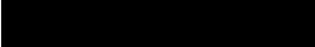


**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. n° 118/2019**

Promossa da: **DOVALUE SPA QUALE PROCURATRICE DI BCC NPLS  
2019-SRL GIA' BANCA DEL PICENO CREDITO COOP.VO**

Nei confronti di: 

**RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**PREMESSE E ALLEGATI GENERALI**

## **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 118 per l'anno 2019 R.G.E.

Promossa da: DOVALUE SPA QUALE PROCURATRICE DI BCC NPLS

2019-SRL GIA' BANCA DEL PICENO CREDITO COOP.VO

Contro:



Giudice: Dr.ssa Simona D'Ottavi

C.T.U.: Geom. Barbara Angelini

### **RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

Premesso:

- Che in data 22/06/2021, la nominata Geom. Barbara Angelini nel procedimento in epigrafe, accettava l'incarico di CTU;
- Che gli immobili oggetto di procedura sono, così come descritti nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare:

- 1. Intero fabbricato con accessori sito in Comune di Spinetoli, Via Salaria n. 143, distinto al catasto fabbricati di detto comune al Foglio 5 con la particella n. 145, subalterni n. 1-2-3-4;**
- 2. Opificio industriale/artigianale sito in Comune di Spinetoli, via Salaria, distinto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 con la particella n. 278 e relativo Ente Urbano distinto al catasto terreni al foglio 5 con la particella n. 278;**
- 3. Opificio industriale/artigianale sito in Comune di Spinetoli, via Salaria, distinto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 con la particella n. 282 e relativo Ente Urbano distinto al catasto terreni al foglio 5 con la particella n. 282;**
- 4. Appezamento di terreno sito in Comune di Spinetoli distinto al catasto terreni di detto comune al foglio 5 con la particella n. 417;**

**5. Locale commerciale sito in Comune di Spinetoli, via Salaria, distinto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 4 con la particella n. 68 sub 52;**

– Che i quesiti posti sono i seguenti:

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

Tutto ciò premesso

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, ai fini dell'espletamento dell'incarico, ha redatto la propria sottoestesa perizia.

**Svolgimento delle operazioni di consulenza**

La sottoscritta CTU, esaminato il fascicolo di causa, effettuati i primi accertamenti catastali ed ipotecari, dopo aver ottenuto proroga per l'espletamento dell'incarico causa protrarsi dell'emergenza COVID 19, al fine di procedere alle operazioni peritali come indicato nel disciplinare, con mail pec del 28/12/2021 comunicava alle parti la data del sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura per il giorno 10/01/2022 alle ore 9,30.

In tale data non si è potuto procedere all'accesso presso il negozio, in quanto gli affittuari avevano chiuso l'attività per ferie; quindi, si è fissato nuovo sopralluogo per il 21/01/2022, giorno della riapertura.

In tali date la sottoscritta si recava, quindi, presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiva le adeguate indagini degli immobili, effettuando giusto rilievo planimetrico e fotografico, per la verifica della corrispondenza dello stato

dei luoghi con quanto autorizzato, nonché giusta ricognizione generale al fine di assumere un maggior numero di dati utili all'espletamento dell'incarico. Vedi comunicazioni di sopralluogo (all. "A").

In sede di sopralluoghi e dopo riscontro catastale sono emerse diverse problematiche che la sottoscritta spiegava in specifica istanza del 29/01/2022 con cui si chiedeva ulteriore proroga, oltre ad opportuna autorizzazione per lo svolgimento di operazioni peritali necessarie alla definizione della procedura esecutiva, autorizzate dal Giudice in data 31/01/2022.

In merito al compendio immobiliare oggetto di pignoramento, inoltre, si precisa che, eseguite giuste verifiche ipo-catastali, si è ritenuto necessario escludere dalla stima l'immobile di cui al punto 4 delle premesse, in quanto, seppur trasferito in proprietà alla ditta [REDACTED] con giusto atto a rogito Not. Biagio Ciampini del 07/07/2003, repertorio n. 201844/33859, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 15/07/2003 al n. 4223 di registro particolare, lo stesso risultava già oggetto di decreto di esproprio del Prefetto di Ascoli Piceno del 26/09/1990, repertorio n. 1284, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 20/12/1990 al n. 5745 di registro particolare, da cui

**Immobili esclusi dalla valutazione:**

- a) Terreno in Comune di Spinetoli descritto al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 5 con la particella n. 417 di mq 80**

(si veda allegato "B": visure e nota di trascrizione esproprio)

Il compendio immobiliare residuo da valutare, oggetto della presente perizia di stima, si è ritenuto opportuno suddividerlo in **n. 4 LOTTI:**

**LOTTO N. 1**

**Intero fabbricato ad uso residenziale e commerciale, con annessa corte esclusiva di pertinenza,** sito in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 143-145,

distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 145 sub 1**, corte (Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i sub.), Piano Terra; **145 sub 2**, categoria A/2, classe 4, vani 8, Rendita Catastale € 318,14, Piano Seminterrato e Piano Secondo; **145 sub 3**, categoria C/3, classe 3, mq 56, Rendita Catastale € 104,12, Piano Terra; **145 sub 4**, categoria C/6, classe 3, mq 21, Rendita Catastale € 32,54, Piano Terra

\*a seguito di sopralluogo, verificata l'esatta consistenza, nonché lo stato di conservazione dell'immobile, si è ritenuto opportuno eseguire un aggiornamento catastale, come argomentato nell'istanza del 29/01/2022; attualmente quindi, il fabbricato risulta così descritto:

- \* **fabbricato fatiscente parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 145 sub 5**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 143, Piani terra, primo e secondo.

#### **LOTTO N. 2**

**Fabbricati ad uso industriale, con annessa corte esclusiva di pertinenza**, siti in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 147, distinti al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con la **particella n. 278**, Piano Terra, categoria D/7, Rendita Catastale € 3.077,05;

\*Come per il lotto 1, anche detto immobile ha subito un aggiornamento catastale, oltre che per avere una corrispondenza catastale dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, anche per favorirne un'eventuale vendita, separando le porzioni ancora agibili dalle porzioni che risultano completamente inutilizzabili e trattate nel successivo lotto 3.

Dopo le variazioni catastali il lotto risulta così descritto:

- \* **Area pertinenziale** distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 6**, corte (Bene Comune Non Censibile, comune ai sub 2 e 3), Via Salaria n. 147, Piano Terra
- \* **Magazzino** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 220, superficie catastale mq 231, Rendita catastale € 170,43, Via Salaria n. 147, piano terra;
- \* **Laboratorio artigianale** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 3**, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 160, superficie catastale mq 173, Rendita catastale € 206,58, Via Salaria n. 147, piano terra.

**LOTTO N. 3**

**Fabbricati ad uso industriale, con annessa corte esclusiva di pertinenza**, siti in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 139, distinti al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con la **particella n. 282**, Piano Terra, categoria D/7, Rendita Catastale € 3.017,97.

\*detto lotto è stato costituito sempre a seguito di opportuna variazione catastale ai fini di una giusta corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto descritto nelle planimetrie catastali, visto che alcune pertinenze risultavano demolite e l'opificio risulta completamente in disuso e fatiscente senza impianti, praticamente inutilizzabile; l'aggiornamento ha comportato una modifica dei dati di classamento e di identificazione come per i precedenti lotti; quindi, l'attuale descrizione è la seguente:

- \* **Opificio fatiscente parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al

catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 282 sub 4**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 139, Piano terra.

**LOTTO N. 4**

**Porzione di fabbricato ad uso negozio, con annessa terrazza coperta**, sita in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 83-85, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 4** con la **particella n. 68 sub 52**, Piano Terra, categoria C/1, classe 4, mq 72, Rendita Catastale € 1.048,61

---

Il **pignoramento** eseguito riguarda la quota pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili che hanno originato le attuali unità immobiliari, cioè:

1. Catasto Fabbricati, foglio 5 particella 145 sub. 2 categoria A/2;
2. Catasto Fabbricati, foglio 5 particella 145 sub. 3 categoria C/3;
3. Catasto Fabbricati, foglio 5 particella 145 sub. 4 categoria C/6;
4. Catasto Fabbricati, foglio 5 particella 145 sub. 1 Ente Comune;
5. Catasto Terreni, foglio 5 particella 145 Ente Urbano;
6. Catasto Fabbricati, foglio 5 particella 278 categoria D/7;
7. Catasto Fabbricati, foglio 5 particella 282 categoria D/7;
8. Catasto Terreni, foglio 5 particella 417;
9. Catasto Terreni, foglio 5 particella 278 Ente Urbano;
10. Catasto Terreni, foglio 5 particella 282 Ente Urbano;
11. Catasto Fabbricati, foglio 4 particella 68 sub. 52 categoria C/1.

L'intestazione risulta la seguente:

 per il diritto di piena proprietà pari a 1/1.

I dati riportati nell'atto di pignoramento, a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti, tranne che per il lotto n. 4, non corrispondono a quelli attualmente risultanti dalle visure catastali.

Il tutto come da documentazione catastale (All. "C")

Per ogni lotto è stato predisposto elaborato specifico che saranno parte integrante della presente relazione generica.

Ascoli Piceno, lì 19/05/2022

Il CTU



Allegati:

1. allegato "A": comunicazioni
2. allegato "B": documentazione inerente i beni esclusi dalla procedura
3. allegato "C": documentazione catastale completa ante aggiornamenti catastali
4. allegato "C1": documentazione catastale LOTTO 1
5. allegato "C2": documentazione catastale LOTTO 2
6. allegato "C3": documentazione catastale LOTTO 3
7. allegato "C4": documentazione catastale LOTTO 4
8. allegato "D1": documentazione fotografica LOTTO 1
9. allegato "D2": documentazione fotografica LOTTO 2
10. allegato "D3": documentazione fotografica LOTTO 3
11. allegato "D4": documentazione fotografica LOTTO 4

12. allegato "E": stralcio PRG LOTTI 1-2-3
13. allegato "E4": stralcio PRG LOTTO 4
14. allegato "F": visura camerale
15. allegato "G": documentazione urbanistica LOTTI 1-2-3
16. allegato "G4": documentazione urbanistica LOTTO 4
17. allegato "H": comunicazione Agenzia delle Entrate
18. allegato "T": ispezioni ipotecarie/gravami
19. allegato "L": ripartizione spese condominiali relative al LOTTO 4

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. n° 118/2019**

Promossa da: **DOVALUE SPA QUALE PROCURATRICE DI BCC NPLS**

**2019-SRL GIA' BANCA DEL PICENO CREDITO COOP.VO**

Nei confronti di: **[REDACTED] R.L.**

**RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**LOTTO 1**

## **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 118 per l'anno 2019 R.G.E.

Promossa da: DOVALUE SPA QUALE PROCURATRICE DI BCC NPLS  
2019-SRL GIA' BANCA DEL PICENO CREDITO COOP.VO

Contro:

Giudice: Dr.ssa Simona D'Ottavi

C.T.U.: Geom. Barbara Angelini

### **RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

Premesso:

- Che tutto quanto premesso nella relazione generica ed esposto relativamente allo svolgimento delle operazioni preliminari di consulenza viene omesso ma si considera parte integrante del presente elaborato peritale;
- Che si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva in n. 4 lotti distinti, e precisamente:

#### ***LOTTO N. 1***

Intero fabbricato ad uso residenziale e commerciale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 143-145, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 145 sub 1**, corte (Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i sub.), Piano Terra; **145 sub 2**, categoria A/2, classe 4, vani 8, Rendita Catastale € 318,14, Piano Seminterrato e Piano Secondo; **145 sub 3**, categoria C/3, classe 3, mq 56, Rendita Catastale € 104,12, Piano Terra; **145 sub 4**, categoria C/6, classe 3, mq 21, Rendita Catastale € 32,54, Piano Terra

Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:

- \* **Fabbricato fatiscente parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 145 sub 5**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 143, Piani terra, primo e secondo.

