

Procedimento R.G.E. n° 11/2020

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Promosso da: \_\_\_\_\_

Nei confronti di: \_\_\_\_\_

**Relazione Tecnica: LOTTO 1**



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

Prossima udienza: \_\_\_\_\_

Esperto incaricato  
**GEOM. MARCO PARODO**

L'originale della presente relazione, completa di tutti gli allegati, sarà depositata telematicamente e prodotta in formato cartaceo presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno. La stessa relazione, insieme alla perizia ad uso pubblicazione e alle planimetrie dello stato attuale delle unità pignorate, è disponibile su modello informatico (CD ROM) allegato all'originale cartaceo. Copia della presente, senza gli allegati, è stata inviata al debitore, a tutti i creditori e al custode giudiziario.



## **ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 11/2020**

### **Descrizione sintetica del bene ai fini della formazione del bando d'asta: LOTTO 1**

Quota di diritto spettante alla procedura: **1/1 Piena Proprietà**

Ubicazione: Comune di ASCOLI PICENO, Viale Marcello Federici n. 85, angolo Viale Sinibaldo Vellei.

Natura del bene: Appartamento al piano terzo (sottotetto), autorimessa e posto auto scoperto al piano primo sottostrada, facenti parte di un fabbricato elevato di quattro piani fuori terra, oltre ad un piano sottostrada, con spazio scoperto annesso.

Consistenza: Di seguito si riporta la distribuzione e consistenza **vendibile** delle unità immobiliari, rimandando alle precisazioni riportate negli appositi paragrafi sulla attuale distribuzione interna:

1. Appartamento al piano terzo (sottotetto), con duplice accesso, composto da: ingresso/soggiorno, fondaco, angolo cottura, disimpegno, un ripostiglio, una camera, un bagno, un locale lavatoio ed un locale stenditoio, con altezze variabili (h.max di m.l. 3,58, h.min. di m.l. 1,13), per una superficie residenziale di mq 94,00, oltre ad una superficie non residenziale di mq 61,60, con annessi:
  - a) due terrazzi, per una superficie commerciale di mq 30,20;
  - b) scala d'ingresso esclusiva dal piano secondo al piano terzo, per una superficie di mq 6,00;
2. Autorimessa al piano primo sottostrada, con altezza costante di m.l. 2,59, per una superficie commerciale di mq 35,25;
3. Posto auto scoperto al piano primo sottostrada, per una superficie commerciale di mq 12,00.

Dati catastali attuali: Le unità risultano attualmente censite nel Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno, al foglio 70 particelle: 5/12 P3 categoria A/2 classe 5 vani 5,5 rendita € 539,70 (Appartamento) – 5/14 S1 categoria C/6 classe 5 mq 32 rendita € 89,24 (Autorimessa) – 5/15 S1 categoria C/6 classe 1 mq 12 rendita € 17,97 (Posto auto scoperto).

Regolarità catastale: Lo stato attuale delle unità immobiliari costituenti il presente lotto, risulta:

1. Relativamente all'appartamento:
  - ✓ conforme all'intestazione e ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento;
  - ✓ difforme dalla planimetria catastale attuale per la mancata realizzazione del tramezzo di divisione del locale soggiorno dal fondaco e del tramezzo costituente l'intercapedine nella camera; diversa destinazione d'uso dei locali ripostiglio, lavatoio e bagno;
2. Relativamente all'autorimessa:
  - ✓ conforme all'intestazione e ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento;
  - ✓ conforme alla planimetria catastale attuale;
3. Relativamente al posto auto scoperto:
  - ✓ conforme all'intestazione e ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento;
  - ✓ conforme alla planimetria catastale attuale.



N.B.: Le difformità planimetriche riscontrate nell'appartamento, non sono da regolarizzare in quanto la planimetria catastale risulta conforme con lo stato di progetto urbanistico autorizzato, che andrà ripristinato. La planimetria catastale dell'autorimessa invece, pur essendo conforme con lo stato attuale, risulta difforme con lo stato di progetto urbanistico autorizzato che andrà ripristinato, e pertanto dovrà essere variata con apposita procedura DOCFA.

Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato, compresa la corte scoperta circostante, in base al PRG risulta a destinazione urbanistica: Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (Art. 48 NTA).

Regolarità urbanistica: La costruzione del fabbricato è stata iniziata in data antecedente il 1967, con successivi interventi di ristrutturazione sino all'ultimo risalente al 2009.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo stato autorizzato delle unità immobiliari risulta difforme dallo stato attuale, ma non essendo gli abusi sanabili, si dovranno eseguire gli appositi lavori per ripristinare lo stato di progetto autorizzato.

Stato di possesso: Tutti gli immobili sono attualmente occupati da un nucleo familiare; non fanno parte di alcun fondo patrimoniale. L'appartamento e l'autorimessa sono interessati da un contratto di locazione.

Stato di manutenzione: In occasione del sopralluogo, il fabbricato appariva in buone condizioni di stabilità e in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. Tutte le finiture appaiono in ottime condizioni di manutenzione. Tutti gli impianti appaiono in buone condizioni di manutenzione.

Per la fruibilità degli immobili non si ritiene necessario eseguire alcun intervento di manutenzione/adequamento straordinario.

Situazione post-sisma: Dalle informazioni reperite presso i competenti uffici e presso l'amministratore di condominio, è emerso che il fabbricato comprendente le unità in questione, dopo i recenti eventi sismici non è stato oggetto di sopralluoghi né di verifiche di agibilità. In occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, non sono emersi danni provocati da detti eventi. Si ritiene pertanto di poter affermare che gli eventi sismici che hanno interessato la zona in cui è ubicato l'edificio in questione, non hanno inficiato in alcun modo la staticità dell'immobile, la stima dello stesso ed il buon fine dell'esecuzione.

Criticità: Le criticità riscontrate nelle unità immobiliari costituenti il presente LOTTO 1, riguardano l'irregolarità della planimetria catastale dell'autorimessa, meglio specificata nell'apposito paragrafo "Difformità planimetriche", regolarizzabile mediante apposita procedura.

Le opere abusivamente realizzate nell'appartamento e nell'autorimessa, non sono regolarizzabili per il mancato rispetto delle altezze e degli standard urbanistici ed igienico-sanitari, pertanto andranno eseguiti gli adeguati interventi per il **ripristino dello stato di progetto**, come meglio specificato nell'apposito paragrafo "Difformità urbanistiche".

