella consistenza del locale la porzione di terrapieno prevista in adiacenza alla rampa di accesso. Il rinterro della porzione di cavedio era già prescrizione esplicita contenuta nel Permesso di Costruire in sanatoria n. 31/2006. **Tale difformità non risulta pertanto sanabile e richiede il ripristino della conformità al progetto approvato** (Foto J.20 J.26).

Stato di fatto: Vedi Allegato A.4

Stato autorizzato: Vedi Allegato D.4

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Criticità Bassa



Modalità e Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale della planimetria catastale rispetto alla situazione attuale mediante procedura DOCFA:

€ 500,00

- Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA':

La planimetria catastale in atti non rappresenta lo stato attuale dell'immobile. In essa non risultano riportate alcune modeste modifiche alla distribuzione interna, le stesse difformità riscontrate rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Stato di fatto: Vedi Allegato A.3

Stato autorizzato: Vedi Allegato E.3

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Criticità Bassa



Modalità e Costi di regolarizzazione:

- Effettuando il ripristino della conformità edilizia in conseguenza viene ripristinata anche la conformità con situazione catastale attualmente in atti, senza necessità di variazioni o aggiornamenti.

€ 0,00

- Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA'

L'attuale planimetria catastale rappresenta la consistenza dell'unità immobiliare così come autorizzata negli elaborati progettuali e quindi non rispondente alla situazione di fatto dell'immobile. Dovendosi procedere al ripristino dello stato autorizzato l'attuale situazione catastale acquisirà nuovamente la conformità con lo stato di fatto, senza necessità di procedure di aggiornamento.

Stato di fatto: Vedi Allegato A.4

Stato autorizzato: Vedi Allegato E.6

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Nessuna Criticità



Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Nessuna Criticità



3.1.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Immobile 1

- Comunicazioni alle Parti (allegato H.1)
- Bando d'Asta - Lotto 1 (allegato H.3)

Immobile 2

- Comunicazioni alle Parti (allegato H.1)
- Computo Metrico Estimativo opere di ripristino - Lotto 1 - Immobile 2 (allegato H.4)
- Bando d'Asta - Lotto 1 (allegato H.3)

3.1.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 926,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 1.798,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta):	€ 1.242,27
Millesimi condominiali:	274,10

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente:

A seguito di istanza l'Amministratore ha dichiarato la consistenza delle spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile, l'importo delle rate condominiali scadute, deliberate e non scadute e il valore della quota millesimale di proprietà spettante all'unità immobiliare. (allegato F.1)

Immobile 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 180,97
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 56,14
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta):	€ 280,72
Millesimi condominiali: 8.56	

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente:

Vedi Immobile 1

3.1.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data 23 dicembre 2009, repertorio *****, raccolta ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 24 dicembre 2009 al n. RP **** (RG *****).

A favore: ***** (1/1) – Contro: ***** (1/1).

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data 13 giugno 2003, repertorio ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 17 giugno 2013 al n. RP **** (RG *****)



A favore: ***** (1/1) – Contro: ***** (1/3), ***** (1/3), ***** (1/3).

- per la quota pari a 3/9 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Ascoli Piceno in data 2 giugno 1987 al n. 15, vol. 600 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 22 gennaio 1988 al n. RP *** (RG ***)

A favore: ***** (1/9), ***** (1/9), ***** (1/9) – Contro: ***** (3/9).

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Ascoli Piceno in data 9 ottobre 1975 al n. 41, vol. 530 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 7 novembre 1977 al n. RP **** (RG ****)

A favore: ***** (3/9), ***** (2/9), ***** (2/9), ***** (2/9) – Contro: ***** (1/1).

- elenco sintetico atti provenienza rif. lotto 1 (allegato G.1)

Immobile 2

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data 23 dicembre 2009, repertorio *****, raccolta ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 24 dicembre 2009 al n. RP **** (RG ****).

A favore: ***** (1/1) – Contro: ***** (1/1).

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data 13 giugno 2003, repertorio ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 17 giugno 2013 al n. RP **** (RG ****)

A favore: ***** (1/1) – Contro: ***** (1/3), ***** (1/3), ***** (1/3).

- per la quota pari a 3/9 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Ascoli Piceno in data 2 giugno 1987 al n. 15, vol. 600 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 22 gennaio 1988 al n. RP *** (RG ***)

A favore: ***** (1/9), ***** (1/9), ***** (1/9) – Contro: ***** (3/9).

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Ascoli Piceno in data 9 ottobre 1975 al n. **, vol. **** e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 7 novembre 1977 al n. RP **** (RG ****)

A favore: ***** (3/9), ***** (2/9), ***** (2/9), ***** (2/9) – Contro: ***** (1/1).

- elenco sintetico atti provenienza rif. lotto 1 (allegato G.1)



PAGINA NON UTILIZZATA



3.1.9 SCHEDE DI VALUTAZIONE

SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILE «1» (LOTTO 1)

Lotto: Lotto 1 - VIA DEI PLATANI
Comune: ASCOLI PICENO (AP)
Dati catastali: Fg. 79, num. 1149, sub. 2
Indirizzo: Via dei Platani n. 11 piano Terra

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Superficie di Vendita	550,00	100%	550,00
Superficie commerciale totale, m²			550,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Viale dei Platani, 5 (AP) Atto Notaio Parlamenti Rep. 9460 del 04/06/2020.
COMPARABLE 2:	Largo degli Allori, 4 Atto Notaio Parlamenti Rep. 8358 del 04/06/2020.
COMPARABLE 3:	Largo delle Ginestre Atto Notaio Calvelli Rep. 28452 del 18/03/2015.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	139.600	60.500	55.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	04/06/2020	03/08/2019	18/03/2015	15/10/2020
Differenziale (in mesi)	4	14	67	
Prezzo marginale	58	25	23	
Prezzo della caratteristica	232	350	1.541	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	105,00	48,00	42,00	550,00
Prezzo unitario a m ²	1.330	1.260	1.310	
Differenziale	445,00	502,00	508,00	
Prezzo marginale	1.260	1.260	1.260	
Prezzo della caratteristica	560.700	632.520	640.080	
RISULTATI				
Prezzo corretto	713.490	700.570	702.921	
Prezzo corretto unitario al m ²	6.795	14.595	16.736	
Prezzo corretto medio	705.660	705.660	705.660	
Scarto %	1,11	-0,72	-0,39	
Scarto assoluto	7.830	-5.090	-2.739	



VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.283,02
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 751.144,14
Valore OMI:	€ 907.500,00
Valore stimato:	€ 705.661,00 = € 1.283,02 x m ² 550,00 Divergenza percentuale assoluta 1,84% (€713.490,00 - € 700.570,00) / € 700.570,00
Valore stimato arrotondato:	€ 705.700,00

VALORE STIMATO € 705.700,00 (euro settecentocinquemilasettecento/00)



SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILE «2» (LOTTO 1)

Lotto: Lotto 1 - VIA DEI PLATANI
Comune: ASCOLI PICENO (AP)
Dati catastali: Fg. 79, num. 1149, sub. 15
Indirizzo: Via dei Platani n. 9 piano Interrato

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Magazzino	54,00	50%	27,00
Superficie commerciale totale, m²			27,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Immobile 1 - Lotto 1

CALCOLO CON RIFERIMENTO A M C A IMMOBILE 1 (Magazzino accessorio Immobile 1)

	COMPARABLE 1	SUBJECT		
Prezzo di vendita	704.952			
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	28/10/2020	28/10/2020		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	550,00	27,00		
Prezzo unitario a m ²	1.282			
Prezzo corretto medio al m²	1.282			

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 1.282,00

Valore catastale: € 47.893,86
Valore OMI: € 44.820,00
Valore stimato: € 34.614,00 = € 1.282,00 x m² 27,00
Valore stimato arrotondato: € 34.600,00

VALORE STIMATO € 34.600,00
(euro trentaquattromilaseicento/00)



PAGINA NON UTILIZZATA

3.1.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

L'Immobile 2, che come evidenziato nel giudizio di divisibilità, risulta opportuno considerarsi locale accessorio dell'unità commerciale, viene valutato utilizzando il valore determinato mediante MCA per l'Immobile 1 applicato alla superficie opportunamente omogenizzata del locale magazzino.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Valore di mercato (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: La valutazione dell'immobile viene effettuata quale unico corpo in quanto, pur essendo costituito da due unità immobiliari strutturalmente indipendenti, nel locale magazzino al piano interrato risultano ubicati tutti i quadri elettrici del sovrastante locale commerciale dai quali si diramano le relative canalizzazioni di distribuzione. Gli interventi necessari alla modifica degli impianti per una vendita separata delle due unità immobiliari, pur se tecnicamente possibile, non si ritengono economicamente convenienti e giustificabili.

Riduzione del 5,00% per lo stato di occupazione:	€ 37.015,00
Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 28.015,85
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 675.269,15

Valore di vendita giudiziaria (FJV)

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 67.526,92
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 4.500,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 603.242,23
<u>Valore arrotondato di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:</u>	€ 603.200,00



PAGINA NON UTILIZZATA

LOTTO 2

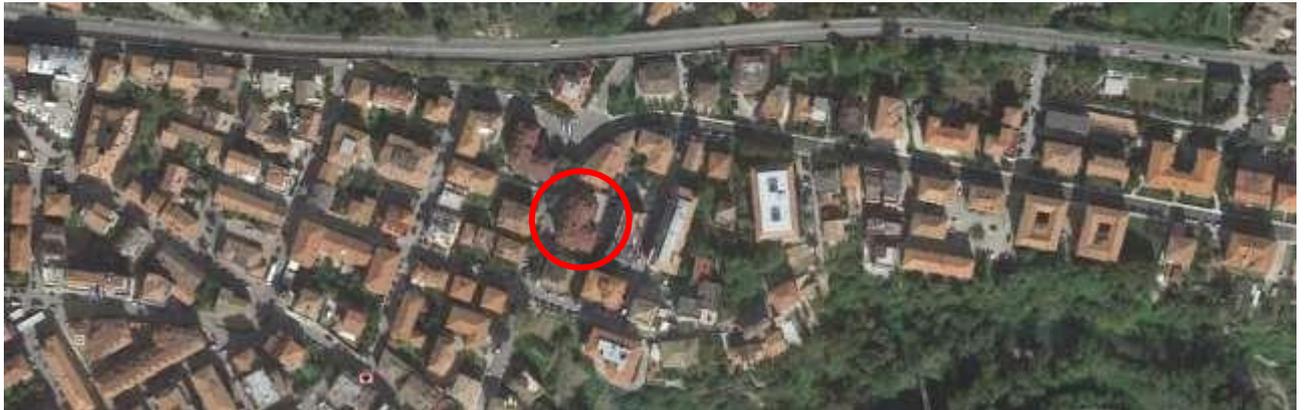
- VIA ADRIANO RIGANTE' -

Descrizione dell'edificio:

Le tre unità immobiliari costituenti il Lotto 2 sono porzioni di un edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale realizzato negli anni 80. Esso si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre un piano sottotetto ed un piano interrato e presenta un ingresso esterno con relativo vano scala ed ascensore. La struttura portante, di tipo intelaiato, è realizzata in cemento armato e le tamponature esterne in laterizio.

Zona di ubicazione dell'edificio:

L'edificio è ubicato nel quartiere di Borgo Solestà, in zona "Tessuto Prevalentemente Residenziale – ad alta densità edilizia" (Zona 4 di Completamento Centrale). Situato in posizione semicentrale risulta agevolmente raggiungibile attraverso le uscite della Circonvallazione Ovest e Nord e presenta buoni collegamenti anche con il centro storico di Ascoli mediante il ponte di Porta Solestà.



Stato di conservazione e manutenzione:

In considerazione dell'epoca di realizzazione risalente a metà degli anni 80 l'edificio, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione.

Impianti tecnologici dell'edificio:

Risultano presenti tutti gli essenziali impianti tecnologici ed allacci alle reti di distribuzione, realizzati secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione.



Finiture dell'edificio:

Le finiture risultano tipiche per l'epoca e la tipologia edilizia. Pareti esterne intonacate e tinteggiate, parapetti dei balconi di tipo misto con paretine in c.a. e struttura metallica, infissi e persiane in legno.

Parti comuni dell'edificio:

Risultano parti comuni dell'edificio, come da Elaborato Planimetrico Catastale, il portico al piano terra, il vano scala e relativi accessori (Sub. 1), la rampa di accesso al piano seminterrato (Sub. 4) e l'intercapedine adibita ad areazione ed illuminazione dello stesso (Sub. 17).