### **LOTTO N. 2**

Fabbricati ad uso industriale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, siti in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 147, distinti al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con la **particella n. 278**, Piano Terra, categoria D/7, Rendita Catastale € 3.077,05;

Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:

- \* **Area pertinenziale** distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 6**, corte (Bene Comune Non Censibile, comune ai sub 2 e 3), Via Salaria n. 147, Piano Terra
- \* **Magazzino** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 220, superficie catastale mq 231, Rendita catastale € 170,43, Via Salaria n. 147, piano terra;
- \* **Laboratorio artigianale** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 3**, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 160, superficie catastale mq 173, Rendita catastale € 206,58, Via Salaria n. 147, piano terra.

### **LOTTO N. 3**

Fabbricati ad uso industriale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, siti in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 139, distinti al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con la **particella n. 282**, Piano Terra, categoria D/7, Rendita Catastale € 3.017,97.

Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:

- \* **Opificio fatiscente parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 282 sub 4**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 139, Piano terra.

**LOTTO N. 4**

- \* **Porzione di fabbricato ad uso negozio, con annessa terrazza coperta**, sita in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 83-85, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 4** con la **particella n. 68 sub 52**, Piano Terra, categoria C/1, classe 4, mq 72, Rendita Catastale € 1.048,61.

– Che i quesiti posti sono i seguenti:

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

Tutto ciò premesso

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, ai fini dell'espletamento dell'incarico, come specificato nel disciplinare, ha redatto una specifica perizia per ogni lotto individuato.

**RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 1**

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

Identificazione: eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, servizi catastali e di pubblicità immobiliare, attualmente l'immobile è così individuato:

\* **Fabbricato fatiscente parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 145 sub 5**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 143, Piani terra, primo e secondo.

L'attuale individuazione catastale del fabbricato sopra riportato deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- mediante denuncia n. 1489 del 15/02/2005, prot. n. AP0017277 (Costituzione), l'intero fabbricato (già fabbricato rurale) viene censito al Catasto Fabbricati di Spinetoli al foglio 5 particelle 145 sub 1 PT B.C.N.C.; 145 sub 2 S1-2 categ. A/2 cl. 4 vani 8 R.C. € 318,14; 145 sub 3 PT categ. C/3 cl. 3 mq 56 R.C. € 104,12; 145 sub 4 PT categ. C/6 cl. 3 mq 21 R.C. € 32,54;
- mediante denuncia di variazione n. 17221 del 11/10/2005, prot. n. AP0117138 (Variazione di Classamento), viene variato il classamento di tutte le unità costituenti il fabbricato, restando sostanzialmente invariati i dati censuari originari;
- mediante denuncia di variazione n. 49096 del 21/11/2014, prot. n. AP0141272 (Variazione di Toponomastica), viene variata la toponomastica di tutte le unità costituenti il fabbricato, da: Strada Statale 4 Salaria n. 145 all'attuale: Via Salaria n. 145.
- Con denuncia di variazione per demolizione parziale e fusione n. AP0058930 del 18/05/2022 si sopprimono i sub 1-2-3-4 e si costituisce l'attuale unità collabenti identificata con il sub 5

- L'area su cui insiste il fabbricato con la relativa corte esclusiva di pertinenza, risulta censita nel Catasto Terreni di Spinetoli al foglio 5 con la particella **145** (Ente Urbano) di mq 540, derivante dalla fusione delle particelle 145 (Fabbr Rurale, di mq 365) e 232 (Semin Arbor, di mq 175) mediante Tipo mappale n. 134256 del 15/09/2004 prot. n. AP0134256. Mediante tipo mappale n. 58187 del 17/05/2022 per demolizione, viene modificata ed aggiornata la mappa

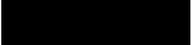
Il pignoramento eseguito riguarda la quota pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili che hanno originato le attuali unità immobiliari e che risultano intestati come segue:

 per il diritto di piena proprietà pari a 1/1.
--

I dati riportati nell'atto di pignoramento, a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti, non corrispondono a quelli attualmente risultanti dalle visure catastali.

Il tutto come da documentazione catastale (All. "C1").

I beni sono pervenuti alla società eseguita in forza di:

- 1) Atto di compravendita a rogito Not. Biagio Ciampini del 03/06/2010, repertorio n. 236123/54903, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 08/06/2010 al n. 3015 di registro particolare, mediante il quale  (n. Monsampolo T. 09/09/1955) e  (n. Monsampolo T. 28/02/1960) vendevano alla società  l'intera piena proprietà del fabbricato da cielo a terra, con spazio di terreno annesso e pertinenziale, descritto al catasto fabbricati del comune di Spinetoli al foglio 5 con le particelle n. 145 sub 2 S1-2 categ. A/2 vani 8 – 145 sub 3 PT categ. C/3 mq 56 – 145 sub 4 PT categ. C/6 mq 21 – 145 sub 1 PT Bene Comune

Non Censibile (corte), nel catasto terreni del comune di Spinetoli al foglio 5 con la particella 145 (Ente Urbano) di are 5.40.

Relativamente alle provenienze dei danti causa della ditta debitrice, effettuate le opportune verifiche ipo-catastali, si conferma integralmente quanto riportato nella certificazione notarile della Dott.ssa Silvia Parlamenti del 16/12/2019, facente parte integrante della documentazione presente nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

Descrizione della zona e contesto in cui si trovano i beni: L'edificio di vecchia costruzione è sito lungo la Strada Statale Salaria n. 4, a circa 1 Km dal centro urbano di Pagliare del Tronto, Comune di Spinetoli, posto in aderenza ad altro fabbricato; seppure sia situato in posizione leggermente decentrata, il contesto in cui è inserito il fabbricato è prettamente residenziale. La frazione di Pagliare del Tronto del Comune di Spinetoli è adeguatamente servita da tutti i punti di vista, sia commerciale che di servizi in genere (scuole, uffici e strutture sanitarie) oltre che dei trasporti e degli spazi di fruizione pubblica in genere.

Descrizione: nello specifico il fabbricato, con corte annessa, è di vecchia costruzione, antecedente al 1967, in quanto ex fabbricato rurale; attualmente versa in uno stato di completo abbandono, ma in precedenza è stato utilizzato come residenza con locali a destinazione artigianale al piano terra. Le pertinenze che insistevano sull'area di corte, come pure la porzione sul lato nord del fabbricato stesso, risultano crollati e definitivamente demoliti; l'edificio risulta fatiscente, privo di finiture e utenze, non collegato alla rete gas. I servizi igienici posti al piano terra sono impraticabili, mentre quelli che risultavano posti al piano primo non esistono più in quanto crollati. Lo stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il sopralluogo ha fatto sì che la sottoscritta provvedesse all'aggiornamento catastale declassando l'immobile ad unità

collabenti (immobile inutilizzabile). La struttura portante del fabbricato è in muratura con solai di piano in latero-cemento, copertura in legno; i prospetti del fabbricato sono a mattoni faccia vista.

L'abitazione è composta come segue: al piano terra abbiamo l'ingresso, praticabile da un marciapiede su Via Salaria, due locali ad uso cantina, la scala di collegamento che porta al piano primo dove troviamo un disimpegno, una cucina e n. 4 vani tutti comunicanti tra loro, mentre il wc, che risultava costruito in aderenza sul lato nord del fabbricato, risulta crollato; al piano secondo abbiamo n. 3 vani adibiti a soffitta con altezze utili non praticabili se non per la sola parte centrale in corrispondenza del colmo. Al piano terra, con ingresso indipendente dall'abitazione, si trovano un ampio locale ad uso laboratorio, un corridoio e un piccolo wc con un disimpegno; il ripostiglio esterno posto in corrispondenza del wc del piano primo risulta anch'esso demolito.

Gli infissi delle finestre sono in legno, ma completamente degradati e inefficienti.

La corte esterna è lasciata a terra, completamente incolta e non curata.

**La superficie utile complessiva dell'abitazione è pari a mq 101,00 circa, con altezza utile di mt 2,80 oltre a mq 30,00 di fondaci e mq 83,00 circa di sottotetto con altezza max di mt 2,00 e minima di circa 30 cm; i locali artigianali al piano terra hanno una superficie utile di mq 39,00 circa. La superficie lorda è pari a mq 117 per i vani abitativi, mq 93 per la soffitta, mq 36 per i fondaci e mq 46 per i locali artigianali al piano terra. La corte esterna è di mq 440,00 circa.**

Confina ad ovest con particella n. 854, a sud con Strada Statale Salaria, ad est con particella n. 278 a nord con particella n. 144, salvo altri.

Il tutto come si evince dalla documentazione catastale di cui all'allegato "C1" e dalla documentazione fotografica di cui all'allegato "D1".

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni: non risultano utilità comuni, in quanto la corte esterna è esclusiva.

Spese condominiali: Il fabbricato non possiede una tabella millesimale e attualmente essendo in stato di abbandono è privo anche di utenze e non vengono eseguite spese per la manutenzione e conservazione del bene.

Strumento Urbanistico: I fabbricati in oggetto, come si evince dallo stralcio di P.R.G. tuttora vigente, ricade in ZONA denominata Progetto Norma n. 17 normata dall'art. 69 delle N.T.A. Da colloqui avuti con l'ufficio tecnico del Comune di Spinetoli la situazione attuale è purtroppo incerta. Infatti:

- il vigente Piano Regolatore con il suddetto articolo 69, individua una zona denominata Progetto Norma - PN.17 la cui attuazione è vincolata alle previsioni dell'Accordo di Programma denominato "PRUSST Salaria Est", approvato con delibera di C.C. n. 55 del 29/11/2005;

- il sopra richiamato Accordo di Programma "PUSST Salaria Est", che definiva gli indici e i parametri urbanistici della zona, è stato dichiarato decaduto con nota Prot.n. 4204, del 24/04/2013, determinando l'inefficacia della Variante Urbanistica insita nell'Accordo predetto con conseguente assenza di Norma Tecnica dell'Area PN.17;

- per riassegnare al comparto la relativa Norma Tecnica, è stata adottata, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, la Variante Urbanistica in località Pagliare del Tronto denominata "Ex PRUSST Salaria Est" che prevedeva la creazione di sottozone PN. 17/A e PN. 17/B, così, con delibera di C.C. n.11 del 28/04/2015 è stato provveduto all'adozione preliminare e con delibera di C.C. n. 49 del 29/12/2015 è stata approvata l'adozione definitiva della Variante;

- in data 26 gennaio 2016 con nota Prot.n.710, la Variante è stata trasmessa alla Provincia per il parere di competenza;

- in data 21/03/2016 con nota Prot.n. 10901 (rif. prot. del Comune n. 2879/16) la Provincia ha trasmesso la richiesta di documentazione integrativa alla quale gli interessati (proprietari delle zone ricadenti nel PN.17) non hanno dato riscontro.

Pertanto, le aree interessate dalla Variante Stralcio al P.r.g. Comunale relativa all'Adozione Definitiva dell'Accordo di Programma Salaria Est – PN 17/a e PN 17/b, ad oggi risultano prive di normativa, seppur dotate di destinazione urbanistica dal momento che, nel frattempo, risultano decadute anche le norme di salvaguardia, ai sensi dell'art.12, punto 3), del D.p.r. n. 380/01 e ss.mm.ii., il quale recita:

"In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione".