Valore a base d'asta: € 234.000,00 (Euro duecentotrentaquattromila/00)

Esecuzione Immobiliare n. 11/2020 R.G.E.:



**INDICE**

<b>Descrizione del bene per bando d'asta</b> .....	Pag. 2
<b>Indice</b> .....	Pag. 4
<b>Allegati</b> .....	Pag. 5
<b>Premessa</b> .....	Pag. 6
<b>Quesiti</b> .....	Pag. 7
<b>Risposte ai quesiti</b> .....	Pag. 8
1) risposta quesito n° 1:	
<b>Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente</b> .....	Pag. 8
- Descrizione LOTTO 1	
- Ubicazione	
- Esposizione	
- Consistenza e pertinenze	
- Elementi di fabbrica	
- Impianti	
- Infissi	
- Pavimenti	
- Rivestimenti	
- Servizi	
- Accessori	
- Stato di manutenzione	
- Situazione post sisma	
- Provenienze	
- Dati catastali	
- Precisazioni catastali	
- Confini	
- Corrispondenza catastale	
- Difformità planimetriche	
- Accessi	
- Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	
- Spese fisse di gestione e manutenzione	
- Utilizzazione Urbanistica	
- Stato civile debitore	
2) risposta quesito n° 2:	
<b>Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile</b> .....	Pag. 21
- Titoli edilizi	
- Abitabilità/Agibilità	
- Regolarità urbanistica	
- Regolarità degli impianti	
3) risposta quesito n° 3:	
<b>Stato di possesso</b> .....	Pag. 23
4) risposta quesito n° 4:	
<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	Pag. 25
- Vincoli ed oneri di natura condominiale	
- Domande giudiziali ed altre trascrizioni	
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità	
- Diritti demaniali o usi civici	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione	
- Iscrizioni	
- Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli	
5) risposta quesito n° 5:	
<b>Stima dell'immobile</b> .....	Pag. 29
- Separabilità della quota e formazione dei lotti	
- Criteri di valutazione	
- Prezzo unitario	
- Superficie commerciale	
- Criteri di misurazione	
- Calcoli estimativi	
- Limiti ed assunzioni	



## ALLEGATI

- 1) **ALLEGATO A)** CONVOCAZIONI E VERBALI: Convocazione primo sopralluogo con avvisi di ricevimento; Verbale primo sopralluogo; Convocazione secondo sopralluogo con avviso di ricevimento; Verbale secondo sopralluogo.
- 2) **ALLEGATO B)** DOCUMENTAZIONE CATASTALE: Estratto di mappa; Planimetrie; Elaborato Planimetrico con Elenco subalterni; Visura attuale; Visure storiche.
- 3) **ALLEGATO C)** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: Titoli Edilizi con elaborati grafici; Collaudo statico; Comunicazione fine lavori; Richiesta certificato di Abitabilità.
- 4) **ALLEGATO D)** ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE: Planimetrie stato attuale.
- 5) **ALLEGATO E)** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: Documentazione fotografica.
- 6) **ALLEGATO F)** CONTRATTI DI LOCAZIONE: Contratto di locazione.
- 7) **ALLEGATO G)** STAMPE NOTE GRAVAMI: Iscrizioni; Pignoramento.
- 8) **ALLEGATO H)** ATTESTAZIONI SPEDIZIONE RELAZIONE: Attestazione spedizione al debitore; Attestazione spedizione al creditore precedente; Attestazione di spedizione al creditore intervenuto; Attestazione di spedizione al custode giudiziario.

CD ROM (Allegato alla copia di cortesia della Relazione Generale): a) Relazione per il G.E. (perizia lotto 1.docx); b) Relazione per uso pubblicazione (perizia pubblicazione lotto 1.docx); c) Planimetrie stato attuale (planim lotto 1.pdf).



**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

*Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 11/2020*  
promosso da: \_\_\_\_\_  
nei confronti di: \_\_\_\_\_

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

Esperto: **Geom. Marco Parodo**

Il sottoscritto Geom. Marco Parodo, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in Via delle Begonie n° 133, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno al n° 717, nominato esperto per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto in data 12 Febbraio 2022, dopo aver accettato l'incarico in data 19 Febbraio 2022, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente

**RELAZIONE TECNICA**

allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

**P r e m e s s a**

Il sottoscritto, previa convocazione delle parti, in data 05/04/2022 si è recato presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, comprendenti le unità costituenti il presente LOTTO 1 siti nel comune di Ascoli Piceno, Viale Marcello Federici n° 85, angolo Via Sinibaldo Vellei, per il **secondo sopralluogo**, effettuando rilievi metrici e fotografici ed acquisendo le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Servizi di pubblicità immobiliare e catastale, ex Ufficio del Registro) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti formulati dal G.E., compreso quanto disposto in relazione ai recenti eventi sismici.





### Quesiti

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito i quesiti posti allo scrivente dal Sig. Giudice istruttore:

#### **1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

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

#### **2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

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

#### **3) STATO DI POSSESSO**

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

#### **4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Difformità catastali (a spese della procedura);

#### **5) STIMA DELL'IMMOBILE**

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



## Risposte ai quesiti

### 1) Risposta quesito n° 1: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di pignoramento, costituenti il presente LOTTO 1, sono attualmente di proprietà di:

1. \_\_\_\_\_ sede in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_tolare dell'intera piena proprietà (esecutata)

#### ➤ **DESCRIZIONE:**

##### ❖ Descrizione LOTTO 1:

Il presente lotto è costituito da **tre unità immobiliari** ad uso residenziale site nel comune di **Ascoli Piceno**, Viale Marcello Federici n° 85, angolo Viale Sinibaldo Vellei, più dettagliatamente descritte nel successivo paragrafo specifico "Consistenze e pertinenze".



Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato costituito da complessive n. 11 unità immobiliari, elevato di quattro piani fuori terra (T-1-2-3), oltre ad un piano sottostrada (S1), con annesso spazio scoperto, attualmente così distribuite:

- **Piano Seminterrato:** n. 2 autorimesse (di cui una con corte esclusiva), n. 3 posti auto scoperti, locali adibiti ad Istituto di Credito con area parcheggio esclusiva, n. 1 locale