3.2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Locale Commerciale sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Adriano Rigante' n. 43, piano Terra, censito al foglio 69, particella 90 sub. 3, cat. C/1, rendita € 5.116,02.

Quote di proprietà: ***** (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile oggetto di stima occupa quasi completamente il piano terra del predetto edificio, con esclusione della sola zona vano scala condominiale. L'unità immobiliare risulta attualmente divisa in due porzioni, separate da una parete in muratura (priva di autorizzazione), di cui una utilizzata per lo svolgimento dell'attività commerciale e l'altra inutilizzata. La zona utilizzata è costituita da una area di vendita, un vano adibito alla preparazione di alimenti precotti, una zona di preparazione degli alimenti da banco e da un vano scala dotato di montacarichi per il collegamento con il piano interrato. La porzione dismessa è costituita da un vano principale (ex vendita) ed un adiacente locale destinato in precedenza a macelleria e dotato di cella frigorifera.

L'unità immobiliare ha una superficie netta complessiva di circa mq 263 e una superficie commerciale pari a mq. 296 con altezza utile di ml 3.20.



Stato di conservazione e manutenzione:

L'unità immobiliare presenta un normale stato di conservazione. Non si rilevano recenti interventi di ordinaria manutenzione, che sarebbero comunque auspicabili.

Stato generale	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
----------------	-------------	----------------------

Impianti tecnologici:

Il locale commerciale presenta la seguente dotazione di impianti tecnologici con relativo stato di manutenzione:

elettrico:	del tipo esterno a vista, realizzato con tubazioni in PVC;	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
------------	--	-------------	----------------------



	in traccia nel vano scala. Il quadro elettrico generale è situato all'interno del vano scala di collegamento al magazzino. Conformità: non è stato possibile reperire certificazioni di conformità.		
telefonico:	impianto di tipo tradizionale collegato al box di rete.	<i>nella media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
antincendio:	solo dotazione di estintori.	<i>al di sotto della media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
termico:	pompa di calore con unità esterna e split interno nel locale preparazione cibi precotti.	<i>nella media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
idrico:	fornitura di acqua ad uso potabile e sanitario con alimentazione da rete consortile CIIP. Rete di distribuzione interna realizzata in traccia.	<i>non rilevabile</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0
fognario:	condotte di scarico collegate alla rete condominiale, con recapito in pubblica fognatura,	<i>non rilevabile</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

Finiture:

Il locale commerciale presenta la seguente finiture con relativo stato di manutenzione:

Infissi esterni:	vetrine realizzate in alluminio e vetro antisfondamento. Uscite di emergenza dotate di maniglione antipánico.	<i>nella media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Infissi interni:	legno tamburato e PVC	<i>nella media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Pavimenti:	in piastrelle di gres	<i>nella media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Rivestimenti:	presenti nei locali preparazione alimenti e realizzati in piastrelle ceramiche	<i>nella media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Tinteggiature:	idropittura su pareti intonacate e soffitti	<i>nella media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Controsoffitti:	presenti in porzioni della zona esposizione e vendita e realizzati con pannelli in fibra minerale	<i>al di sotto della media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

Immobile 2

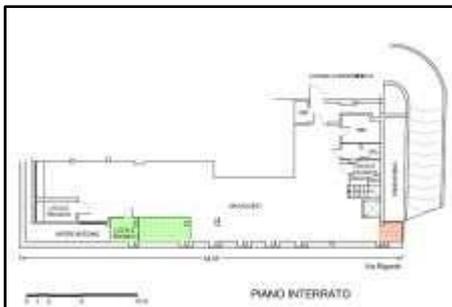
Magazzino sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Adriano Rigante' n. 43, piano Interrato, censito al foglio 69, particella 90 sub. 24, cat. C/2, rendita € 918,98.

Quote di proprietà: ***** (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini:

L'immobile oggetto di stima si sviluppa su porzione del piano interrato del predetto edificio e risulta accessibile sia direttamente dall'esterno mediante la rampa condominiale che dal sovrastante locale commerciale mediante scala interna e montacarichi di servizio esclusivo.

E' costituito da un vano principale dal quale si accede ai diversi accessori quali tre locali tecnici, un bagno, due ripostigli e un disimpegno. Sviluppa una superficie netta complessiva di circa mq 221 ed una superficie commerciale pari a mq. 243 con altezza utile di ml 3.35.



Stato di conservazione e manutenzione:

L'unità immobiliare presenta uno mediocre stato di conservazione. Non si rilevano recenti interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, che sarebbero comunque necessari.

Stato generale	<i>mediocre</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
----------------	-----------------	----------------------



Impianti tecnologici:

Il locale magazzino presenta la seguente dotazione di impianti tecnologici con relativo stato di manutenzione:

elettrico:	del tipo sfilabile in traccia realizzato, con porzioni integrative realizzate con canalizzazioni esterne a vista. Per quanto possibile valutare visivamente si ritengono necessari interventi di manutenzione ed adeguamento. Conformità: non è stato possibile reperire certificazioni di conformità.	<i>al di sotto della media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
idrico:	fornitura di acqua ad uso potabile e sanitario con alimentazione da rete consortile CIIP. Rete di distribuzione realizzata in traccia presente nel locale w.c..	<i>non rilevabile</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0
fognario:	condotte di scarico collegate alla rete condominiale, con recapito in pubblica fognatura,	<i>non rilevabile</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0
altro:	All'interno dei locali adibiti a vano tecnico sono presenti motori e compressori relativi a frigoriferi e congelatori presenti nei locali commerciali.	<i>non rilevabile</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

Finiture:

Il magazzino presenta la seguente finiture con relativo stato di manutenzione:

Infissi esterni:	finestre in metallo;	<i>molto scarso</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Infissi interni:	legno tamburato e metallo;	<i>al di sotto della media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Pavimenti:	in piastrelle ceramiche;	<i>nella media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Rivestimenti:	presenti nei locale w.c. e realizzato in piastrelle ceramiche.	<i>al di sotto della media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Tinteggiature:	idropittura su pareti intonacate e soffitti.	<i>al di sotto della media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Locali tecnici:	Privi di finiture	<i>assente</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

Immobile 3

Corte/Parcheggio sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Adriano Rigante¹, piano Terra, censito al foglio 69, particella 90 sub. 31.