In tal caso, la validità delle norme è di cinque anni, con scadenza fissata al 27/04/2020. Quindi, a far data dal 28/04/2020 la predetta zona è tornata ad essere priva di normativa pur essendo dotata di destinazione urbanistica.

Ad oggi vige il Piano Regolatore Generale Comunale in adeguamento al P.P.A.R., approvato con Delibera di C.C. n. 60 del 17/12/2008, e successive varianti approvate con delibere di C.C. n. 57 del 30/11/2010 e C.C. n. 46 del 01/12/2014, su cui, **la Normativa Tecnica di Attuazione per tale Zona** (Progetto Norma – PN.17 e relativo Accordo di Programma denominato “Salaria Est”) e per le ragioni sopra rappresentate, **risulta a tutti gli effetti DECADUTA. Di conseguenza la zona è equiparata ad una ZONA BIANCA in attesa di una**

**revisione previsionale da effettuarsi con nuova emanazione di strumento urbanistico; quindi, attualmente sarà possibile eseguire solo opere che prevedano la conservazione del patrimonio edilizio esistente come previsto dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001, e precisamente:**

- *gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse: a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a*

*tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

- *Fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.*
- *Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare,*

*limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo, e cioè "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. (si veda Allegato "E").*

Stato civile: la proprietà dell'immobile è di una società di cui si allega visura camerale (All. "F").

**Quesito 2: situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile.**

Il fabbricato principale di cui è parte il negozio oggetto di pignoramento risulta edificato con licenza n. 2268 del 23/08/1968. Dall'accesso agli atti effettuato non

risultano depositati titoli edilizi con elaborati grafici riguardanti l'intero fabbricato e le relative pertinenze se non le planimetrie catastali, a cui l'immobile risultava conforme.

**Quesito 3: stato di possesso**

L'immobile risulta libero.

**Quesito 4: vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ispezioni eseguite presso i pubblici registri, **a tutto il 17/12/2021**, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

- a) **Iscrizione ipoteca volontaria** n. 1512 di registro particolare e n. 7048 di registro generale del 12/08/2010 di € 1.200.000,00, capitale € 600.000,00, a seguito di atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Biagio Ciampini in data 11/08/2010 repertorio n. 236753/55386, contro [REDACTED] a favore di Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa. Ipoteca su quota pari a 1/1 di piena proprietà, tra l'altro, su immobili in Comune di Spinetoli, distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 particelle n. 145 sub 2 categ. A/2 vani 8 – 145 sub 3 categ. C/3 mq 56 – 145 sub 4 categ. C/6 mq 21 – 145 sub 1 Ente Comune, al catasto terreni di detto comune al foglio 5 particella n. 145 Ente Urbano di are 5.40.
- b) **Iscrizione ipoteca giudiziale** n. 783 di registro particolare e n. 5781 di registro generale del 15/07/2019 di € 770.526,83, capitale € 770.526,83, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 20/03/2019 repertorio n. 239, contro [REDACTED] a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Ipoteca su quota pari a 1/1 di piena proprietà, tra l'altro, su immobili in Comune di Spinetoli, distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 particelle n. 145 sub 2 categ. A/2 vani 8 – 145 sub 3 categ. C/3 mq 56 – 145 sub 4 categ. C/6 mq 21.

c) **Trascrizione verbale di pignoramento** immobili n. 5747 di registro particolare e n. 7794 di registro generale del 02/10/2019, a favore Banca del Piceno Credito Cooperativo Soc. Coop., contro ██████████ in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 10/09/2019 repertorio n. 2138/2019. Pignoramento su quota pari a 1/1 di piena proprietà, tra l'altro, su immobili in Comune di Spinetoli, distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 particelle n. 145 sub 2 categ. A/2 – 145 sub 3 categ. C/3 – 145 sub 4 categ. C/6 – 145 sub 1 Ente Comune, al catasto terreni di detto comune al foglio 5 particella n. 145 Ente Urbano.

La cancellazione delle suddette formalità sarà a carico dell'acquirente.

Il tutto come da ispezioni ipotecare di cui all'allegato "I".

Dagli accertamenti effettuati, inoltre, non risultano altri oneri e vincoli relativi alle tipologie di seguito riportate:

- vincoli ed oneri di natura condominiale;
- vincoli artistici, di inalienabilità, di indivisibilità;
- diritti demaniali o di usi civici;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali;
- domande giudiziali.

#### **Quesito 5: stima dell'immobile**

Il valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione è stato determinato secondo la definizione sancita dal Regolamento (EU) 575/2013 art. 4 comma 1 punto 76 *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa,*

*con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*” tenendo conto che tutte le condizioni previste nell’esplicitazione non possono essere soddisfatte a pieno, trattandosi di vendita forzata. È stato utilizzato il metodo di stima comparativo in relazione alle caratteristiche immobiliari degli stessi, ed in particolare, alle caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, etc.), posizionali (esposizione, contesto edilizio, livello di piano, etc.) e tipologiche (superficie, stato di manutenzione, impianti, etc.).

L’individuazione del prezzo di mercato degli immobili, per quanto possibile, è stata fatta tenendo conto della rilevazione dei prezzi desunti dalle trascrizioni degli atti di compravendita avvenute nella stessa zona ove insistono i beni in oggetto, apportando le opportune correzioni per immobili con medesime caratteristiche costruttive risalenti alla stessa epoca di realizzazione, e tenendo conto, inoltre, dell’attuale andamento del mercato di beni immobili, pressoché statico, nonché di offerte per abitazioni similari desunte da annunci di agenzie immobiliari.

Nella determinazione del valore commerciale dell’immobile si terrà conto dei seguenti adeguamenti e correzioni:

- 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 è stata assunta nel valore del 10% del prezzo medio di mercato;
- per quanto riguarda il coefficiente di riduzione per lo 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 medie rilevate in immobili comparati: sarà applicato un coefficiente riduttivo pari al 30%;

- costi che dovrà sostenere l'acquirente per liberare l'immobile da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli;

Il calcolo della superficie commerciale è dato dallo 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. Per superficie principale si intende la superficie esterna lorda dell'immobile, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e metà dello spessore delle murature contigue confinante con altri immobili; per superficie secondaria si intende quella annessa e relativa a parti complementari dirette dell'immobile e alla sua primaria funzione come balconi, terrazze, etc. Nella formulazione del prezzo unitario si è tenuto conto, inoltre, della presenza della corte esterna, che rende l'edificio più appetibile sul mercato immobiliare rispetto ad appartamenti in condominio.

**Pertanto il valore commerciale risulta così determinato:**

**LOTTO 1: particella n. 145 sub 5**

Superficie principale:	mq. 120.00		
(abitazione P1-2):	<b>mq. 120.00 x €/mq 600,00 =</b>	<b>€ 72.000,00</b>	
Superficie secondaria:	mq. 36.00 x 0.50 (rapp. mercantile) =	mq. 18.00	
(cantine piano terra)	<b>mq. 18.00 x €/mq 600,00 =</b>	<b>€ 10.800,00</b>	
Superficie secondaria:	mq. 93.00 x 0.20 (rapp. mercantile) =	mq. 18.60	
(soffitte piano terzo)	<b>mq. 18.60 x €/mq 600,00 =</b>	<b>€ 11.160,00</b>	
Superficie secondaria:	mq. 44.00 x 0.10 (rapp. mercantile) =	mq. 4.40	
(corte piano terra)	<b>mq. 4.40 x €/mq 600,00 =</b>	<b>€ 2.640,00</b>	
Superficie principale:	mq. 46.00		
(locali artigianali PT):	<b>mq. 46.00 x €/mq 600,00 =</b>	<b>€ 27.600,00</b>	
<b>Totale</b>			<b><u>€ 147.960,00</u></b>

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

– abbattimento forfettario 10%	€ 14.796,00
– stato d'uso e manutenzione 30%	€ 44.388,00
– oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (compreso oneri professionali)	€ 3.000,00
<b>Sommano detrazioni</b>	<b>€ 62.184,00</b>

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale:

**LOTTO 1: € (147.960-62.184) = € 85.776,00**

**arrotondato € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AL FINE DELLA  
FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA**

**Lotto unico:** diritti pari a 1/1 di piena proprietà su fabbricato cielo-terra fatiscente costituito da abitazione dislocata sui piani terra-primario e secondo-sottotetto, sita nel Comune di Spinetoli, Via Salaria n. 143. Abitazione composto da ingresso, n. 2 cantine e locale artigianali con servizi al piano terra; cucina, n. 3 vani utili al piano primo, n. 3 soffitte al piano sottotetto per una superficie lorda pari a mq 117 circa i vani abitabili, mq 129 i vani accessori, mq 46 i locali artigianali, oltre mq 440 di corte esterna esclusiva. Confina ad ovest con particella n. 854, a sud con Strada Statale Salaria, ad est con particella n. 278 a nord con particella n. 144, salvo altri.

Risulta descritta al catasto fabbricati del Comune di Spinetoli con i seguenti identificativi:

**unità collabenti:** Foglio n. 5 particella n. 145 sub 5, categoria F/2 senza redditi;  
Piani T-1-2, Via Salaria n. 143;

## Conclusioni

Con quanto sopra, la sottoscritta CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero necessari.

Ascoli Piceno, lì 19/05/2022

Il CTU



**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. n° 118/2019**

Promossa da: **DOVALUE SPA QUALE PROCURATRICE DI BCC NPLS**

**2019-SRL GIA' BANCA DEL PICENO CREDITO COOP.VO**

Nei confronti di:



**RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**LOTTO 2**

## **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 118 per l'anno 2019 R.G.E.

Promossa da: DOVALUE SPA QUALE PROCURATRICE DI BCC NPLS

2019-SRL GIA' BANCA DEL PICENO CREDITO COOP.VO

Contro:

Giudice: Dr.ssa Simona D'Ottavi

C.T.U.: Geom. Barbara Angelini

### **RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

Premesso:

- Che tutto quanto premesso nella relazione generica ed esposto relativamente allo svolgimento delle operazioni preliminari di consulenza viene omesso ma si considera parte integrante del presente elaborato peritale;
- Che si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva in n. 4 lotti distinti, e precisamente:

#### **LOTTO N. 1**

Intero fabbricato ad uso residenziale e commerciale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 143-145, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 145 sub 1**, corte (Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i sub.), Piano Terra; **145 sub 2**, categoria A/2, classe 4, vani 8, Rendita Catastale € 318,14, Piano Seminterrato e Piano Secondo; **145 sub 3**, categoria C/3, classe 3, mq 56, Rendita Catastale € 104,12, Piano Terra; **145 sub 4**, categoria C/6, classe 3, mq 21, Rendita Catastale € 32,54, Piano Terra

Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:

- \* **Fabbricato fatiscente parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 145 sub 5**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 143, Piani terra, primo e secondo.

### **LOTTO N. 2**

Fabbricati ad uso industriale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, siti in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 147, distinti al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con la **particella n. 278**, Piano Terra, categoria D/7, Rendita Catastale € 3.077,05;

Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:

- \* **Area pertinenziale** distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 6**, corte (Bene Comune Non Censibile, comune ai sub 2 e 3), Via Salaria n. 147, Piano Terra
- \* **Magazzino** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 220, superficie catastale mq 231, Rendita catastale € 170,43, Via Salaria n. 147, piano terra;
- \* **Laboratorio artigianale** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 3**, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 160, superficie catastale mq 173, Rendita catastale € 206,58, Via Salaria n. 147, piano terra.

### **LOTTO N. 3**

Fabbricati ad uso industriale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, siti in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 139, distinti al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con la **particella n. 282**, Piano Terra, categoria D/7, Rendita Catastale € 3.017,97.

Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:

- \* **Opificio fatiscente parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 282 sub 4**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 139, Piano terra.