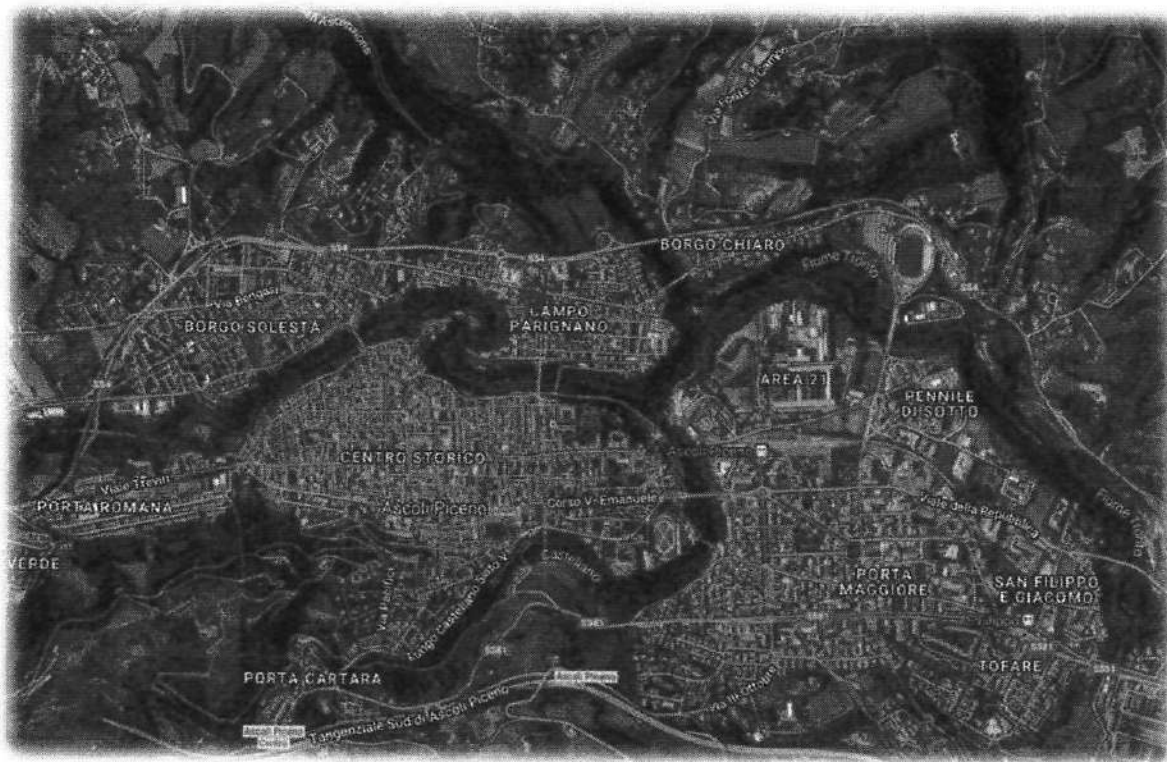
ripostiglio (annesso all'appartamento al piano primo), ingresso-vano scala e rampa di accesso con spazio di manovra comuni;

- **Piano Terra:** locali adibiti ad Istituto di Credito, ballatoio di accesso e vano scala comuni;
- **Piano Primo:** n. 1 appartamento, n. 1 laboratorio, vano scala e pianerottolo comuni;
- **Piano Secondo:** n. 2 appartamenti, pianerottolo comune, vano scala di uso esclusivo dell'appartamento al piano terzo;
- **Piano Terzo (sottotetto):** n. 1 appartamento, vano scala esclusivo.

Fa parte dell'edificio l'ascensore comune, a servizio di tutti i piani.

Il vano scala, a servizio di tutti i piani, risulta di uso comune dal piano primo sottostrada sino al piano secondo, mentre la rampa dal piano secondo al piano terzo è di uso esclusivo dell'appartamento occupante il terzo piano.

#### ❖ Ubicazione:



Il fabbricato comprendente le unità in questione è situato nel comune di Ascoli Piceno, nel quartiere di Campo Parignano, in zona semicentrale, completamente urbanizzata e fornita di tutte le funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ben collegata mediante la rete viaria essendo in prossimità della Circonvallazione Nord della Strada Statale n. 4 "Salaria"

Esecuzione Immobiliare n. 11/2020 R.G.E.:



che la collega a tutte le principali vie di comunicazione, compreso il raccordo della superstrada Ascoli-Mare (accesso di Rosara).

Il contesto urbanistico della zona di insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale con la presenza di edifici di tipologia omogenea.

La costruzione del fabbricato originario risulta iniziata in data antecedente il **1967**, con successivi interventi di ristrutturazione fino all'ultimo risalente al **2009**.

❖ Esposizione:

L'abitazione al piano terzo (sottotetto) risulta esposta e scoperta su tutti e quattro i lati, pertanto con ottima esposizione ed illuminazione giornaliera.

❖ Consistenza e pertinenze:

Le unità oggetto di esecuzione, costituenti il presente LOTTO 1, sono site nel comune di **Ascoli Piceno**, in località denominata "Campo Parignano", con accesso pedonale dal civico 85 di Viale Marcello Federici, oltre all'accesso carraio da Viale Sinibaldo Vellei senza numero civico.

Premesso che in occasione del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità riguardanti principalmente la diversa distribuzione dei locali costituenti l'appartamento al piano terzo, in questa sede si specificherà sia lo stato attuale rilevato sia la distribuzione e la relativa consistenza vendibile, intesa quest'ultima quella conforme allo stato autorizzato, nel rispetto degli standard urbanistici e igienico-sanitari, che pertanto andrà ripristinata.

→ Distribuzione dello stato attuale rilevato:

1) Appartamento al piano terzo (sottotetto), avente doppio accesso, composto da: ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere (di cui una realizzata nel locale Bagno), un w.c. (realizzato nel locale Ripostiglio), un bagno (realizzato nel locale Lavatoio) ed un locale stenditoio, con altezza variabile;

con annessi: due terrazzi, uno (angolo nord-est) con accesso diretto dal soggiorno, ed uno (angolo sud-ovest) con accesso dal locale stenditoio; scala d'ingresso esclusiva, dal piano secondo al piano terzo;

2) Autorimessa al piano primo sottostrada, con doppio accesso;

con annesso: un piccolo ripostiglio sottoscala;

3) Posto auto scoperto al piano primo sottostrada.



→ Distribuzione e consistenza vendibile:

Di seguito si riporta la distribuzione e consistenza vendibile delle unità immobiliari, rimandando alle precisazioni riportate negli appositi paragrafi sulle regolarità urbanistica e catastale:

- 1) **Appartamento al piano terzo (sottotetto)**, avente doppio accesso, composto da: ingresso/soggiorno, fondaco, angolo cottura, disimpegno, un ripostiglio, una camera, un bagno, un locale lavatoio ed un locale stenditoio, con altezza variabile (h.max di m.l. 3,58, h.min. di m.l. 1,13), di cui, una porzione residenziale: ingresso soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, per una superficie commerciale di **mq 94,00**, oltre ad una porzione non residenziale: fondaco, ripostiglio, lavatoio e stenditoio, per una superficie commerciale di **mq 61,60**;

con annessi:

- I. Due terrazzi, uno (angolo nord-est) con accesso diretto dal soggiorno, ed uno (angolo sud-ovest) con accesso dal locale stenditoio, per una superficie commerciale complessiva di **mq 30,20**;
  - II. Scala d'ingresso esclusiva, dal piano secondo al piano terzo, per una superficie commerciale di **mq 6,00**;
- 2) **Autorimessa al piano primo sottostrada**, avente doppio accesso, con altezza costante di m.l. 2,59, per una superficie commerciale di **mq 35,25**;

N.B.: Allo stato attuale, all'autorimessa è annesso un piccolo ripostiglio sottoscala con altezza variabile (h.max di m.l. 1,25, h.min. di m.l. 0,80) per una superficie di mq 2,20, che però non sarà oggetto di valutazione in quanto non autorizzato e pertanto da chiudere, ripristinando lo stato di progetto;

- 3) **Posto auto scoperto al piano primo sottostrada**, per una superficie commerciale di **mq 12,00**;

Il fabbricato è dotato di ascensore, ad uso comune, a servizio di tutti i piani. Si specifica che detto ascensore fornisce l'accesso diretto all'appartamento al piano terzo sottotetto mediante apposito portoncino blindato.