Quote di proprietà: ***** (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini:

L'area esterna, adibita a parcheggio, si sviluppa a nord dell'edificio condominiale e presenta accesso carrabile da via Rigantè. Ha una superficie di circa mq 185 e su di essa insiste una servitù di passaggio in favore altra porzione di area adiacente.

Confina ad est con via Rigantè, a nord con altra proprietà (Part. 88), a sud con parti comuni condominiali (Sub. 1) e porzione di corte di altra ditta (Sub. 32), ad ovest con altra proprietà (Part. 91).



Stato di conservazione e manutenzione:

L'area risulta sistemata e presenta un normale stato di manutenzione e conservazione.

Stato generale	<i>nella media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
----------------	--------------------	----------------------

Impianti tecnologici:

L'area presenta la seguente dotazione di impianti tecnologici con relativo stato di manutenzione:



Cancello:	l'accesso all'area è dotato di cancello in metallo motorizzato	<i>nella media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
------------------	--	--------------------	----------------------

Finiture:

L'area presenta la seguente finiture con relativo stato di manutenzione:

Pavimentazione:	la pavimentazione dell'intera superficie è realizzata in cls con finitura al quarzo. Per il raccordo del dislivello presente con via Rigantè è installata una rampa metallica.	<i>al di sopra della media</i>	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
------------------------	--	--------------------------------	----------------------

3.2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	296,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 365.200,00

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	97,20 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.008,91

Immobile 3

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	37,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.300,00

3.2.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** con contratto di affitto tipo Comm.le stipulato il ***** con durata dal *****, il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, con l'importo dichiarato di ***** (cumulativo con Immobile 2). Il contratto è stato registrato presso ***** con codice identificativo *****.

La registrazione del contratto di locazione, con scadenza *****, non risultava rinnovata presso l'Agenzia delle entrate ma di fatto la locazione ancora in essere. (allegato B.2)

Successivamente, in data *****, il commercialista del conduttore ha trasmesso al sottoscritto, a mezzo mail, copia della registrazione di ulteriore contratto di affitto tipo Comm.le stipulato il ***** con durata dal *****. Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento, con l'importo dichiarato di ***** (cumulativo con Immobile 2). Il contratto è stato registrato presso ***** con codice identificativo *****. (allegato B.3)

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** in qualità di conduttore con contratto di affitto tipo Comm.le stipulato il ***** con durata dal *****, il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, con l'importo



dichiarato di ***** (cumulativo con Immobile 1). Il contratto è stato registrato presso ***** con codice identificativo *****.

La registrazione del contratto di locazione, con scadenza *****, non risultava rinnovata presso l'Agenzia delle entrate ma di fatto la locazione ancora in essere. (allegato B.2)

Successivamente, in data *****, il commercialista del conduttore ha trasmesso al sottoscritto, a mezzo mail, copia della registrazione di ulteriore contratto di affitto tipo Comm.le stipulato il ***** con durata dal *****. Il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento, con l'importo dichiarato di ***** (cumulativo con Immobile 1). Il contratto è stato registrato presso ***** con codice identificativo *****. (allegato B.3)

Immobile 3

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Condomini dell'edificio senza alcun titolo. Da informazioni acquisite in fase di sopralluogo l'area adibita a parcheggio risulta attualmente concessa dalla proprietà in uso ai condomini dell'edificio, non risultano però reperibili titoli. In passato tale area veniva utilizzata quale parcheggio per i clienti dell'attività, pur non essendo inserita nei contratti di locazione, risulta ancora presente la vecchia freccia segnaletica posta all'ingresso.

3.2.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Immobile 1

Nessuno

Immobile 2

Nessuno

Immobile 3

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Costituzione di Servitù di Passaggio gravante sulla corte distinta al C.F. al Foglio 69 Part. 90 Sub. 31, a favore dei Sub. 32 della medesima particella. a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data *****, repertorio ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****) a favore di *****, contro *****, derivante da Atto Pubblico Notarile. (allegato C.3)

Elenco Sintetico delle Formalità relative al Lotto 2 . (allegato C.2)

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Immobile 1

Pignoramento a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data *****, repertorio ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****) a favore di *****, contro *****.

Formalità riferita al presente lotto ed altri beni.

Iscrizione ipotecaria Conc. Amministrativa/Riscossione attiva, Pubblico Ufficiale ***** con sede in Roma in data 16 maggio 2017, repertorio ***** e trascritto presso la



Conservatoria dei RR.II. di Ascolii Piceno in data ***** al n. RP *** (RG ****) a favore di *****, contro *****, derivante da Riscossione a ruolo.

Importo ipoteca: *****.

Importo capitale: *****.

Formalità relativa al presente lotto ed altri beni.

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data *****, repertorio *****, raccolta ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP **** (RG *****) a favore di *****, contro *****, derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: *****.

Importo capitale: *****.

Durata ipoteca: *****.

Formalità relativa al presente lotto ed altri beni.

Elenco Sintetico delle Formalità relative al Lotto 2 . (allegato C.2)

Immobile 2

Pignoramento a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data *****, repertorio ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP **** (RG *****) a favore di *****, contro *****.

Formalità riferita al presente lotto ed altri beni.

Iscrizione ipotecaria Conc. Amministrativa/Riscossione attiva, Pubblico Ufficiale ***** con sede in Roma in data 16 maggio 2017, repertorio ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 17 maggio 2017 al n. RP *** (RG ****) a favore di *****, contro *****, derivante da Riscossione a ruolo.

Importo ipoteca: *****.

Importo capitale: *****.

Formalità relativa al presente lotto ed altri beni.

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data *****, repertorio *****, raccolta ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP **** (RG *****) a favore di *****, contro *****, derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: *****.

Importo capitale: *****.

Durata ipoteca: 15 anni.

Formalità relativa al presente lotto ed altri beni.

Elenco Sintetico delle Formalità relative al Lotto 2 . (allegato C.2)

Immobile 3

Pignoramento a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data *****, repertorio ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP **** (RG *****) a favore di *****, contro *****.

Formalità riferita al presente lotto ed altri beni.

Iscrizione ipotecaria Conc. Amministrativa/Riscossione attiva, Pubblico Ufficiale ***** con sede in Roma in data 16 maggio 2017, repertorio ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 17 maggio 2017 al n. RP *** (RG ****) a favore di *****, contro *****, derivante da Riscossione a ruolo.