**LOTTO N. 4**

- \* **Porzione di fabbricato ad uso negozio, con annessa terrazza coperta**, sita in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 83-85, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 4** con la **particella n. 68 sub 52**, Piano Terra, categoria C/1, classe 4, mq 72, Rendita Catastale € 1.048,61.

– Che i quesiti posti sono i seguenti:

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

Tutto ciò premesso

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, ai fini dell'espletamento dell'incarico, come specificato nel disciplinare, ha redatto una specifica perizia per ogni lotto individuato.

**RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 2**

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

Identificazione: eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, servizi catastali e di pubblicità immobiliare, attualmente l'immobile è così individuato:

- \* **Area pertinenziale** distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 6**, corte (Bene Comune Non Censibile, comune ai sub 2 e 3), Via Salaria n. 147, Piano Terra
- \* **Magazzino** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 220, superficie catastale mq 231, Rendita catastale € 170,43, Via Salaria n. 147, piano terra;
- \* **Laboratorio artigianale** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 3**, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 160, superficie catastale mq 173, Rendita catastale € 206,58, Via Salaria n. 147, piano terra.

L'attuale individuazione catastale del fabbricato sopra riportato deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- mediante denuncia n. 967 del 02/04/1991 (Costituzione), l'intero complesso viene censito al Catasto Fabbricati di Spinetoli al foglio 5 particella 278 PT categoria D/7;
- mediante denuncia di variazione n. 26843 del 16/09/2021, prot. n. AP0058171 (Variazione Toponomastica d'ufficio), viene variata la toponomastica, da: Via Salaria n. 189 all'attuale: Via Salaria n. 147.
- Con denuncia di variazione n. AP0058923 del 18/05/2022 si costituiscono gli sub 1-2-3-4



annesso e pertinenziale, in Via Salaria, descritto al catasto fabbricati del comune di Spinetoli al foglio 5 con la particella n. 278 PT categ. D/7, nel catasto terreni del comune di Spinetoli al foglio 5 con la particella 278 (Ente Urbano) di are 31.40 e opificio industriale con spazio di terreno annesso e pertinenziale, in Via Salaria, descritto al catasto fabbricati del comune di Spinetoli al foglio 5 con la particella n. 282 PT categ. D/7, nel catasto terreni del comune di Spinetoli al foglio 5 con la particella 282 (Ente Urbano) di are 21.70.

Relativamente alle provenienze dei danti causa della ditta debitrice, effettuate le opportune verifiche ipo-catastali, si conferma integralmente quanto riportato nella certificazione notarile della Dott.ssa Silvia Parlamenti del 16/12/2019, facente parte integrante della documentazione presente nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

Descrizione della zona e contesto in cui si trovano i beni: il compendio immobiliare è sito lungo la Strada Statale Salaria n. 4, a circa 1 Km dal centro urbano di Pagliare del Tronto del Comune di Spinetoli; seppure sia situato in posizione leggermente decentrata, il contesto in cui è inserito il fabbricato è prettamente residenziale. La frazione di Pagliare del Tronto del Comune di Spinetoli è adeguatamente servita da tutti i punti di vista, sia commerciale che di servizi in genere (scuole, uffici e strutture sanitarie) oltre che dei trasporti e degli spazi di fruizione pubblica in genere.

Descrizione: nello specifico si tratta di due capannoni sviluppati su unico piano, con corte comune pertinenziale. Sono di vecchia costruzione, realizzati nel 1967, avente destinazione artigianale, costruiti e impiegati dalla ditta [REDACTED] e [REDACTED] per la lavorazione di marmi e travertini: attualmente sono utilizzati come officina (sub 3) e magazzino (sub 2). Sulla porzione di corte posta ad ovest

insisteva un manufatto adibito a levigatrice, che attualmente risulta demolito. I due fabbricati risultano comunque in cattivo stato di manutenzione, privi di finiture e servizi igienici, ma collegati alla rete elettrica e comunque sufficientemente idonei ad essere utilizzati con l'attuale destinazione. La struttura portante di entrambi i manufatti è in ferro (pilastri e capriate) e tamponamento in lateri dello spessore di cm 15, con manto di copertura in onduline di cemento-amiante. Esternamente sono intonacati solo su tre lati. La corte pertinenziale (sub 6) compare in parte asfaltata ma in completo stato di abbandono, con presenza di arbusti e rovi sparsi; nell'area, inoltre, troviamo rifiuti ingombranti e lastre di marmo abbandonati, oltre a strutture desuete utilizzate per la lavorazione dei marmi.

In particolare, il magazzino individuato con il **SUB 2** è costituito da un unico locale delle dimensioni esterne di ml 25,90 x 9,00, con n. 3 accessi carrabili e n. 1 pedonale, tutti dotati di serrande avvolgibili in alluminio. Sui prospetti si aprono inoltre 6 finestre con serramenti in alluminio prive di vetro.

A terra la pavimentazione è in cemento.

**La superficie utile complessiva del capannone è pari a mq 220,00 circa e lorda di mq 233,10, con altezza sotto capriata di mt 4,60.**

L'officina identificata con il **SUB 3** è costituita da un unico locale delle dimensioni esterne di ml 29,55 x 5.85 con il lato sud completamente aperto, privo di tamponamento mentre sul lato est sono presenti n. 2 vetrine, di cui una dotata di porta di ingresso, e n. 2 finestre, tutte in alluminio.

A terra la pavimentazione è in mattonelle di gres.

**La superficie utile complessiva del capannone è pari a mq 160,00 circa, e lorda di mq 172,90 circa con altezza sotto capriata di mt 3,40.**

Confini: su tre lati con corte comune, ad est con particella n. 146, ad ovest con particella n. 145 e 144, a nord oltre la corte comune, con particella n. 282, a sud oltre l'area di corte con strada statale salaria, salvo altri.

Il tutto come si evince dalla documentazione catastale di cui all'allegato "C2" e dalla documentazione fotografica di cui all'allegato "D2".

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni: il sub 1 è corte comune.

Spese condominiali: il complesso immobiliare non possiede una tabella millesimale.

Strumento Urbanistico: I fabbricati in oggetto, come si evince dallo stralcio di P.R.G. tuttora vigente, ricade in ZONA denominata Progetto Norma n. 17 normata dall'art. 69 delle N.T.A. Da colloqui avuti con l'ufficio tecnico del Comune di Spinetoli la situazione attuale è purtroppo incerta. Infatti:

- il vigente Piano Regolatore con il suddetto articolo 69, individua una zona denominata Progetto Norma - PN.17 la cui attuazione è vincolata alle previsioni dell'Accordo di Programma denominato "PRUSST Salaria Est", approvato con delibera di C.C. n. 55 del 29/11/2005;

- il sopra richiamato Accordo di Programma "PUSST Salaria Est", che definiva gli indici e i parametri urbanistici della zona, è stato dichiarato decaduto con nota Prot.n. 4204, del 24/04/2013, determinando l'inefficacia della Variante Urbanistica insita nell'Accordo predetto con conseguente assenza di Norma Tecnica dell'Area PN.17;

- per riassegnare al comparto la relativa Norma Tecnica, è stata adottata, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, la Variante Urbanistica in località Pagliare del Tronto denominata "Ex PRUSST Salaria Est" che prevedeva la creazione di sottozona PN. 17/A e PN. 17/B, così, con delibera di C.C. n.11 del 28/04/2015 è

stato provveduto all'adozione preliminare e con delibera di C.C. n. 49 del 29/12/2015 è stata approvata l'adozione definitiva della Variante;

- in data 26 gennaio 2016 con nota Prot.n.710, la Variante è stata trasmessa alla Provincia per il parere di competenza;

- in data 21/03/2016 con nota Prot.n. 10901 (rif. prot. del Comune n. 2879/16) la Provincia ha trasmesso la richiesta di documentazione integrativa alla quale gli interessati (proprietari delle zone ricadenti nel PN.17) non hanno dato riscontro.

Pertanto, le aree interessate dalla Variante Stralcio al P.r.g. Comunale relativa all'Adozione Definitiva dell'Accordo di Programma Salaria Est – PN 17/a e PN 17/b, ad oggi risultano prive di normativa, seppur dotate di destinazione urbanistica dal momento che, nel frattempo, risultano decadute anche le norme di salvaguardia, ai sensi dell'art.12, punto 3), del D.p.r. n. 380/01 e ss.mm.ii., il quale recita:

"In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione".

In tal caso, la validità delle norme è di cinque anni, con scadenza fissata al 27/04/2020. Quindi, a far data dal 28/04/2020 la predetta zona è tornata ad essere priva di normativa pur essendo dotata di destinazione urbanistica.

Ad oggi vige il Piano Regolatore Generale Comunale in adeguamento al P.P.A.R., approvato con Delibera di C.C. n. 60 del 17/12/2008, e successive varianti approvate con delibere di C.C. n. 57 del 30/11/2010 e C.C. n. 46 del

01/12/2014, su cui, **la Normativa Tecnica di Attuazione per tale Zona** (Progetto Norma – PN.17 e relativo Accordo di Programma denominato “Salaria Est”) e per le ragioni sopra rappresentate, **risulta a tutti gli effetti DECADUTA. Di conseguenza la zona è equiparata ad una ZONA BIANCA in attesa di una revisione previsionale da effettuarsi con nuova emanazione di strumento urbanistico; quindi, attualmente sarà possibile eseguire solo opere che prevedano la conservazione del patrimonio edilizio esistente come previsto dall’art. 9 del D.P.R. 380/2001, e precisamente:**

- *gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse: a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici*

*legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

- *Fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.*
- *Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di*

*esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo, e cioè "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. (Si veda allegato "E")*

Stato civile: la proprietà dell'immobile è di una società di cui si allega visura camerale (All. "F").

**Quesito 2: situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile.**

I fabbricati oggetto di pignoramento, da quanto riscontrato negli atti depositati al Comune, risultano edificati nel 1967. Sono stati condonati con concessione in sanatoria n. 8 dell'08/06/1995 e n. 2029 del 09/09/1995 (inerente al sub 2) e risultano conformi ai titoli edilizi e alle planimetrie catastali.

**Quesito 3: stato di possesso**

L'immobile risulta libero.

**Quesito 4: vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ispezioni eseguite presso i pubblici registri, **a tutto il 17/12/2021**, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

- a) **Iscrizione ipoteca volontaria** n. 1512 di registro particolare e n. 7048 di registro generale del 12/08/2010 di € 1.200.000,00, capitale € 600.000,00, a seguito di atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Biagio Ciampini in data 11/08/2010 repertorio n. 236753/55386, contro [REDACTED] a favore di Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa. Ipoteca su quota pari a 1/1 di piena proprietà, tra l'altro, su immobili in Comune di Spinetoli, distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 particella n. 278 PT categ. D/7, al catasto terreni di detto comune al foglio 5 particella n. 278 Ente Urbano di are 31.40.
- b) **Iscrizione ipoteca giudiziale** n. 783 di registro particolare e n. 5781 di registro generale del 15/07/2019 di € 770.526,83, capitale € 770.526,83, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 20/03/2019 repertorio n. 239, contro [REDACTED] a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Ipoteca su quota pari a 1/1 di piena proprietà, tra

l'altro, su immobili in Comune di Spinetoli, distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 particella n. 278 PT categ. D/7, al catasto terreni di detto comune al foglio 5 particella n. 278 Ente Urbano di are 31.40.