L'appartamento al piano terzo è dotato di doppio ingresso: uno dalla scala di accesso esclusiva, l'altro direttamente dall'ascensore comune.

L'autorimessa è dotata di un accesso carraio dallo spazio di manovra comune, oltre ad un accesso pedonale dal vano scala comune.



❖ Elementi di fabbrica:

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante a telaio con travi e pilastri in c.a.; fondazioni del tipo superficiale eseguite su travi rovesce e cordoli; solai in latero-cemento; balconi e vano scala in c.a.; muri perimetrali dei locali interrati in c.a.; tamponature in laterizio del tipo “a cassa vuota”; tramezzi in laterizi forati; copertura a falde con manto di coppetti in laterizio.

All'epoca del sopralluogo, le condizioni di stabilità dell'intero complesso risultano buone.

❖ Impianti:

➤ Appartamento al piano terzo:

- a. Idrico, con acqua calda e fredda, alimentato dal collegamento all'acquedotto comunale;
- b. Elettrico, del tipo sfilabile sottotraccia;
- c. Termico, con impianto autonomo ad elementi radianti in ghisa, servito da caldaia (BAXI-Luna duotec) alimentata a gas metano, posta in apposito box realizzato nel terrazzo a nord-est;
- d. Climatizzazione, con apparecchi posti nel locale soggiorno e nella camera sud-est;
- e. Video citofonico;
- f. Telefonico;
- g. TV.

➤ Autorimessa al piano primo sottostrada:

- a. Elettrico, con canaline a vista.

Per quanto è stato possibile accertare visivamente, tutti gli impianti risultano funzionanti ed in buono stato di manutenzione e conservazione.

❖ Infissi:

➤ Appartamento:

Tutte le porte interne sono in legno laccato, ad anta singola prevalentemente con apertura a battente. I due portoncini d'ingresso sono del tipo blindato.

Tutte le finestre perimetrali, compresa la porta/finestra di accesso al terrazzo sud-ovest, hanno infissi in legno con doppi vetri e sono dotate di persiane in alluminio con alette oblique orientabili. Le finestre a raso, del tipo velux, sono anch'esse in legno, con doppi



vetri. La porta/finestra di accesso al terrazzo nord-est, con apertura scorrevole, ha infissi in alluminio, con doppi vetri.

➤ Autorimessa:

La porta di accesso carraio è in metallo, ad anta singola con apertura basculante motorizzata; la porta di accesso pedonale è in PVC, ad anta singola con apertura a battente, con sopra luce.

Entrambe le finestre hanno infissi in alluminio, con vetro singolo satinato; una è fissa mentre l'altra è con apertura vasistas.

❖ Pavimenti:

➤ Appartamento:

La pavimentazione di quasi tutti i locali interni è realizzata con parquet, ad eccezione della cucina, dell'angolo nord-ovest del soggiorno e dell'intero bagno che sono pavimentati con piastrelle in materiale ceramico.

Entrambi i terrazzi sono pavimentati con piastrelle in monocottura (15x15), con battiscopa dello stesso materiale.

La pavimentazione dell'intero vano scala, sia comune che esclusivo, è realizzata in lastre di marmo levigato e lucidato.

➤ Autorimessa:

La pavimentazione dell'intero locale è realizzata con piastrelle in materiale ceramico, posate in linea, delle dimensioni di cm. 15 x 15.

➤ Posto auto scoperto:

La pavimentazione del posto auto scoperto, insieme alla rampa di accesso e alla corte comune, sono in cemento liscio al quarzo del tipo industriale.

❖ Rivestimenti:

Il fabbricato, comprendente le unità del presente lotto, risulta rifinito esternamente con intonaco a malta cementizia tinteggiata.

Tutti i balconi e il terrazzo a nord-est sono dotati di ringhiera metallica.

➤ Appartamento:

Tutte le pareti dei locali interni sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno e del w.c. sono rivestite prevalentemente fino all'altezza di m.l. 1,20; le pareti est e sud della cucina sono parzialmente rivestite in materiale ceramico.





➤ Autorimessa:

Il soffitto e parte della parete nord sono intonacate e tinteggiate; la parete est e parte della parete sud sono solo tinteggiate; le restanti porzioni sono in cemento a vista.

❖ Servizi:

➤ Appartamento:

Sia nel bagno che nel w.c. sono attualmente presenti la tazza, il bidet, il lavabo ed il box doccia.

➤ Autorimessa:

Il locale è privo di servizi.

❖ Accessori:

Il fabbricato è dotato di ascensore.

➤ Appartamento:

Nel locale soggiorno è presente un camino a legna realizzato in pietra.

➤ Autorimessa:

Il locale è sprovvisto di accessori.

❖ Stato di manutenzione:

In occasione del sopralluogo, il complesso edilizio appariva in buone condizioni di stabilità e in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Tutte le finiture appaiono in ottime condizioni di manutenzione.

Tutti gli impianti appaiono in buone condizioni di manutenzione. Relativamente all'impianto termico, dal libretto d'uso e manutenzione della caldaia fornito in visione, risulta che l'ultima revisione è stata eseguita in data 14/03/2022.

Per rendere gli immobili fruibili, pertanto, non si rileva la necessità di eseguire alcun intervento di manutenzione/adeguamento straordinario.

❖ Situazione post sisma:

In ossequio a quanto disposto da codesto Tribunale mediante la circolare del 03/10/2016, il sottoscritto specifica che nell'intero fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, comprendente il presente Lotto 1, in occasione del sopralluogo non sono stati rilevati danni, causati dai recenti eventi sismici.



Da quanto accertato dal sottoscritto presso i competenti uffici comunali e dalle informazioni fornite dall'amministratore del condominio, è emerso che il fabbricato non è stato oggetto di sopralluoghi né di verifiche di agibilità.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter affermare che gli eventi sismici che hanno interessato di recente la zona in cui è ubicato l'edificio in questione, non hanno inficiato in alcun modo la staticità dell'immobile, la stima dello stesso ed il buon fine dell'esecuzione.