Importo ipoteca: *****.

Importo capitale: *****.

Formalità relativa al presente lotto ed altri beni.



Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno in data *****, repertorio *****, raccolta ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP **** (RG *****) a favore di *****, contro *****, derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: *****.

Importo capitale: *****.

Durata ipoteca: *****.

Formalità relativa al presente lotto ed altri beni.

Elenco Sintetico delle Formalità relative al Lotto 2 . (allegato C.2)

3.2.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Situazione edilizia

Immobile 1

Certificato di abitabilità n. 13517/87/I del 28 aprile 1987 (domanda in data 8 aprile 1987), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti (allegato D.6)

Concessione Edilizia n. 77/87 del 11 aprile 1987 (domanda in data 20 marzo 1987), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. èer completamento di edificio in via Rigantè, 45. (allegato D.7)

Concessione Edilizia n. 22/86 del 26 febbraio 1986 (domanda in data 3 agosto 1985), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. per completamento di edificio in via Rigantè, 45. - Variante a C.E. 120/85 (allegato D.8)

Certificato di abitabilità n. 35819/85/I del 23 dicembre 1985 (domanda in data 2 dicembre 1985), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti (allegato D.9)

Concessione Edilizia n. 120/85 del 13 novembre 1985 (domanda in data 28 maggio 1985), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. per castruzione di edificio in via Rigantè, 45. - Variante a C.E. 386/81 (allegato D.10)

Concessione Edilizia n. 386/81 del 6 ottobre 1982 (domanda in data 13 luglio 1981), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. per demolizione di fabbricato e nuova costruzione di edificio in via Rigantè, 45. (allegato D.11)

Immobile 2

Certificato di abitabilità n. 13517/87/I del 28 aprile 1987 (domanda in data 8 aprile 1987), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti (allegato D.6)

Concessione Edilizia n. 77/87 del 11 aprile 1987 (domanda in data 20 marzo 1987), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. èer completamento di edificio in via Rigantè, 45. (allegato D.7)

Concessione Edilizia n. 22/86 del 26 febbraio 1986 (domanda in data 3 agosto 1985), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. per completamento di edificio in via Rigantè, 45. - Variante a C.E. 120/85 (allegato D.8)

Certificato di abitabilità n. 35819/85/I del 23 dicembre 1985 (domanda in data 2 dicembre 1985), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti (allegato D.9)

Concessione Edilizia n. 120/85 del 13 novembre 1985 (domanda in data 28 maggio 1985), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. per castruzione di edificio in via Rigantè, 45. - Variante a C.E. 386/81 (allegato D.10)



Concessione Edilizia n. 386/81 del 6 ottobre 1982 (domanda in data 13 luglio 1981), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. per demolizione di fabbricato e nuova costruzione di edificio in via Rigantè, 45. (allegato D.11)

Immobile 3

Certificato di abitabilità n. 13517/87/I del 28 aprile 1987 (domanda in data 8 aprile 1987), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti (allegato D.6)

Concessione Edilizia n. 77/87 del 11 aprile 1987 (domanda in data 20 marzo 1987), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. èer completamento di edificio in via Rigantè, 45. (allegato D.7)

Concessione Edilizia n. 22/86 del 26 febbraio 1986 (domanda in data 3 agosto 1985), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. per completamento di edificio in via Rigantè, 45. - Variante a C.E. 120/85 (allegato D.8)

Certificato di abitabilità n. 35819/85/I del 23 dicembre 1985 (domanda in data 2 dicembre 1985), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti (allegato D.9)

Concessione Edilizia n. 120/85 del 13 novembre 1985 (domanda in data 28 maggio 1985), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. per castruzione di edificio in via Rigantè, 45. - Variante a C.E. 386/81 (allegato D.10)

Concessione Edilizia n. 386/81 del 6 ottobre 1982 (domanda in data 13 luglio 1981), intestatario *****, progettista Ing. Alessandro Tomassetti. C.E. per demolizione di fabbricato e nuova costruzione di edificio in via Rigantè, 45. (allegato D.11)

Situazione urbanistica

Immobile 1

L'edificio è ubicato nel quartiere di Borgo Solestà, in zona "Tessuto Prevalentemente Residenziale – ad alta densità edilizia" (Zona 4 di Completamento Centrale). Gli interventi edilizi son normati dall'art. 48 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

Immobile 2

L'edificio è ubicato nel quartiere di Borgo Solestà, in zona "Tessuto Prevalentemente Residenziale – ad alta densità edilizia" (Zona 4 di Completamento Centrale). Gli interventi edilizi son normati dall'art. 48 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

Immobile 3

L'edificio è ubicato nel quartiere di Borgo Solestà, in zona "Tessuto Prevalentemente Residenziale – ad alta densità edilizia" (Zona 4 di Completamento Centrale). Gli interventi edilizi son normati dall'art. 48 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

Situazione catastale

Immobile 1

Estratti di mappa:

Estratto di Mappa Foglio 69 Part. 90 (allegato E.7)

Visure catastali:

Visura Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 3 (allegato E.8)

Planimetrie:

Planimetria Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 3 (allegato E.9)

Estratto di Elaborato Planimetrico Foglio 69 Part. 90. (allegato E.10)



Immobile 2

Estratti di mappa:

Estratto di Mappa Foglio 69 Part. 90 (allegato E.7)

Visure catastali:

Visura Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 24 (allegato E.11)

Planimetrie:

Estratto di Elaborato Planimetrico Foglio 69 Part. 90. (allegato E.10)

Planimetria Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 24 (allegato E.12)

Immobile 3

Estratti di mappa:

Estratto di Mappa Foglio 69 Part. 90 (allegato E.7)

Visure catastali:

Visura Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 31 (allegato E.13)

Planimetrie:

Estratto di Elaborato Planimetrico Foglio 69 Part. 90. La corte individuata con sub. 2 risulta attualmente frazionata con attribuzione dei Sub. 31 e 32. (allegato E.10)

Planimetria Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 31 (allegato E.14)

Giudizi di conformità

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Criticità Media



Modalità e Costi di regolarizzazione:

- Eliminazione della parete divisoria realizzata per la riduzione dell'attuale area di vendita e ripristino dello stato autorizzato.: € 2.500,00
- Comunicazione di Inizio Lavori, in sanatoria, per modeste modifiche alla distribuzione interna (locale macelleria e box preparazione cibi): € 2.000,00
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA':

Dalle verifiche effettuate in loco, sulla scorta degli elaborati grafici relativi all'ultimo titolo autorizzativo edilizio è stato possibile constatare le seguenti difformità:

- Realizzazione di parete divisoria tra la porzione di locale commerciale attualmente in uso e quella dismessa (Foto J.47);
- Diversa distribuzione interna relativa a zona ex macelleria e zone preparazione cibi (Foto J.44 J.34 J.36).