- c) **Trascrizione verbale di pignoramento** immobili n. 5747 di registro particolare e n. 7794 di registro generale del 02/10/2019, a favore Banca del Piceno Credito Cooperativo Soc. Coop., contro ██████████ in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 10/09/2019 repertorio n. 2138/2019. Pignoramento su quota pari a 1/1 di piena proprietà, tra l'altro, su immobili in Comune di Spinetoli, distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 particella n. 278 PT categ. D/7, al catasto terreni di detto comune al foglio 5 particella n. 278 Ente Urbano di are 31.40.

La cancellazione delle suddette formalità sarà a carico dell'acquirente.

Il tutto come da ispezioni ipotecare di cui all'allegato "T".

Dagli accertamenti effettuati, inoltre, non risultano altri oneri e vincoli relativi alle tipologie di seguito riportate, a parte convenzione edilizia decaduta:

- vincoli ed oneri di natura condominiale;
- vincoli artistici, di inalienabilità, di indivisibilità;
- diritti demaniali o di usi civici;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Mediante rogito Not. Biagio Ciampini del 15/12/2008, repertorio n. 230797/51184, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/12/2008 al n. 7905 di registro particolare, è stata stipulata la **Convenzione** per l'accordo di programma denominato "Salaria Est", a favore del Comune di Spinetoli, comprendente l'appezzamento di terreno con sovrastante opificio foglio 5 part 278. – risulta decaduta come già argomentato nel paragrafo relativo agli strumenti urbanistici.

- convenzioni matrimoniali;
- domande giudiziali.

**Quesito 5: stima dell'immobile**

Il valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione è stato determinato secondo la definizione sancita dal Regolamento (EU) 575/2013 art. 4 comma 1 punto 76 *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”* tenendo conto che tutte le condizioni previste nell'esplicitazione non possono essere soddisfatte a pieno, trattandosi di vendita forzata. È stato utilizzato il metodo di stima comparativo in relazione alle caratteristiche immobiliari degli stessi, ed in particolare, alle caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, etc.), posizionali (esposizione, contesto edilizio, livello di piano, etc.) e tipologiche (superficie, stato di manutenzione, impianti, etc.).

L'individuazione del prezzo di mercato degli immobili, per quanto possibile, è stata fatta tenendo conto della rilevazione dei prezzi desunti dalle trascrizioni degli atti di compravendita avvenute nella stessa zona ove insistono i beni in oggetto, apportando le opportune correzioni per immobili con medesime caratteristiche costruttive risalenti alla stessa epoca di realizzazione, e tenendo conto, inoltre, dell'attuale andamento del mercato di beni immobili, pressoché statico, nonché di offerte per abitazioni similari desunte da annunci di agenzie immobiliari.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si terrà conto dei seguenti adeguamenti e correzioni:

- 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 è stata assunta nel valore del 10% del prezzo medio di mercato;
- per quanto riguarda il coefficiente di riduzione per lo 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 medie rilevate in immobili comparati: sarà applicato un coefficiente riduttivo pari al 15%;
- costi che dovrà sostenere l’acquirente per liberare l’immobile da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli;

Il calcolo della superficie commerciale è dato dallo 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. Per superficie principale si intende la superficie esterna lorda dell’immobile, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e metà dello spessore delle murature contigue confinante con altri immobili; per superficie secondaria si intende quella annessa e relativa a parti complementari dirette dell’immobile e alla sua primaria funzione come balconi, terrazze, etc.

Gli immobili vengono stimati per l’attuale stato dei luoghi rilevato al momento della stima, in quanto trovandosi in una zona priva normativa urbanistica, in attesa di una revisione previsionale da effettuarsi con nuova emanazione di strumento urbanistico, risulta difficile pensare ad una totale trasformazione degli stessi senza una valutazione preventiva da parte dell’ufficio tecnico, tanto che, per dette zone, ai sensi dell’art. 9 del D.P.R. 380/2001, sarà possibile eseguire

solo opere che prevedano la conservazione del patrimonio edilizio esistente, come già relazionato nel paragrafo relativo agli strumenti urbanistici.

La sottoscritta procederà alla stima del compendio immobiliare suddividendo i beni pignorati in due lotti A e B.

**Il valore commerciale risulta così determinato:**

**SUB LOTTO A: particella n. 278 sub 2**

Superficie principale: mq. 233,10

(magazzino PT): **mq. 233,10 x €/mq 350,00 = € 81.585,00**

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

– abbattimento forfettario 10%	€ 8.158,50
– stato d'uso e manutenzione 15%	€ 12.237,75
– oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (compreso oneri professionali)	€ 3.000,00
<b>Somma detrazioni</b>	<b>€ 23.395,75</b>

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale:

**SUB LOTTO A: € (81.585-23.395,75) = € 58.189,25**

**arrotondato € 60.000,00 (euro sessantamila/00)**

**SUB LOTTO B: particella n. 278 sub 3**

Superficie principale: mq. 172,90

(officina PT): **mq. 172,90 x €/mq 350,00 = € 60.515,00**

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

– abbattimento forfettario 10%	€ 6.051,50
– stato d'uso e manutenzione 15%	€ 9.077,25

– oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli  
(compreso oneri professionali) € 3.000,00

---

**Sommano detrazioni € 18.128,75**

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale:

**SUB LOTTO A: € 60.515-18.128,75) = € 42.386,25**

**arrotondato € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AL FINE DELLA  
FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA**

**Sub Lotto A:** diritti pari a 1/1 di piena proprietà su capannone adibito a magazzino, sito nel Comune di Spinetoli, Via Salaria n. 147. Magazzino costituito da unico locale al piano terra per una superficie lorda pari a mq 233,10 con diritti pertinenziali su corte esterna distinta con il sub 6 (Bene comune non censibile ai sub 2 e 3). Confina su tre lati con corte comune, ad est con particella n. 146, ad ovest con particella n. 145 e 144, a nord oltre la corte comune, con particella n. 282, a sud oltre l'area di corte con strada statale salaria, salvo altri.

Risulta descritta al catasto fabbricati del Comune di Spinetoli con i seguenti identificativi:

**Magazzino Foglio 5 particella n. 278 sub 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 220, superficie catastale mq 231, Rendita catastale € 170,43, Via Salaria n. 147, piano terra;

**Sub Lotto B:** diritti pari a 1/1 di piena proprietà su capannone adibito a officina/laboratorio, sito nel Comune di Spinetoli, Via Salaria n. 147. Laboratorio costituito da unico locale al piano terra per una superficie lorda pari a mq 172,90 con diritti pertinenziali su corte esterna distinta con il sub 6 (Bene comune non censibile ai sub 2 e 3). Confina su tre lati con corte comune, ad est

con particella n. 146, ad ovest con particella n. 145 e 144, a nord oltre la corte comune, con particella n. 282, a sud oltre l'area di corte con strada statale salaria, salvo altri.

Risulta descritta al catasto fabbricati del Comune di Spinetoli con i seguenti identificativi:

**Laboratorio artigianale Foglio 5 particelle n. 278 sub 3**, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 160, superficie catastale mq 173, Rendita catastale € 206,58, Via Salaria n. 147, piano terra.

### **Conclusioni**

Con quanto sopra, la sottoscritta CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero necessari.

Ascoli Piceno, lì 19/05/2022

Il CTU



**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. n° 118/2019**

Promossa da: **DOVALUE SPA QUALE PROCURATRICE DI BCC NPLS**

**2019-SRL GIA' BANCA DEL PICENO CREDITO COOP.VO**

Nei confronti d



**RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**LOTTO 3**

## **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 118 per l'anno 2019 R.G.E.

Promossa da: DOVALUE SPA QUALE PROCURATRICE DI BCC NPLS

2019-SRL GIA' BANCA DEL PICENO CREDITO COOP.VO

Contro:



Giudice: Dr.ssa Simona D'Ottavi

C.T.U.: Geom. Barbara Angelini

### **RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

Premesso:

- Che tutto quanto premesso nella relazione generica ed esposto relativamente allo svolgimento delle operazioni preliminari di consulenza viene omesso ma si considera parte integrante del presente elaborato peritale;
- Che si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva in n. 4 lotti distinti, e precisamente:

#### **LOTTO N. 1**

Intero fabbricato ad uso residenziale e commerciale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 143-145, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 145 sub 1**, corte (Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i sub.), Piano Terra; **145 sub 2**, categoria A/2, classe 4, vani 8, Rendita Catastale € 318,14, Piano Seminterrato e Piano Secondo; **145 sub 3**, categoria C/3, classe 3, mq 56, Rendita Catastale € 104,12, Piano Terra; **145 sub 4**, categoria C/6, classe 3, mq 21, Rendita Catastale € 32,54, Piano Terra

Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:

- \* **Fabbricato fatiscente parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 145 sub 5**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 143, Piani terra, primo e secondo.

### **LOTTO N. 2**

**Fabbricati ad uso industriale, con annessa corte esclusiva di pertinenza**, siti in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 147, distinti al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con la **particella n. 278**, Piano Terra, categoria D/7, Rendita Catastale € 3.077,05;

**Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:**

- \* **Area pertinenziale** distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 6**, corte (Bene Comune Non Censibile, comune ai sub 2 e 3), Via Salaria n. 147, Piano Terra
- \* **Magazzino** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 220, superficie catastale mq 231, Rendita catastale € 170,43, Via Salaria n. 147, piano terra;
- \* **Laboratorio artigianale** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 3**, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 160, superficie catastale mq 173, Rendita catastale € 206,58, Via Salaria n. 147, piano terra.

### **LOTTO N. 3**

**Fabbricati ad uso industriale, con annessa corte esclusiva di pertinenza**, siti in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 139, distinti al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con la **particella n. 282**, Piano Terra, categoria D/7, Rendita Catastale € 3.017,97.

Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:

- \* **Opificio fatiscente parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 282 sub 4**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 139, Piano terra.

**LOTTO N. 4**

- \* **Porzione di fabbricato ad uso negozio, con annessa terrazza coperta**, sita in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 83-85, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 4** con la **particella n. 68 sub 52**, Piano Terra, categoria C/1, classe 4, mq 72, Rendita Catastale € 1.048,61.

– Che i quesiti posti sono i seguenti:

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

Tutto ciò premesso

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, ai fini dell'espletamento dell'incarico, come specificato nel disciplinare, ha redatto una specifica perizia per ogni lotto individuato.

<b>RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 3</b>
---------------------------------------

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

Identificazione: eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, servizi catastali e di pubblicità immobiliare, attualmente l'immobile è così individuato:

\* **Opificio fatiscante parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 282 sub 4**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 139, Piano terra.

L'attuale individuazione catastale del fabbricato sopra riportato deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- mediante denuncia n. 966 del 02/04/1991 (Costituzione), l'intero complesso viene censito al Catasto Fabbricati di Spinetoli al foglio 5 particella 282 PT categoria D/7;
- Con denuncia di variazione n. AP0058449 del 18/05/2022 si costituiscono i sub 1-2
- Con denuncia di variazione per modifica di identificativo e collegamento con catasto terreni n. AP0058924 del 18/05/2022 si sopprime la particella n. 282 sub 2 e si trasferisce alla particella n. 278 con il nuovo identificativo sub 5
- Con denuncia di variazione per modifica di identificativo e collegamento con catasto terreni n. AP0058925 del 18/05/2022 si sopprime la particella n. 278 sub 4 e si trasferisce alla particella n. 282 con il nuovo identificativo sub 3
- Con denuncia di variazione n. AP0058926 del 18/05/2022 si sopprimono i sub 1 e 3 e si costituisce l'attuale sub 4
- L'area su cui insiste il fabbricato con la relativa corte esclusiva di pertinenza, risulta censita nel Catasto Terreni di Spinetoli al foglio 5 con la particella **282** (Ente Urbano) di mq 3160, costituita con tipo mappale e frazionamento n.