❖ Provenienze:

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono pervenute alla ditta debitrice mediante:  
Atto di compravendita a rogito Notaio Nazzareno Cappelli del Repertorio  
n. \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il \_\_\_\_\_ al  
N. di r.p. \_\_\_\_\_, mediante il quale la \_\_\_\_\_ acquista da \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) l'intera piena proprietà del  
fabbricato urbano da cielo a terra con annesse corti di pertinenza esclusiva in Ascoli Piceno,  
Viale Vellei angolo Viale Marcello Federici, destinato catastalmente a opificio artigianale,  
negozi civile abitazione, censito nel Catasto fabbricati al foglio 70 con le particelle 5/1 PT  
categoria C/1 mq 19 (negozio) – 5/2 S1-T categoria A/2 vani 6,5 (abitazione) – 5/3 S1-1  
categoria A/2 vani 7 (abitazione) – 5/4 S1-2 categoria A/2 vani 7,5 (abitazione) – 5/5 PT  
categoria C/1 mq 23 (negozio) – 5/6 S1 categoria D/1 (opificio). Le corti di pertinenza  
esclusive sono censite nel Catasto terreni al foglio 70 con le particelle 389 e 422, di mq 338.  
Prezzo dichiarato € 920.000,00, pagato e quietanzato, con rinuncia all'ipoteca legale.

**N.B.:** Nel presente atto si dichiara che le aree pertinenziali sono comprese in "zona 4" di completamento centrale, ma sono da ritenersi inutilizzabili dal punto di vista edificatorio in quanto trattasi di piccole estensioni, mancanti dei distacchi minimi dai fabbricati adiacenti, già utilizzate per la cubatura del fabbricato ubicato sulla particella 5 del foglio 70 di Ascoli Piceno e non scindibili dal fabbricato qui compravenduto in quanto di pertinenza esclusiva dello stesso.

Relativamente alle provenienze dei dante causa della ditta debitrice, effettuate le opportune verifiche ipo-catastali, si conferma integralmente quanto riportato nella certificazione notarile del \_\_\_\_\_ acente parte integrante della documentazione presente nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.



Si specifica, inoltre, che in data 04/03/2022, 15/03/2022 e 30/03/2022, risultano trascritte ai N. di r.p. , le accettazioni tacite di eredità, rispettivamente in morte di

➤ a)..... della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

❖ Dati catastali:

Le unità immobiliari costituenti il presente LOTTO 1 risultano attualmente censite nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Ascoli Piceno**, con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
70	5	12	1	A/2	5	5,5 vani	Totale: 169 mq Totale escluso aree scoperte: 161 mq	€ 539,70	VIALE MARCELLO FEDERICI n. 85, piano 3
70	5	14	1	C/6	5	32 mq	Totale: 35 mq	€ 89,24	VIALE VELLEI SINIBALDO, piano S1
70	5	15	1	C/6	1	12 mq	Totale: 12 mq	€ 17,97	VIALE VELLEI SINIBALDO, piano S1

❖ Precisazioni catastali

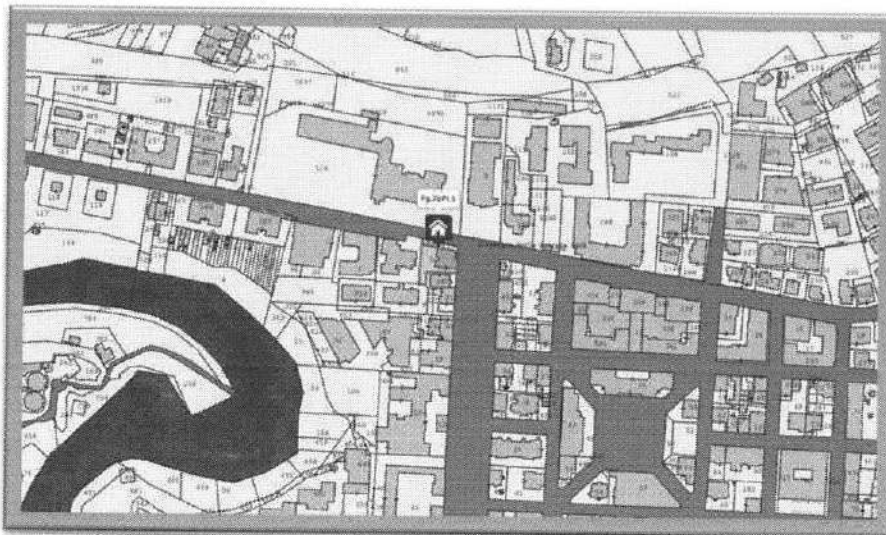
Le attuali unità immobiliari distinte con le particelle 5/12, 5/14 e 5/15 del foglio 70, derivano (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle particelle 5/1 – 5/2 – 5/3 – 5/4 – 5/5 – 5/6, mediante la Denuncia di Variazione n° 15620 del 21/10/2009 (Frazionamento per trasferimento di diritti, Ristrutturazione).

Nell'elenco immobili e nell'elaborato planimetrico del fabbricato risultano i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

5/7 S1-T-1-2 (Corte S1, rampa di accesso PT-S1, ballatoio, ascensore e vano scala S1-T-1-2) comune a tutti i subalterni della particella 5.



L'area su cui insiste l'intero fabbricato, comprese le parti scoperte, è attualmente distinta nel Catasto Terreni del comune di Ascoli Piceno al foglio 70 con la particella 5 (Ente Urbano) di mq 538, derivante dalla fusione della particella 5 (Ente Urbano di mq 200) – 389 (F.U. d'accert. di mq 320) – 422 (Fabbr.Rurale di mq 18), giusta Tipo Mappale n° 236980 del 16/10/2009.



❖ Confini:

L'abitazione al piano terzo confina con:

- ✓ a nord: affaccio su Viale Marcello Federici;
- ✓ a est: affaccio su Viale Sinibaldo Vellei;
- ✓ a sud e ad ovest: affacci su corte comune a tutte le unità del fabbricato stesso.

L'autorimessa al piano primo sottostrada confina con:

- ✓ a nord: locale ripostiglio di altra proprietà (particella 5/9), vano scala e vano ascensore comuni (particella 5/7);
- ✓ a est: unità di proprietà dell'istituto di credito (particella 5/8);
- ✓ a sud e ad ovest: corte comune a tutte le unità del fabbricato stesso (particella 5/7);

Il posto auto scoperto al piano primo sottostrada confina con:

- ✓ a nord: posto auto scoperto di altra proprietà (particella 5/16);
- ✓ a est e a sud: corte comune a tutte le unità del fabbricato stesso (particella 5/7);
- ✓ a ovest: terrapieno di confine con la corte di altro fabbricato (particella 3).



❖ Corrispondenza catastale:

L'intestazione e i dati catastali attuali delle unità costituenti il presente lotto **corrispondono** all'intestazione e ai dati riportati nel verbale di pignoramento del 29/01/2020 Repertorio n. 222.