Stato di fatto: Vedi Allegato A.6

Stato autorizzato: Vedi Allegato D.7

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma solo parzialmente regolarizzabile.

Criticità Alta



Modalità e Costi di regolarizzazione:

- Ripristino delle zone destinate ad intercapedini per areazione che costituiscono BCNC mediante realizzazione di murature con l'originaria disposizione e ripristino zona terrapieno. € 7.091,09
- Sanatoria delle modifiche alla distribuzione interna mediante Presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria: € 2.000,00
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA':

Dalle verifiche effettuate in loco, sulla scorta degli elaborati grafici relativi all'ultimo titolo autorizzativo edilizio è stato possibile constatare le seguenti difformità:

- Porzione di intercapedine costituente BCNC condominiale inglobata all'interno del magazzino ed utilizzata quale locale tecnico, **difformità non sanabile e richiede pertanto il ripristino della conformità al progetto approvato.** (Foto J.54 J.55);
- Porzione di terrapieno svuotata ed annessa al locale principale, **difformità non sanabile e richiede pertanto il ripristino della conformità al progetto approvato.** (Foto J.56);
- Modifiche diffuse alla distribuzione interna (Foto J.51 J.58 J.59).

Stato di fatto: Vedi Allegato A.7

Stato autorizzato: Vedi Allegato D.7

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Nessuna Criticità



Stato di fatto: Vedi Allegato A.8

Stato autorizzato: Vedi Allegato D.7

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Criticità Bassa



Modalità e Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale per modifiche alla distribuzione interna: € 500,00
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA':

La planimetria catastale in atti non rappresenta lo stato attuale dell'immobile. In essa non risultano riportate alcune modeste modifiche alla distribuzione interna, le stesse difformità riscontrate rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Stato di fatto: Vedi Allegato A.6

Stato autorizzato: Vedi Allegato E.9

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Criticità Bassa



Modalità e Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della planimetria catastale per modifiche alla distribuzione interna: € 500,00
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA':

La planimetria catastale in atti non rappresenta lo stato attuale dell'immobile. In essa non risultano riportate alcune modeste modifiche alla distribuzione interna, le stesse difformità riscontrate rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Stato di fatto: Vedi Allegato A.7

Stato autorizzato: Vedi Allegato E.12

Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Nessuna Criticità



Stato di fatto: Vedi Allegato A.8

Stato autorizzato: Vedi Allegato E.14



CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Nessuna Criticità



Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Nessuna Criticità



Immobile 3

L'immobile risulta conforme.

Nessuna Criticità



3.2.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Immobile 1

- Comunicazioni alle Parti (allegato H.1)
- Bando d'Asta - Lotto 2 (allegato H.5)

Immobile 2

- Comunicazioni alle Parti (allegato H.1)
- Computo Metrico stimativo opere di ripristino - Lotto 2 - Immobile 2 (allegato H.6)
- Bando d'Asta - Lotto 2 (allegato H.5)

Immobile 3

- Comunicazioni alle Parti (allegato H.1)
- Bando d'Asta - Lotto 2 (allegato H.5)

3.2.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 676,63
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta):	€ 1.155,51
Millesimi condominiali:	186.88

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente:

A seguito di istanza l'Amministratore ha dichiarato la consistenza delle spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile, l'importo delle rate condominiali scadute, deliberate e non scadute e il valore della quota millesimale di proprietà spettante all'unità immobiliare. (allegato F.2)

Ulteriori annotazioni:

L'Assemblea Condominiale ha deliberato l'esecuzione di efficientamento energetico dell'edificio con cessione di credito d'imposta del 110%, ad oggi non risultano determinabili eventuali somme a carico dei condomini.



Immobile 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 898,63
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia (spesa scaduta):	€ 1.501,56
Millesimi condominiali:	57.63

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente:

Vedi Immobile 1

Immobile 3

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 1.201,30
Millesimi condominiali:	0,00

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente:

Vedi Immobile 1

3.2.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Nazzareno cappelli di Ascoli Piceno in data *****, repertorio ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****)

A favore: ***** (1/1) – Contro: ***** (1/2), ***** (1/2).

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Giorgio Silenzi di Ascoli Piceno in data *****, repertorio *****, raccolta ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****)

A favore: ***** (1/4), ***** (1/4) – ***** (1/2).

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Giorgio Silenzi di Ascoli Piceno in data *****, repertorio *****, raccolta ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****)

A favore: ***** (1/4), ***** (1/4) – Contro: ***** (1/2).

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Ufficio Registro di Ascoli Piceno in data ***** al n. **, vol. *** e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****). Denuncia di Successione legittima in morte di *****

A favore: ***** (1/4), ***** (1/4) – Contro: ***** (1/2).

- elenco sintetico atti provenienza rif. lotto 2 (allegato G.2)

Immobile 2

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Nazzareno cappelli di Ascoli Piceno in data *****, repertorio ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****)

A favore: ***** (1/1) – Contro: ***** (1/2), ***** (1/2).

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Giorgio Silenzi di Ascoli Piceno in data *****, repertorio *****, raccolta ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****)

A favore: ***** (1/4), ***** (1/4) – Contro: ***** (1/2).



- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Giorgio Silenzi di Ascoli Piceno in data *****, repertorio *****, raccolta ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****)

A favore: ***** (1/4), ***** (1/4) – Contro: ***** (1/2).

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Ufficio Registro di Ascoli Piceno in data ***** al n. **, vol. *** e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****). Denuncia di Successione legittima in morte di *****

A favore: ***** (1/4), ***** (1/4) – Contro: ***** (1/2).

- elenco sintetico atti provenienza rif. lotto 2 (allegato G.2)

Immobile 3

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Nazzareno cappelli di Ascoli Piceno in data *****, repertorio ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****)

A favore: ***** (1/1) – Contro: ***** (1/2), ***** (1/2).