Relativamente alle provenienze dei danti causa della ditta debitrice, effettuate le opportune verifiche ipo-catastali, si conferma integralmente quanto riportato nella certificazione notarile della Dott.ssa Silvia Parlamenti del 16/12/2019, facente parte integrante della documentazione presente nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

Descrizione della zona e contesto in cui si trovano i beni: L'opificio di vecchia costruzione è posto all'interno di un lotto in posizione arretrata rispetto Strada Statale Salaria n. 4, comunque raggiungibile da strada secondaria a nord del lotto. Si trova a circa 1 Km dal centro urbano di Pagliare del Tronto del Comune di Spinetoli e seppure sia situato in posizione leggermente decentrata, il contesto in cui è inserito il fabbricato è prettamente residenziale. La frazione di Pagliare del Tronto del Comune di Spinetoli è adeguatamente servita da tutti i punti di vista, sia commerciale che di servizi in genere (scuole, uffici e strutture sanitarie) oltre che dei trasporti e degli spazi di fruizione pubblica in genere.

Descrizione: nello specifico si tratta di un unico capannone fatiscente costituito da due strutture differenti, costruite in epoche diverse, ma poste in aderenza e comunicanti, sviluppatasi su unico piano, con corte comune pertinenziale. Sono di vecchia costruzione, realizzati il primo nel 1963 il secondo nel 1980, avente destinazione artigianale, costruiti e impiegati dalla ditta [REDACTED] per la lavorazione di marmi e travertini: attualmente sono in uno stato di completo abbandono, con parti di tamponamento esterno demoliti e porzioni di edificio posti sul lato nord, originariamente utilizzati come servizi, parzialmente crollati; la tettoia in ferro sul lato ovest è in parte smantellata. Sulla porzione di corte posta ad ovest insisteva un manufatto adibito a officina, che attualmente risulta demolito. La struttura portante del capannone più vecchio è in cemento armato con pilastri e travi intelaiati con tamponamento in laterizio, la struttura della

copertura è stata realizzata con travi curve in cemento armato e tavelle in laterizio con sovrastante manto in tegole: attualmente il cemento dell'ossatura portante risulta ammalorato, gravemente compresso nella sua staticità. Il secondo capannone, realizzato nel 1980 in aderenza, si presenta con una struttura portante in pilastri di acciaio con capriate in acciaio e copertura in lamiera e tamponamento in blocchetti di cemento nella parte bassa e in lamiera nella parte superiore,

A terra abbiamo una pavimentazione in cemento, e i serramenti presenti sono in ferro ma quasi del tutto rotti e divelti.

Il lotto su insiste l'immobile è di forma pressoché rettangolare con giacitura pianeggiante e buona esposizione.

La corte pertinenziale risulta quasi tutta a terra, con presenza di arbusti e rovi sparsi; nell'area, inoltre, troviamo rifiuti ingombranti e lastre di marmo abbandonati, oltre a strutture desuete utilizzate per la lavorazione dei marmi.

L'intero complesso risulta in pessimo stato di manutenzione.

**Le dimensioni planimetriche del capannone originario del 1963 sono ml 17.00x22.00 con un'altezza di mt 6,00 misurata all'imposta per un volume complessivo pari a mc 2.224. La tettoia esterna sul lato ovest misura 9.70x17.00 ml con un'altezza di mt 5,00 misura all'imposta per un volume complessivo pari a mc 824,50. Il capannone con struttura in acciaio ha dimensioni planimetriche di ml 26.10x20.50 con un'altezza di mt 7.00 all'imposta per un volume complessivo pari a mc 3.745,35.**

Confini: su tre lati con corte comune, ad est con particella n. 146, ad ovest con particella n. 810, a nord oltre la corte comune, con particelle n. 806 e 416, a sud oltre l'area di corte con particella n. 278, salvo altri.

Il tutto come si evince dalla documentazione catastale di cui all'allegato "C3" e dalla documentazione fotografica di cui all'allegato "D3".

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni: non ci sono pertinenze e accessori è un unico immobile con corte esclusiva.

Spese condominiali: il complesso immobiliare non possiede una tabella millesimale.

Strumento Urbanistico: I fabbricati in oggetto, come si evince dallo stralcio di P.R.G. tuttora vigente, ricade in ZONA denominata Progetto Norma n. 17 normata dall'art. 69 delle N.T.A. Da colloqui avuti con l'ufficio tecnico del Comune di Spinetoli la situazione attuale è purtroppo incerta. Infatti:

- il vigente Piano Regolatore con il suddetto articolo 69, individua una zona denominata Progetto Norma - PN.17 la cui attuazione è vincolata alle previsioni dell'Accordo di Programma denominato "PRUSST Salaria Est", approvato con delibera di C.C. n. 55 del 29/11/2005;
- il sopra richiamato Accordo di Programma "PUSST Salaria Est", che definiva gli indici e i parametri urbanistici della zona, è stato dichiarato decaduto con nota Prot.n. 4204, del 24/04/2013, determinando l'inefficacia della Variante Urbanistica insita nell'Accordo predetto con conseguente assenza di Norma Tecnica dell'Area PN.17;
- per riassegnare al comparto la relativa Norma Tecnica, è stata adottata, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, la Variante Urbanistica in località Pagliare del Tronto denominata "Ex PRUSST Salaria Est" che prevedeva la creazione di sottozone PN. 17/A e PN. 17/B, così, con delibera di C.C. n.11 del 28/04/2015 è stato provveduto all'adozione preliminare e con delibera di C.C. n. 49 del 29/12/2015 è stata approvata l'adozione definitiva della Variante;

- in data 26 gennaio 2016 con nota Prot.n.710, la Variante è stata trasmessa alla Provincia per il parere di competenza;

- in data 21/03/2016 con nota Prot.n. 10901 (rif. prot. del Comune n. 2879/16) la Provincia ha trasmesso la richiesta di documentazione integrativa alla quale gli interessati (proprietari delle zone ricadenti nel PN.17) non hanno dato riscontro.

Pertanto, le aree interessate dalla Variante Stralcio al P.r.g. Comunale relativa all'Adozione Definitiva dell'Accordo di Programma Salaria Est – PN 17/a e PN 17/b, ad oggi risultano prive di normativa, seppur dotate di destinazione urbanistica dal momento che, nel frattempo, risultano decadute anche le norme di salvaguardia, ai sensi dell'art.12, punto 3), del D.p.r. n. 380/01 e ss.mm.ii., il quale recita:

"In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione".

In tal caso, la validità delle norme è di cinque anni, con scadenza fissata al 27/04/2020. Quindi, a far data dal 28/04/2020 la predetta zona è tornata ad essere priva di normativa pur essendo dotata di destinazione urbanistica.

Ad oggi vige il Piano Regolatore Generale Comunale in adeguamento al P.P.A.R., approvato con Delibera di C.C. n. 60 del 17/12/2008, e successive varianti approvate con delibere di C.C. n. 57 del 30/11/2010 e C.C. n. 46 del 01/12/2014, su cui, **la Normativa Tecnica di Attuazione per tale Zona** (Progetto Norma – PN.17 e relativo Accordo di Programma denominato “Salaria

Est”) e per le ragioni sopra rappresentate, **risulta a tutti gli effetti DECADUTA.**

**Di conseguenza la zona è equiparata ad una ZONA BIANCA in attesa di una revisione previsionale da effettuarsi con nuova emanazione di strumento urbanistico; quindi, attualmente sarà possibile eseguire solo opere che prevedano la conservazione del patrimonio edilizio esistente come previsto dall’art. 9 del D.P.R. 380/2001, e precisamente:**

- *gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse: a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro*

*architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42; c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

- *Fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.*
- *Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni*

*preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo, e cioè "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. (Si veda allegato "E")*

Stato civile: la proprietà dell'immobile è di una società di cui si allega visura camerale (All. "F").

**Quesito 2: situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile.**

I fabbricati oggetto di pignoramento, da quanto riscontrato negli atti depositati al Comune, risultano edificati con i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione n. 10 del 6-3-1963 per la costruzione del capannone in cemento armato;
- Concessione n. 344 del 5-7-1980 per l'ampliamento
- Concessione n. 642 del 9-10-1985 per la realizzazione di recinzione
- Concessione n. 817 del 8-4-1987 realizzazione recinzione;
- Concessione n. 850 del 23-6-1987 riesame di variante al progetto di recinzione del lotto artigianale e successiva variante n. 897 del 19-11-1987;
- Variante al progetto per la realizzazione di capannone n. 1001 del 25-7-1988
- Autorizzazione n. 155 del 18-01-1993 per il restauro di capannone per cedimento copertura causa neve
- Concessione in sanatoria n. 8 dell'08/06/1995

Da riscontro dello stato dei luoghi con i titoli edilizi, i manufatti risultano urbanisticamente conformi. A seguito di variazione catastale eseguita dalla sottoscritta si è proceduto a rendere conforme anche la situazione catastale.

### **Quesito 3: stato di possesso**

L'immobile risulta libero.

### **Quesito 4: vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ispezioni eseguite presso i pubblici registri, **a tutto il 17/12/2021**, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

- a) **Iscrizione ipoteca volontaria** n. 1512 di registro particolare e n. 7048 di registro generale del 12/08/2010 di € 1.200.000,00, capitale € 600.000,00, a seguito di atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Biagio Ciampini in data 11/08/2010 repertorio n. 236753/55386, contro [REDACTED] a favore di Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa. Ipoteca su quota

pari a 1/1 di piena proprietà, tra l'altro, su immobili in Comune di Spinetoli, distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 particella n. 278 PT categ. D/7, al catasto terreni di detto comune al foglio 5 particella n. 278 Ente Urbano di are 31.40.

b) **Iscrizione ipoteca giudiziale** n. 783 di registro particolare e n. 5781 di registro generale del 15/07/2019 di € 770.526,83, capitale € 770.526,83, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 20/03/2019 repertorio n. 239, contro [REDACTED] a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Ipoteca su quota pari a 1/1 di piena proprietà, tra l'altro, su immobili in Comune di Spinetoli, distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 particella n. 278 PT categ. D/7, al catasto terreni di detto comune al foglio 5 particella n. 278 Ente Urbano di are 31.40.

c) **Trascrizione verbale di pignoramento** immobili n. 5747 di registro particolare e n. 7794 di registro generale del 02/10/2019, a favore Banca del Piceno Credito Cooperativo Soc. Coop., contro [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 10/09/2019 repertorio n. 2138/2019. Pignoramento su quota pari a 1/1 di piena proprietà, tra l'altro, su immobili in Comune di Spinetoli, distinti al catasto fabbricati di detto comune al foglio 5 particella n. 278 PT categ. D/7, al catasto terreni di detto comune al foglio 5 particella n. 278 Ente Urbano di are 31.40.

La cancellazione delle suddette formalità sarà a carico dell'acquirente.

Il tutto come da ispezioni ipotecare di cui all'allegato "I".

Dagli accertamenti effettuati, inoltre, non risultano altri oneri e vincoli relativi alle tipologie di seguito riportate, a parte convenzione edilizia decaduta:

- vincoli ed oneri di natura condominiale;
- vincoli artistici, di inalienabilità, di indivisibilità;

- diritti demaniali o di usi civici;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Mediante rogito Not. Biagio Ciampini del 15/12/2008, repertorio n. 230797/51184, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/12/2008 al n. 7905 di registro particolare, è stata stipulata la **Convenzione** per l'accordo di programma denominato "Salaria Est", a favore del Comune di Spinetoli, comprendente l'appezzamento di terreno con sovrastante opificio foglio 5 part 282. – la convenzione risulta decaduta come già argomentato nel paragrafo relativo agli strumenti urbanistici
- convenzioni matrimoniali;
- domande giudiziali.