❖ Difficoltà planimetriche:

La planimetria catastale attuale dell'appartamento al piano terzo (sottotetto) risulta **difforme dallo stato attuale** per i seguenti interventi:

- mancata realizzazione del tramezzo di divisione del "Fondaco" dal Soggiorno;
- mancata realizzazione del tramezzo costituente l'intercapedine nel lato est della camera;
- realizzazione di un w.c. nel locale con destinazione "Ripostiglio";
- utilizzazione come camera da letto del locale con destinazione "Bagno";
- realizzazione di un bagno nel locale con destinazione "Lavatoio";

Le difficoltà planimetriche riscontrate nell'appartamento, **non sono da regolarizzare** in quanto la planimetria catastale risulta **conforme con lo stato autorizzato**, che andrà **ripristinato**.

La planimetria catastale attuale dell'autorimessa al piano primo sottostrada, risulta **conforme con lo stato attuale** ma **difforme dallo stato autorizzato** per i seguenti interventi:

- apertura di piccola porta nel muro perimetrale nord per l'accesso ad un piccolo locale posto sotto la scala condominiale.

Dovendo essere ripristinato lo stato autorizzato, realizzando la chiusura del suddetto locale, occorrerà effettuare la **regolarizzazione catastale** della suddetta difficoltà mediante presentazione di **n. 1 procedura DOCFA**, con un **costo complessivo è di € 500,00** (di cui € 50,00 per spese di presentazione), oltre oneri di legge.

La planimetria catastale attuale del posto auto scoperto al piano primo sottostrada, risulta **conforme allo stato attuale**.

➤ **b)... degli accessi;**

L'accesso pedonale ai piani fuori terra del fabbricato è agevole per persone, dal Viale Marcello Federici, mediante apposito cancello in ferro con apertura manuale.





L'accesso carrabile al piano primo sottostrada del fabbricato è agevole per persone, mezzi ed automezzi, dal Viale Sinibaldo Vellei, mediante apposito cancello in ferro con apertura motorizzata.

➤ **c)... delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità denominate LOTTO 1, è disciplinato dal Regolamento di Condominio, pubblicato con verbale di deposito del \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ al Repertorio \_\_\_\_\_, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il \_\_\_\_\_ al N. \_\_\_\_\_ di r.p.

**d)... dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ...;**

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione fanno parte di un condominio regolarmente costituito, attualmente amministrato dal Sig. Massimiliano Di Egidio, con Studio in Via Milano 12 di Ascoli Piceno.

In risposta alla richiesta effettuata dal sottoscritto tramite mail del 12/04/2022, il sopra indicato amministratore inviava, mediante mail del **18/04/2022**, le informazioni richieste come di seguito riportate:

1) Quote millesimali:

In base alle Tabelle allegate al Regolamento di Condominio, le quote millesimali attribuite alla \_\_\_\_\_ sono:

- Appartamento P. 3° (P.IIa n. 5 Sub 12) - Tab. "A" *Generale* **148,80** - "Tab. "B" *Proprietà* **153,62** - Tab. "C" *Androne* **235,00** - Tab. "D" *Scala-Asc.* **363,89**
- Garage P.S.1 (P.IIa n. 5 Sub 14) - Tab. "A" *Generale* **13,84** - "Tab. "B" *Proprietà* **14,28** - Tab. "E" *Cortile* **221,62**
- Posto auto P.S.1 (P.IIa n. 5 Sub 15) - Tab. "A" *Generale* **2,51** - Tab. "E" *Cortile* **40,24**

2) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie):

Riguardo le spese condominiali ordinarie, prendendo come riferimento le ultime due gestioni annuali, l'importo complessivo registrato a consuntivo dell'anno 2021 è stato pari ad Euro 3.789,60 di cui per la \_\_\_\_\_ i. la quota totale consuntivata è stata pari ad Euro 1.091,99. Per l'anno 2020 l'importo complessivo registrato a consuntivo delle spese condominiali è stato pari ad Euro 3.583,90 di cui per la \_\_\_\_\_ a quota totale consuntivata è stata pari ad Euro 958,12.



3) Eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

In base a tale quesito, non risultano spese condominiali straordinarie deliberate dall'assemblea.

4) Eventuali spese condominiali scadute e non pagate, con specifica dell'importo relativo ai soli ultimi due anni:

Riguardo spese condominiali scadute e non pagate, per esplicita delibera d'assemblea (causa disservizi) non sono state ad oggi saldate n. 2 fatture emesse da ditte fornitrici nell'anno 2021 di importi pari ad Euro 256,20 + Euro 307,40.

Estremi del regolamento di condominio in vigore:

In allegato trasmetto copia del Regolamento di Condominio ricevuto in consegna dal precedente amministratore Dott.

Informazioni relative alla situazione post-sisma:

Riguardo la situazione post-sisma del fabbricato, il sottoscritto ha assunto la gestione del Condominio dal 16/05/2017 (data del passaggio delle consegne) e dalle informazioni assunte dal precedente amministratore non risultano essere stati richiesti sopralluoghi e verifiche di agibilità (schede AeDES), nè segnalazioni da parte dei sig.ri condomini di danni significativi all'interno delle unità immobiliari e al fabbricato stesso per gli eventi sismici dell'anno 2016 e segg.

➤ e)...della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



➤ **f)...se il debitore esecutato è coniugato ...;**

La ..... è una |

**2) Risposta quesito n° 2: SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

❖ Titoli edilizi:

Dalla documentazione consultata dal sottoscritto in data **14/03/2022**, in occasione dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno, relativamente al fabbricato comprendente le unità in questione, risultano i seguenti titoli abilitativi (Allegato C):

- ✓ DIAE n° 662/07 del 10/09/2007, Prot. n. 56637 del 10/10/2007, presentata dalla ..... di Ascoli Piceno, per la ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione in Viale Marcello Federici, angolo Viale Vellei;
- ✓ DIAE n° 637/09 del 15/10/2008 (Variante finale), Prot. n. 58804 del 20/10/2009, presentata dalla ..... di Ascoli Piceno, per la ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione in Viale Marcello Federici, angolo Viale Vellei.

Nel fascicolo contenente i suddetti titoli edilizi, sono stati reperiti anche i seguenti documenti che si rimettono in allegato (Allegato C) alla presente relazione tecnica:

- Collaudo statico del 08/10/2009;
- Dichiarazione di ultimazione lavori del 16/11/2009.

❖ Abitabilità/Agibilità:

Nella documentazione visionata in occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno, non è stata reperita la Dichiarazione di abitabilità del fabbricato comprendente le unità costituenti il presente lotto, ma è presente negli atti la richiesta per il rilascio di tale certificato, eseguita in data 16/11/2009 Prot. n° 64157 del 16/11/2009. (Allegato C)

❖ Regolarità Urbanistica:

Le unità immobiliari costituenti il presente lotto, **allo stato attuale**, risultano **difformi da quanto autorizzato** dal Comune di Ascoli Piceno, per i seguenti interventi:

➤ Appartamento al piano terzo:

- mancata realizzazione del tramezzo di divisione del "Fondaco" dal Soggiorno;



- mancata realizzazione del tramezzo costituente l'intercapedine nel lato est della camera;
- realizzazione di un w.c. nel locale con destinazione "Ripostiglio";
- utilizzazione come camera da letto del locale con destinazione "Bagno";
- realizzazione di un bagno nel locale con destinazione "Lavatoio";
- Autorimessa al piano sottostrada:
- apertura di piccola porta nel muro perimetrale nord per l'accesso ad un piccolo locale posto sotto la scala condominiale.

La regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate sia nell'appartamento che nell'autorimessa, non è contemplata, pertanto occorrerà **ripristinare lo stato autorizzato**, per i seguenti motivi:

➤ Appartamento al piano terzo:

- Il locale "Fondaco", adiacente al soggiorno, deve essere ripristinato mediante la costruzione del divisorio, per evitare la perdita dei requisiti di abitabilità della zona giorno che non rispetterebbe più l'altezza minima media di m.l. 2,70;
- L'intercapedine posta nel lato est della camera da letto, deve essere ripristinata mediante la costruzione del divisorio, per evitare la perdita dei requisiti di abitabilità della camera stessa che non rispetterebbe più l'altezza minima media di m.l. 2,70;
- Il locale "Ripostiglio" ed il locale "Lavatoio" non possono essere adibiti a servizi igienici in quanto non rispettano le altezze minime previste dagli standard urbanistici e igienico-sanitari;
- Il locale "Bagno" deve essere ripristinato nella posizione originaria, nel locale attualmente utilizzato come camera da letto, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie relative alle civili abitazioni.

➤ Autorimessa al piano sottostrada:

- Il locale sottoscala deve essere chiuso in quanto facente parte del vano scala di proprietà condominiale.

Si dovrà pertanto procedere alla realizzazione delle opere necessarie per il ripristino dello stato autorizzato, come sopra riportato, con un **costo complessivo di € 25.000,00**.



❖ Regolarità degli impianti:

In occasione del sopralluogo è stato fornito in visione il libretto d'uso e manutenzione della caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento autonomo dell'appartamento al piano terzo, da cui risulta che l'ultima revisione è stata eseguita in data 14/03/2022.

Considerato lo stato attuale sia dell'appartamento al piano terzo che dell'autorimessa al piano primo sottostrada, non si ritiene necessario eseguire sugli impianti degli stessi interventi di manutenzione.

**3) Risposta quesito n° 3: STATO DI POSSESSO**

OMISSIS





OKISSIS

#### 4) Risposta quesito n° 4: **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno si rileva che, **alla data del 18 Luglio 2022**, gli immobili del presente LOTTO 1 risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ❖ Vincoli ed oneri di natura condominiale: Non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale.
- ❖ Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Non risultano trascritte domande giudiziali ed altre trascrizioni.
- ❖ Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: Non risultano trascritti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.
- ❖ Diritti demaniali o usi civici: Non risultano diritti demaniali o usi civici.
- ❖ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- ❖ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni: Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni.
- ❖ Iscrizioni:
  - Nota del ..... N° Reg.Part.      J – N° Reg.Gen.      5 – Presentazione 12

#### ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Pubblico ufficiale: NOT. NAZZARENO CAPPELLI (AP)

Data: ..... Repertorio N.

Totale: € .....

Capitale: € ..... 0)

Durata: anni 22 (modificata)

A favore: ..... RATIVA (AP)

Contro:

Quota: 1/1 Piena Proprietà

#### Unità Negoziale n. 1:

1. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/1**, categoria C/1, mq 19, Viale Vellei angolo V.M. Federici, T;
2. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/2**, categoria A/2, vani 6,5, Viale Vellei angolo V.M. Federici, S1-T;



3. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/3**, categoria A/2, vani 7, Viale Vellei angolo V.M. Federici, T;
4. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/4**, categoria A/2, vani 7,5, Viale Vellei angolo V.M. Federici, S1-2;
5. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/5**, categoria C/1, mq 23, Viale Vellei angolo V.M. Federici, T;
6. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/6**, categoria D/1, Viale Vellei angolo V.M. Federici, S1;
7. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Terreni – Foglio 70 Particella **389**, Viale Vellei angolo V.M. Federici;
8. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Terreni – Foglio 70 Particella **422**, Viale Vellei angolo V.M. Federici.

**Costo presunto per la liberazione degli immobili: € 35,00**

**ANNOTAMENTI A MARGINE:**

- N. del : RESTRIZIONE DI BENI, scritt.priv.aut. elli )9  
Repertorio n. 21221/11141, mediante la quale sono state liberate le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno al foglio 70 con le particelle 5/10 – 5/16 – 5/7.
- N. del ): EROGAZIONE A SALDO, atto Not. Nazzareno Cappelli 10/12/2009 Repertorio n. 108571/27980, mediante il quale la parte mutuataria versa alla a la somma di €
- N. del 0: RIDUZIONE DI SOMMA, atto Not. Nazzareno Cappelli 1 pertorio  
n. ), mediante il quale il mutuo viene ridotto da € a € e  
l'ipoteca viene ridotta da €
- N. del : atto Not. Nazzareno Cappelli  
Repertorio n. 10, mediante il quale il mutuo e l'ipoteca vengono frazionate in n° 5 quote, di cui alla **quota 5** riguardante le unità distinte al foglio 70 con le particelle **5/12 – 5/14 – 5/15**, spetta una quota del ad una quota dell'1 da restituire in anni mediante pagamento di n rate mensili di € 1 ciascuna dal 1 9.
- N. del RESTRIZIONE DI BENI, scritt.priv.aut. Not. Nazzareno Cappelli :  
Repertorio n. mediante la quale è stata liberata l'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno al foglio 70 con la particella 5/8.
- N. del 10: RESTRIZIONE DI BENI, scritt.priv.aut. Not. Donatella Calvelli 0  
Repertorio n. , mediante la quale sono state liberate le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno al foglio 70 con le particelle 5/9 – 5/17.
- N. del RESTRIZIONE DI BENI, scritt.priv.aut. Not. Nazzareno Cappelli )9  
Repertorio n. , mediante la quale sono state liberate le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno al foglio 70 con le particelle 5/11 – 5/13.
- N. del 2: MODIFICA CONDIZIONI DI MUTUO, atto Not. Nazzareno Cappelli 2  
Repertorio n. , mediante il quale il mutuo residuo di € : 7 relativo alla **quota 5** riguardante le unità distinte al foglio 70 con le particelle **5/12 – 5/14 – 5/15**, venga rimborsato non più in anni 20 ma in complessivi anni 22, mediante pagamento di n° 240 rate, di cui n° 31 mensili già pagate, n° 1 rata di € 12.056,54 con scadenza 10/08/2014, e ulteriori n° 208 rate mensili dal 10/09/2014 al 10/12/2031.