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Giorgio Silenzi di Ascoli Piceno in *****, repertorio *****, raccolta ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****)

A favore: ***** (1/4), ***** (1/4) – Contro: ***** (1/2).

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Giorgio Silenzi di Ascoli Piceno in data *****, repertorio *****, raccolta ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****)

A favore: ***** (1/4), ***** (1/4) – Contro: ***** (1/2).

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione registrata a Ufficio Registro di Ascoli Piceno in data ***** al n. **, vol. *** e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data ***** al n. RP ***** (RG *****). Denuncia di Successione legittima in morte di *****

A favore: ***** (1/4), ***** (1/4) – Contro: ***** (1/2).

- elenco sintetico atti provenienza rif. lotto 2 (allegato G.2)



3.2.9 SCHEDE DI VALUTAZIONE

SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILE «1» (LOTTO 2)

Lotto: Lotto 2 - VIA A. RIGANTE'
Comune: ASCOLI PICENO (AP)
Dati catastali: Fg. 69, num. 90, sub. 3
Indirizzo: Via Adriano Rigante' n. 43 piano Terra

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Negozio	296,00	100%	296,00
Superficie commerciale totale, m²			296,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Via dei Cappuccini, 13 Atto Notaio Parlamenti Rep. 7811 del 04/04/2019.
COMPARABLE 2:	Viale Marcello Federici 167 Atto Notaio Parlamenti Rep. 120604 del 23/06/2016.
COMPARABLE 3:	Viale Marcello Federici 101 Atto Notaio Parlamenti Rep.2961 del 15/07/2015.

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	80.000	110.000	245.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	04/04/2019	23/06/2016	15/07/2015	28/10/2020
Differenziale (in mesi)	19	52	64	
Prezzo marginale	33	46	102	
Prezzo della caratteristica	627	2.392	6.528	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	66,00	85,00	197,50	296,00
Prezzo unitario a m ²	1.212	1.294	1.241	
Differenziale	230,00	211,00	98,50	
Prezzo marginale	1.212	1.212	1.212	
Prezzo della caratteristica	278.760	255.732	119.382	
RISULTATI				
Prezzo corretto	360.987	371.424	378.260	
Prezzo corretto unitario al m ²	5.470	4.370	1.915	
Prezzo corretto medio	370.224	370.224	370.224	
Scarto %	-2,50	0,32	2,17	
Scarto assoluto	-9.237	1.200	8.036	



VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.250,76
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 219.170,30
Valore OMI:	€ 461.500,00
Valore stimato:	€ 370.224,96 = € 1.250,76 x m ² 296,00 Divergenza percentuale assoluta 4,78% (€ 378.260,00 - € 360.987,00) / € 360.987,00
Valore stimato arrotondato:	€ 370.200,00

VALORE STIMATO € 370.200,00 (euro trecentosettantamiladuecento/00)



SCHEMA DI VALUTAZIONE IMMOBILE «2» (LOTTO 2)

Lotto: Lotto 2 - VIA A. RIGANTE'
Comune: ASCOLI PICENO (AP)
Dati catastali: Fg. 69, num. 90, sub. 24
Indirizzo: Via Adriano Rigante' n. 43 piano Interrato

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Magazzino	243,00	40%	97,20
Superficie commerciale totale, m²			97,20

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Immobile 1 - Lotto 2

CALCOLO CON RIFERIMENTO A M C A IMMOBILE 1 (Magazzino accessorio Immobile 1)

	COMPARABLE 1	SUBJECT		
Prezzo di vendita	370.225			
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	28/10/2020	28/10/2020		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	296,00	97,20		
Prezzo unitario a m ²	1.251			
Prezzo corretto medio al m²	1.251			

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 1.251,00

Valore catastale: € 115.791,48
Valore OMI: € 215.055,00
Valore stimato: € 121.597,20 = € 1.251,00 x m² 100,00
Valore stimato arrotondato: € 121.600,00

VALORE STIMATO € 121.600,00
(euro centoventunoseicento/00)



PAGINA NON UTILIZZATA

SCHEMA DI VALUTAZIONE IMMOBILE «3» (LOTTO 2)

Lotto: Lotto 2 - VIA A. RIGANTE'
Comune: ASCOLI PICENO (AP)
Dati catastali: Fg. 69, num. 90, sub. 31
Indirizzo: Via Adriano Rigante' piano Terra

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Corte esterna	185,00	20%	37,00
Superficie commerciale totale, m²			37,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Immobile 1 - Lotto 2

CALCOLO CON RIFERIMENTO A M C A IMMOBILE 1 (Corte/Parcheggi accessorio Immobile 1)

	COMPARABLE 1	SUBJECT		
Prezzo di vendita	370.225			
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	28/10/2020	28/10/2020		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	296,00	37,00		
Prezzo unitario a m ²	1.251			
Prezzo corretto medio al m²	1.251			

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 1.251,00

Valore catastale: € -----
Valore OMI: € 45.000,00
Valore stimato: € 46.287,00 = € 1.251,00 x m² 37,00
Valore stimato arrotondato: € 46.300,00

VALORE STIMATO € 46.300,00
(euro quarantaseimilatrecentoi/00)



PAGINA NON UTILIZZATA

3.2.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Gli Immobili 2 e 3, che come evidenziato nel giudizio di divisibilità, risulta opportuno considerarsi accessori dell'unità commerciale, vengono valutati utilizzando il valore determinato mediante MCA per l'Immobile 1 applicato alle superfici opportunamente omogenizzate del locale magazzino e della corte.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Valore di mercato (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: L'immobile oggetto di stima è costituito da tre unità immobiliari strutturalmente indipendenti, un locale commerciale, un locale magazzino e una corte adibita a parcheggio. La valutazione dell'immobile viene effettuata quale unico corpo in quanto il magazzino risulta anche collegato mediante impianto ascensore/montacarichi al locale commerciale ed in esso sono presenti i servizi igienici e tutti gli impianti frigoriferi relativi all'unità sovrastante. Inoltre la presenza di un parcheggio riservato ai clienti, in una zona con difficoltà di sosta, garantisce sicuramente una maggiore commerciabilità del locale commerciale. In caso di particolari necessità risulta comunque tecnicamente possibile la separazione delle singole unità immobiliari, a fronte di opere di adeguamento e delocalizzazione degli impianti.