#### **Quesito 5: stima dell'immobile**

Il valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione è stato determinato secondo la definizione sancita dal Regolamento (EU) 575/2013 art. 4 comma 1 punto 76 *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"* tenendo conto che tutte le condizioni previste nell'esplicitazione non possono essere soddisfatte a pieno, trattandosi di vendita forzata.

Nel caso specifico, constatata l'obsolescenza dell'immobile e la sua inutilizzabilità, la valutazione verrà eseguita tenendo conto dell'attuale volumetria esistente che potrebbe essere recuperata, anche in considerazione del fatto, come già ampiamente argomentato nello specifico paragrafo, che la zona in cui insiste, secondo gli attuali strumenti urbanistici, è priva di specifica

normativa; quindi, allo stato attuale, gli unici interventi possibili sono quelli che prevedono il recupero dell'edilizia esistente.

Infatti, la zona era ricompresa in un accordo di programma che ne prevedeva la riqualificazione ma che risulta ora decaduto: quindi ad oggi risulta complesso dare una valutazione veritiera, in quanto è in previsione di essere approvata una variante generale di Piano Regolatore Comunale, che ovviamente dovrà regolamentare con giusti indici e parametri urbanistici l'intero comparto, in modo da avere la definitiva destinazione urbanistica a cui fare riferimento per una puntuale valutazione.

Si procederà pertanto alla valutazione dell'intera area part. 282 di mq 3160 con attuale destinazione artigianale su cui insiste una volumetria globale di mc 6.793,85 incluso la tettoia esterna, escluso i volumi ormai demoliti. Il valore che si otterrà potrà considerarsi comunque congruo, magari in previsione che il lotto potrebbe essere incluso in una zona a tessuto prevalentemente residenziale a media densità con indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq, e che quindi potrebbe aumentare di valore, visto le attuali destinazioni di zona delle aree limitrofe.

La stima è stata eseguita sempre con il metodo comparativo e l'individuazione del prezzo di mercato degli immobili, per quanto possibile, è stata fatta tenendo conto della rilevazione dei prezzi desunti dalle trascrizioni degli atti di compravendita avvenute nella stessa zona ove insistono i beni in oggetto, apportando le opportune correzioni, per immobili con medesime caratteristiche, e tenendo conto, inoltre, dell'attuale andamento del mercato di beni immobili, pressoché statico.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile, inoltre, si terrà conto dei seguenti adeguamenti e correzioni, come da disciplinare:

- 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 è stata assunta nel valore del 10% del prezzo medio di mercato;
- per quanto riguarda il coefficiente di riduzione per lo 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 medie rilevate in immobili comparati: sarà applicato un coefficiente riduttivo pari al 10% (costo che si dovrebbe sostenere per la bonifica dell'area);
- costi che dovrà sostenere l'acquirente per liberare l'immobile da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli;

**Il valore commerciale risulta così determinato:**

**LOTTO 3: particella n. 282 sub 4**

Volumetria esistente: mc 6.793,85

(lotto edificabile dest. artigianale): **mc. 6.793,85 x €/mc 20,00 = € 135.877,00**

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- abbattimento forfettario 10%	€ 13.587,70
- stato d'uso e manutenzione 10%	€ 20.381,55
- oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (compreso oneri professionali)	€ 3.000,00
<b>Sommano detrazioni</b>	<b>€ 36.969,25</b>

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale:

**SUB LOTTO A: € (135.877,00-30.175,40) = € 98.907,75**

**arrotondato € 100.000,00 (euro centomila/00)**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AL FINE DELLA  
FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA**

**Lotto unico:** diritti pari a 1/1 di piena proprietà su unità collabenti con corte esclusiva, sito nel Comune di Spinetoli, Via Salaria n. 139. L'immobile è costituito da due capannoni fatiscenti posti al piano terra aventi un volume complessiva pari a mc 6793,85, insistenti su area di corte, compresa l'area di sedime pari a mq 3.160. Confina su tre lati con corte comune, ad est con particella n. 146, ad ovest con particella n. 810, a nord oltre la corte comune, con particelle n. 806 e 416, a sud oltre l'area di corte con particella n. 278, salvo altri. Risulta descritta al catasto fabbricati del Comune di Spinetoli con i seguenti identificativi:

**unità collabenti** Foglio 5 particelle n. 282 sub 4, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 139, Piano terra.

**Conclusioni**

Con quanto sopra, la sottoscritta CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero necessari.

Ascoli Piceno, lì 19/05/2022

Il CTU



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Ascoli Piceno

Iscrizione Albo  
N. 913

Geometra  
Barbara Angelini

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

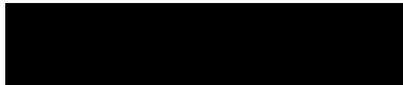
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. n° 118/2019**

Promossa da: **DOVALUE SPA QUALE PROCURATRICE DI BCC NPLS**

**2019-SRL GIA' BANCA DEL PICENO CREDITO COOP.VO**

Nei confronti di:



**RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**LOTTO 4**

## **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 118 per l'anno 2019 R.G.E.

Promossa da: DOVALUE SPA QUALE PROCURATRICE DI BCC NPLS

2019-SRL GIA' BANCA DEL PICENO CREDITO COOP.VO

Contro:



Giudice: Dr.ssa Simona D'Ottavi

C.T.U.: Geom. Barbara Angelini

### **RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

Premesso:

- Che tutto quanto premesso nella relazione generica ed esposto relativamente allo svolgimento delle operazioni preliminari di consulenza viene omesso ma si considera parte integrante del presente elaborato peritale;
- Che si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva in n. 4 lotti distinti, e precisamente:

#### ***LOTTO N. 1***

Intero fabbricato ad uso residenziale e commerciale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 143-145, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 145 sub 1**, corte (Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i sub.), Piano Terra; **145 sub 2**, categoria A/2, classe 4, vani 8, Rendita Catastale € 318,14, Piano Seminterrato e Piano Secondo; **145 sub 3**, categoria C/3, classe 3, mq 56, Rendita Catastale € 104,12, Piano Terra; **145 sub 4**, categoria C/6, classe 3, mq 21, Rendita Catastale € 32,54, Piano Terra

Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:

- \* **Fabbricato fatiscente parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 145 sub 5**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 143, Piani terra, primo e secondo.

### **LOTTO N. 2**

Fabbricati ad uso industriale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, siti in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 147, distinti al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con la **particella n. 278**, Piano Terra, categoria D/7, Rendita Catastale € 3.077,05;

Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:

- \* **Area pertinenziale** distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 6**, corte (Bene Comune Non Censibile, comune ai sub 2 e 3), Via Salaria n. 147, Piano Terra
- \* **Magazzino** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 220, superficie catastale mq 231, Rendita catastale € 170,43, Via Salaria n. 147, piano terra;
- \* **Laboratorio artigianale** distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 278 sub 3**, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 160, superficie catastale mq 173, Rendita catastale € 206,58, Via Salaria n. 147, piano terra.

### **LOTTO N. 3**

Fabbricati ad uso industriale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, siti in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 139, distinti al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con la **particella n. 282**, Piano Terra, categoria D/7, Rendita Catastale € 3.017,97.

Attualmente così descritto, a seguito di aggiornamento catastale:

- \* **Opificio fatiscente parzialmente demolito con annessa corte esclusiva di pertinenza, (unità collabenti)** sito in **Comune di Spinetoli**, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 5** con le **particelle n. 282 sub 4**, categoria F/2, senza redditi, Via Salaria n° 139, Piano terra.

**LOTTO N. 4**

- \* **Porzione di fabbricato ad uso negozio, con annessa terrazza coperta**, sita in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 83-85, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 4** con la **particella n. 68 sub 52**, Piano Terra, categoria C/1, classe 4, mq 72, Rendita Catastale € 1.048,61.

– Che i quesiti posti sono i seguenti:

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

Tutto ciò premesso

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, ai fini dell'espletamento dell'incarico, come specificato nel disciplinare, ha redatto una specifica perizia per ogni lotto individuato.

**RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 4**

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

Identificazione: eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, servizi catastali e di pubblicità immobiliare, attualmente l'immobile è così individuato:

\* **Porzione di fabbricato ad uso negozio, con annessa terrazza coperta**, sita in **Comune di Spinetoli**, Via Salaria n° 83-85, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 4** con la **particella n. 68 sub 52**, Piano Terra, categoria C/1, classe 4, mq 72, Rendita Catastale € 1.048,61

L'attuale individuazione catastale del fabbricato sopra riportato deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- mediante denuncia n. E00325 del 17/03/1999 (Ultimazione fabbricato, frazionamento, ampliamento, carico BCC), viene costituita l'attuale particella 68 sub 52 dalla soppressione della particella 68 sub 3, Piano Terra, categoria C/1, classe 4, mq 59;
- la particella 68 sub 3 era stata costituita in data antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- L'area su cui insiste il fabbricato con la relativa corte esclusiva di pertinenza, risulta censita nel Catasto Terreni di Spinetoli al foglio 4 con la particella **68** (Ente Urbano) di mq 1.535, derivante dalla variazione della stessa particella 68 (Ente Urbano, di mq 1.665), mediante Tipo mappale n. 112834 del 06/05/2009 Prot. n. AP0112834.

Il pignoramento eseguito riguarda la quota pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili che hanno originato le attuali unità immobiliari e che risultano intestati come segue:

<div data-bbox="172 1803 1157 1870" style="background-color: black; width: 100%; height: 30px;"></div> <div data-bbox="1157 1803 1241 1870" style="background-color: black; width: 50px; height: 30px;"></div> per il
---

I dati riportati nell'atto di pignoramento, a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti, non corrispondono a quelli attualmente risultanti dalle visure catastali.

Il tutto come da documentazione catastale (All. "C4").

I beni sono pervenuti alla società esecutata in forza di:

- 1) Atto di permuta a rogito Not. Biagio Ciampini del 13/04/1995, repertorio n. 122887/14584, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 11/05/1995 al n. 2092 di registro particolare, mediante il quale [REDACTED] [REDACTED] (n. a Spinetoli il 25/01/1943) cedeva in permuta alla società [REDACTED] [REDACTED] l'intera piena proprietà delle porzioni di fabbricato urbano con corte annessa, in Via Salaria n. 87, comprendente il negozio descritto al catasto fabbricati del comune di Spinetoli al foglio 4 con la particella n. 68 sub 3 PT categ. C/1 mq 59. Relativamente alle provenienze dei danti causa della ditta debitrice, effettuate le opportune verifiche ipo-catastali, si conferma integralmente quanto riportato nella certificazione notarile della Dott.ssa Silvia Parlamenti del 16/12/2019, facente parte integrante della documentazione presente nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

Descrizione della zona e contesto in cui si trovano i beni: L'edificio di cui la porzione oggetto di stima è parte sito lungo la Strada Statale Salaria n. 4, nel centro urbano di Pagliare del Tronto, in zona prettamente residenziale e commerciale. La frazione di Pagliare del Tronto del Comune di Spinetoli è adeguatamente servita da tutti i punti di vista, sia commerciale che di servizi in genere (scuole, uffici e strutture sanitarie) oltre che dei trasporti e degli spazi di fruizione pubblica in genere.

Descrizione: il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare da stimare è un condominio realizzato nel 1968, con corte annessa asfaltata adibita a parcheggio

costeggiante la strada Statale Salaria. Si sviluppa su quattro piani fuori terra e un interrato, composta da abitazioni ai piani primo, secondo e terzo; locali commerciali e laboratori al piano terra; magazzini e autorimesse al piano primo sottostrada.

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, con solai in latero-cemento, a forma di piramide, con numero di unità immobiliari a scalare per ogni piano a salire, con un unico ingresso condominiale per le abitazioni poste ai piani superiori, mentre i locali commerciali al piano terra hanno tutti ingresso sul fronte sud dell'edificio, sotto il portico comune creato dagli aggetti dei terrazzi sovrastanti.

I prospetti sono in parte tinteggiati e in parte rivestiti a mattoncini di klinker, comunque lo stabile risulta in buone condizioni sia statiche che di manutenzione.

Nel particolare, il negozio oggetto di stima, posto al piano terra, risulta affittato e vi si svolge l'attività di pasta all'uovo. È costituito da un unico locale rettangolare con piccolo locale adibito a servizi, il tutto delle dimensioni di ml 5.75 x 11.75, con esposizione sud-nord, tramezzato con una parete in cartongesso per dividere la zona vendita dalla zona lavorazione, con porzione di terrazza esclusiva coperta posta sul fronte nord, di forma trapezoidale avente dimensioni di ml 4.4 x 5.85 circa. Nella terrazza è stato realizzato un tramezzo a confine con altra proprietà, su cui è stato aperto un varco che mette in comunicazione le due unità: il locale viene utilizzato dagli affittuari come spogliatoio-magazzino, ma non è ricompreso nella consistenza del negozio.

Il fronte sud del negozio è costituito da due ampie vetrine, con infisso in alluminio, su cui è inserita anche la porta di ingresso.

La pavimentazione dei locali è in pietra di travertino/trani lucidato sul posto. Le pareti si presentano tinteggiate di colore bianco nella zona laboratorio, mentre la

parte antistante dove avviene la commercializzazione, l'ambiente è controsoffittato con le pareti poste a confine con le altre unità tinteggiate, mentre la parete in cartongesso è rivestita di mosaico.

L'impianto elettrico risulta a norma, gli ambienti sono dotati di impianto di climatizzazione con split posti nei due ambienti.

**La superficie utile complessiva del negozio è pari a mq 67,56 circa, con altezza utile di mt 3,65 nella zona lavorazione e mt 2,80 nella zona vendita controsoffittata, oltre a mq 27,00 di terrazza coperta esclusiva. La superficie lorda è pari a mq 75,00 circa.**

Confina ad ovest con sub 29, a sud con portico condominiale sub 49, ad est con vano scala condominiale sub 26, salvo altri.

Il tutto come si evince dalla documentazione catastale di cui all'allegato "C4" e dalla documentazione fotografica di cui all'allegato "D4".

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni: per le utilità comuni si rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla documentazione catastale (all. "C4"): sub 43 locale contatori al PS1; sub 47 rampa di accesso al PS1; sub 49 portico e corte; sub 52 rampa di accesso al PS1

Spese condominiali: il fabbricato è denominato Condominio MARY "2" ED è amministrato dallo Studio Cocchieri Luigi. Si allega ripartizione spese condominiali (All. L).

Strumento Urbanistico: Il fabbricato in oggetto, come si evince dallo stralcio di P.R.G. tuttora vigente, ricade in ZONA a tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità normata dall'art. 47 delle N.T.A. (all."E")

Stato civile: la proprietà dell'immobile è di una società di cui si allega visura camerale (All. "F").

**Quesito 2: situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile.**

Il fabbricato i cui è parte l'immobile oggetto di stima, da quanto riscontrato negli atti depositati al Comune, risulta autorizzato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione n. 2268 del 23/08/1968;
- Concessione n. 344 del 5-7-1980 per l'ampliamento
- Concessione a sanatoria n. 429 del 19/7/1995 per realizzazione di piano interrato;
- Concessione 2027 del 22/9/1995 per completamento di fabbricato;
- Concessione n. 2170 del 30/01/1998 per ultimazione lavori e successiva variante n. 2296/98 del 26/02/1999;
- Abitabilità attestata in data 12/5/1999 prot. 2001

Da riscontro dello stato dei luoghi con i titoli edilizi, l'unità immobiliare risulta conforme, fatta eccezione della parete divisoria in cartongesso tra la zona lavorazione e la zona vendita che può ritenersi conforme agli strumenti urbanistici, ma comunque realizzata senza giusta autorizzazione. Nel caso di vendita sarà necessario eseguire un aggiornamento catastale e opportuna sanatoria, visto che la rimozione è di difficile esecuzione in quanto sulla stessa sono collocate le tubazioni dell'impianto elettrico che alimenta i macchinari dell'attività che vi si svolge.

### **Quesito 3: stato di possesso**

L'immobile risulta affittato (si veda comunicazione Agenzia entrate All. "H").

### **Quesito 4: vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ispezioni eseguite presso i pubblici registri, **a tutto il 17/12/2021**, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

- a) **iscrizione ipoteca volontaria** n. 1117 di registro particolare e n. 8522 di registro generale del 26/11/2012 di € 250.000,00, capitale € 125.000,00, a seguito di atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Biagio Ciampini in data

23/11/2012 repertorio n. 243697/59838, contro [REDACTED] a favore di Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa. Ipoteca su quota pari a 1/1 di piena proprietà, su immobile in Comune di Spinetoli, distinto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 4 particella n. 68 sub 52 PT categ. C/1 mq 72.

- b) **iscrizione ipoteca giudiziale** n. 783 di registro particolare e n. 5781 di registro generale del 15/07/2019 di € 770.526,83, capitale € 770.526,83, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 20/03/2019 repertorio n. 239, contro [REDACTED] a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Ipoteca su quota pari a 1/1 di piena proprietà, tra l'altro, su immobile in Comune di Spinetoli, distinto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 4 particella n. 68 sub 52 PT categ. C/1 mq 72.
- c) **trascrizione verbale di pignoramento** immobili n. 5747 di registro particolare e n. 7794 di registro generale del 02/10/2019, a favore Banca del Piceno Credito Cooperativo Soc. Coop., contro [REDACTED] l., in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 10/09/2019 repertorio n. 2138/2019. Pignoramento su quota pari a 1/1 di piena proprietà, tra l'altro, su immobile in Comune di Spinetoli, distinto al catasto fabbricati di detto comune al foglio 4 particella n. 68 sub 52 PT categ. C/1 mq 72.

La cancellazione delle suddette formalità sarà a carico dell'acquirente.

Tra le formalità non pregiudizievoli si menziona Contratto Preliminare di Compravendita a rogito Not. Silvia Parlamenti del 21/11/2018, repertorio n. 7295/5520, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/11/2018 al n. 6588 di registro particolare, il mediante il quale la società [REDACTED] promette di vendere alla società [REDACTED] l'intera piena proprietà di immobili, tra cui il negozio al piano terra in Comune di Spinetoli, distinto al

catasto fabbricati di detto comune al foglio 4 particella n. 68 sub 52 PT categ. C/1 mq 72.

Nel presente atto si dichiara che l'atto notarile definitivo di compravendita sarà stipulato, per patto espresso tra le parti, entro e non oltre il 21/11/2021.

Dalle ispezioni effettuate, a tutto il 17/12/2021 non risulta trascritto alcun atto di compravendita avente ad oggetto l'immobile in oggetto.

Il tutto come da ispezioni ipotecare di cui all'allegato "T".

Dagli accertamenti effettuati, inoltre, non risultano altri oneri e vincoli relativi alle tipologie di seguito riportate:

- vincoli ed oneri di natura condominiale;
- vincoli artistici, di inalienabilità, di indivisibilità;
- diritti demaniali o di usi civici;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali;
- domande giudiziali.

#### **Quesito 5: stima dell'immobile**

Il valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione è stato determinato secondo la definizione sancita dal Regolamento (EU) 575/2013 art. 4 comma 1 punto 76 *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"* tenendo conto che tutte le condizioni previste nell'esplicitazione non possono essere soddisfatte a pieno, trattandosi di vendita forzata. È stato utilizzato il metodo di stima comparativo in relazione alle caratteristiche immobiliari degli stessi, ed in particolare, alle

caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, etc.), posizionali (esposizione, contesto edilizio, livello di piano, etc.) e tipologiche (superficie, stato di manutenzione, impianti, etc.).

L'individuazione del prezzo di mercato degli immobili, per quanto possibile, è stata fatta tenendo conto della rilevazione dei prezzi desunti dalle trascrizioni degli atti di compravendita avvenute nella stessa zona ove insistono i beni in oggetto, apportando le opportune correzioni per immobili con medesime caratteristiche costruttive risalenti alla stessa epoca di realizzazione, e tenendo conto, inoltre, dell'attuale andamento del mercato di beni immobili, pressoché statico, nonché di offerte per abitazioni similari desunte da annunci di agenzie immobiliari. La promessa di vendita del 2018 ha per oggetto, oltre al negozio in parola, anche altri immobili con diversa destinazione per i quali non è stato distinto il valore, ma è stato indicato un importo complessivo per tutti, per cui non si è potuto prendere a paragone e utilizzarlo come comparabile nella stima.

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile si terrà conto dei seguenti adeguamenti e correzioni:

- 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 è stata assunta nel valore del 10% del prezzo medio di mercato;
- per quanto riguarda il coefficiente di riduzione per lo 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 medie rilevate in immobili comparati: sarà applicato un coefficiente riduttivo pari al 5%;

- costi che dovrà sostenere l'acquirente per liberare l'immobile da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli;

Il calcolo della superficie commerciale è dato dallo 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. Per superficie principale si intende la superficie esterna lorda dell'immobile, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e metà dello spessore delle murature contigue confinante con altri immobili; per superficie secondaria si intende quella annessa e relativa a parti complementari dirette dell'immobile e alla sua primaria funzione come balconi, terrazze, etc.

**Pertanto il valore commerciale risulta così determinato:**

<b>LOTTO 4: particella n. 68 sub 52</b>
---

Superficie principale:	mq. 75.00		
(negozio PT):	<b>mq. 75.00 x €/mq 820,00 =</b>		<b>€ 61.500,00</b>
Superficie secondaria:	mq. 27.00 x 0.35 (rapp. mercantile) =	mq. 9.45	
(terrazzo coperto PT)	<b>mq. 9.45 x €/mq 820,00 =</b>		<b>€ 7.749,00</b>
<b>Totale</b>			<b><u>€ 69.249,00</u></b>

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- abbattimento forfettario 10%	€ 6.924,90
- stato d'uso e manutenzione 5%	€ 3.462,45
- oneri per la sanatoria e aggiornamento catastale (compreso oneri professionali)	€ 3.000,00
- oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (compreso oneri professionali)	€ 3.000,00
<b>Sommano detrazioni</b>	<b>€ 15.924,90</b>

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale:

**LOTTO 1: € (69.249-15.924,9) = € 53.324,10**

**arrotondato € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00)**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AL FINE DELLA  
FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA**

**Lotto unico:** diritti pari a 1/1 di piena proprietà su locale commerciale al piano terra sito nel Comune di Spinetoli, Via Salaria n. 83-85. Negozio composto da locale con servizi al piano terra e terrazza coperta esclusiva, per una superficie lorda pari a mq 75,00 circa oltre mq 27,00 di terrazza coperta esclusiva. Confina ad ovest con sub 29, a sud con portico condominiale sub 49, ad est con vano scala condominiale sub 26, salvo altri.

Risulta descritto al catasto fabbricati del Comune di Spinetoli con i seguenti identificativi:

**negozio:** Foglio 4 particella n. 68 sub 52, categoria C/1, classe 4, mq 72, Rendita Catastale € 1.048,61, Piano Terra, Via Salaria n° 83-85.

**Conclusioni**

Con quanto sopra, la sottoscritta CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero necessari.

Ascoli Piceno, lì 16/05/2022

Il CTU