Riduzione del 5,00% per lo stato di occupazione:	€ 24.590,00
Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 14.591,09
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 498.918,91

Valore di vendita giudiziaria (FJV)

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 49.891,89
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 3.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 445.527,02
Valore arrotondato di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 445.500,00



PAGINA NON UTILIZZATA

OMISSIS DA PAG. 47 A PAG. 57

Ascoli Piceno, 09/12/2020

Il Tecnico Incaricato



Tecnico Incaricato: Geom. Luigino Ciotti
Pagina 57 di 60



PAGINA NON UTILIZZATA

4. ALLEGATI

- A.1** - Inizio Operazioni Peritali
- A.2** - Prosecuzione Operazioni Peritali - 1
- A.3** - LOTTO 1 - Immobile 1 - RILIEVO STATO ATTUALE - Locale Commerciale - Piano Terra
- A.4** - LOTTO 1 - Immobile 2 - RILIEVO STATO ATTUALE - Magazzino - Piano Interrato
- A.5** - Prosecuzione Operazioni Peritali - 2
- A.6** - LOTTO 2 - Immobile 1 - RILIEVO STATO ATTUALE - Locale Commerciale - Piano Terra
- A.7** - LOTTO 2 - Immobile 2 - RILIEVO STATO ATTUALE - Magazzino - Piano Interrato
- A.8** - LOTTO 2 - Immobile 3 - RILIEVO STATO ATTUALE - Corte Esterna/Parcheggio - Piano Terra
- A.9** - Prosecuzione Operazioni Peritali - 3
- A.10** - Prosecuzione Operazioni Peritali - 4
- A.11** - OMISSIS
- B.1** - Contratto di locazione registrato presso AdE di Ascoli Piceno in data 14 giugno 2019, identificativo TQE19T001610000LC
- B.2** - Contratto di locazione registrato presso AdE di AscoOli Piceno in data 28 novembre 2006, identificativo A0606T000457000AA
- B.3** - Contratto di locazione registrato presso AdE di Ascoli Piceno in data 9 novembre 2020, identificativo TQE20T002818000HH
- B.4** - Contratto di locazione registrato presso AdE di Ufficio Registro Ascoli Piceno in data 17 novembre 2006, identificativo A060Tt000170000UC
- C.1** - Elenco Sintetico delle Formalità relative al Lotto 1
- C.2** - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso
- C.3** - Elenco Sintetico delle Formalità relative al Lotto 2
- C.4** - OMISSIS
- D.1** - Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. 65643 del 10 settembre 2019
- D.2** - Certificato di agibilità n. 38162 del 22 giugno 2006 (domanda in data 8 febbraio 2006, prot. 8145)
- D.3** - Denuncia Inizio Attività, prot. 37973 del 22 giugno 2006
- D.4** - Permesso di costruire n. 31/2006 del 10 maggio 2006 (domanda in data 25 febbraio 2006, prot. 11837)
- D.5** - Permesso di costruire n. 104/2004 del 28 settembre 2004 (domanda in data 16 giugno 2004, prot. 32050)
- D.6** - Certificato di abitabilità n. 13517/87/I del 28 aprile 1987 (domanda in data 8 aprile 1987)
- D.7** - Concessione Edilizia n. 77/87 del 11 aprile 1987 (domanda in data 20 marzo 1987)
- D.8** - Concessione Edilizia n. 22/86 del 26 febbraio 1986 (domanda in data 3 agosto 1985)
- D.9** - Certificato di abitabilità n. 35819/85/I del 23 dicembre 1985 (domanda in data 2 dicembre 1985)
- D.10** - Concessione Edilizia n. 120/85 del 13 novembre 1985 (domanda in data 28 maggio 1985)
- D.11** - Concessione Edilizia n. 386/81 del 6 ottobre 1982 (domanda in data 13 luglio 1981)
- D.12** - Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. 14019 del 19 marzo 2015
- D.13** - Segnalazione Certificata di Inizio Attività, prot. 10769 del 19 febbraio 2014
- D.14** - Denuncia Inizio Attività, prot. 24541 del 26 aprile 2005
- D.15** - Denuncia Inizio Attività, prot. 38285 del 25 agosto 2003
- D.16** - Certificato di abitabilità n. 30999 del 29 dicembre 1961
- D.17** - Licenza di costruzione a Sanatoria n. 293 del 7 dicembre 1961
- E.1** - Estratti di Mappa Foglio 79 Part. 1149
- E.2** - Visura Catastale Foglio 79 Part. 1149 Sub. 2
- E.3** - Planimetria Catastale Foglio 79 Part. 1149 Sub. 2
- E.4** - Elaborato Planimetrico Foglio 79 Part. 1149
- E.5** - Visura Catastale Foglio 79 Part. 1149 Sub. 15



- E.6** - Planimetria Catastale Foglio 79 Part. 1149 Sub. 15
- E.7** - Estratto di Mappa Foglio 69 Part. 90
- E.8** - Visura Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 3
- E.9** - Planimetria Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 3
- E.10** - Estratto di Elaborato Planimetrico Foglio 69 Part. 90
- E.11** - Visura Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 24
- E.12** - Planimetria Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 24
- E.13** - Visura Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 31
- E.14** - Planimetria Catastale Foglio 69 Part. 90 Sub. 31
- E.15** - Estratto di Mappa Catastale Foglio 78 Part. 361
- E.16** - Visura Catastale Foglio 78 Part. 361 Sub. 48
- E.17** - Planimetria Catastale Foglio 78 Part. 361 Sub. 48
- E.18** - Elenco Immobili Foglio 78 Part. 361
- F.1** - LOTTO 1 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
- F.2** - LOTTO 2 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
- F.3** - OMISSIS
- G.1** - Elenco Sintetico Atti Provenienza Rif. Lotto 1
- G.2** - Elenco Sintetico Atti Provenienza Rif. Lotto 2
- G.3** - OMISSIS
- H.1** - Comunicazioni alle Parti
- H.2** - Attestati di trasmissione alle Parti
- H.3** - Bando d'Asta - Lotto 1
- H.4** - Computo Metrico Estimativo opere di ripristino - Lotto 1 - Immobile 2
- H.5** - Bando d'Asta - Lotto 2
- H.6** - Computo Metrico stimativo opere di ripristino - Lotto 2 - Immobile 2
- H.7** - OMISSIS
- I.** - Documentazione fotografica