- Nota del I N° Reg.Part. I – N° Reg.Gen. – Presentazione 6

### ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Pubblico ufficiale: NOT. NAZZARENO CAPPELLI (AP)

Data: Repertorio N.

Totale: €

Capitale: €

Durata: anni 21 (prolungato a anni 23)

A favore:

Contro:

Quota: 1/1 Piena Proprietà

#### Unità Negoziale n. 1:

1. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/12**, categoria A/2, vani 5,5, Viale Vellei, P3;
2. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/14**, categoria C/6, mq 32, Viale Vellei, S1;
3. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/15**, categoria C/6, mq 12, Viale Vellei, S1.

#### **Costo presunto per la liberazione degli immobili: € 35,00**

#### ANNOTAMENTI A MARGINE:

- N. del 12: MODIFICA CONDIZIONI DI MUTUO, atto Not. Nazzareno Cappelli 2  
Repertorio n. 12, mediante il quale si stabilisce che il mutuo venga rimborsato non più in  
anni 21 ma in complessivi anni 23, mediante pagamento di n° 244 rate, di cui n° 4 trimestrali già  
pagate, n° 1 rata di € 16.059,03 con scadenza 07/08/2014, e ulteriori n° 239 rate mensili dal  
07/09/2014 al 07/07/2034.

- Nota del N° Reg.Part. I – N° Reg.Gen. - Presentazione 8

### ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE

Pubblico ufficiale: :

Data: 03/09/2014 Repertorio N.

Totale: €

Capitale: €

A favore:

Contro:

Quota: 1/1 Piena Proprietà

#### Unità Negoziale n. 4:



1. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/12**, categoria A/2.

**Unità Negoziale n. 5:**

1. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/14**, categoria C/6.

**Unità Negoziale n. 6:**

1. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/15**, categoria C/6.

**Costo presunto per la liberazione degli immobili: € 0,00 (ESENTE, a cura dell'ente di riscossione)**

- Nota del 4 N° Reg.Part. - N° Reg.Gen. – Presentazione 22

**ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE**

Pubblico ufficiale: A

Data: pertorio N.

Totale: €

Capitale: €

A favore: , )

Contro: L

Quota: 1/1 Piena Proprietà

**Unità Negoziale n. 4:**

7. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/12**, categoria A/2, vani 5,5;
8. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/15**, categoria C/6, mq 12;
9. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/14**, categoria C/6, mq 32.

**Costo presunto per la liberazione degli immobili: € 0,00 (ESENTE, a cura dell'ente di riscossione)**





❖ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Nota del \_\_\_\_\_ 1° Reg.Part. \_\_\_\_\_ – N° Reg.Gen. \_\_\_\_\_ - Presentazione 6

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_ Repertorio N. \_\_\_\_\_

A favore: \_\_\_\_\_

Contro: \_\_\_\_\_

Quota: 1/1 Piena Proprietà

**Unità Negoziale n. 1:**

1. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/12**, categoria A/2, 5,5 vani;
2. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/14**, categoria C/6, 32 mq;
3. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 70 Particella **5/15**, categoria C/6, 12 mq.

**Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00**

***Totale oneri di cancellazione gravami: € 364,00***

La cancellazione verrà effettuata, in occasione della vendita giudiziaria, a cura della procedura (a carico dell'acquirente).

**5) Risposta quesito n° 5: STIMA DELL'IMMOBILE:**

❖ Separabilità della quota e formazione dei lotti:

Per le peculiari caratteristiche delle unità costituenti l'intero compendio immobiliare pignorato ed in considerazione della agevole divisibilità, ai fini della migliore commerciabilità dello stesso il sottoscritto ha ritenuto più opportuno operare per la vendita la formazione di quattro lotti, di cui quello oggetto della presente relazione è stato denominato **LOTTO 1**.

❖ Criteri di valutazione:

Tenuto conto di quanto indicato in premessa, vista la fattispecie e l'ubicazione degli immobili, si ritiene che:



- “H.B.U.” - l'attuale destinazione, sia la **più consona e conveniente** per le richieste di mercato,
- considerata la natura e le caratteristiche generali dell'immobile, constatata la presenza nel comune e nella zona interessati di unità similari, ne consegue la concreta possibilità di reperire dati attendibili, contemporanei ed omogenei, indispensabili per poter adottare come criterio di stima più appropriato il metodo comparativo, ossia per **confronto di mercato**.

La presente relazione di stima è conforme alla norma UNI 11612/2015 (stima del valore di mercato degli immobili), salvo i limiti e le assunzioni espressamente indicati nella presente relazione.

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

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi, da operatori immobiliari e da professionisti locali, di beni similari in zona.

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi. Da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

A - Compravendita atto Notaio Silvia Parlamenti del 21/06/2021

- Oggetto: appartamento al piano secondo con fondaco al piano sottostrada, Viale M. Federici 83, fg 70 p.la 3 sub 8;
- Superficie commerciale complessiva mq. 148,00;
- Prezzo complessivo €. 155.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 1.047,00 circa**

B - Compravendita atto Notaio Donatella Calvelli del 09/10/2018 Repertorio n. 32927

- Oggetto: appartamento al piano primo con fondaco al piano sottostrada, Via Rovereto 10, fg 70 p.la 30 sub 4 + garage al piano sottostrada, fg 70 p.la 30 sub 24;
- Superficie commerciale complessiva mq. 179,00 [153,00 appartamento + 5,00 (10,00x50%) fondaco + 21,00 (32,00x66%) garage];
- Prezzo complessivo €. 204.900,00



- **Prezzo unitario €/mq 1.145,00 circa**

C - Compravendita atto Notaio Donatella Calvelli del 13/01/2020 Repertorio n. 34445

- Oggetto: appartamento al piano terra-rialzato con fondaco al piano sottostrada, Via Rovereto 6, fg 70 p.lla 187 sub 6 + garage al piano sottostrada, fg 70 p.lla 187 sub 16;
- Superficie commerciale complessiva mq. 150,00 [135,00 appartamento + 3,00 (6,00x50%) fondaco + 12,00 (18,00x66%) garage];

- Prezzo complessivo €. 130.000,00

- **Prezzo unitario €/mq 867,00 circa (N.B.: Il fabbricato risulta costruito nel 1970; le unità immobiliari oggetto dell'atto non sono state oggetto di altri interventi edilizi dichiarati)**

D - Compravendita atto Notaio Silvia Parlamenti del 08/02/2019

- Oggetto: appartamento al piano terzo e piano quarto, Via M. Federici 94, fg 55 p.lla 152 sub 105 + garage al piano terra, fg 55 p.lla 152 sub 94;

- Superficie commerciale complessiva mq. 218,00 [155,00 appartamento + 40,00 (120,00x33%) balcone e terrazzo + 23,00 (35,00x66%) garage];

- Prezzo complessivo €. 403.520,00

- **Prezzo unitario €/mq 1.850,00 circa (N.B.: Il fabbricato è di recente ristrutturazione)**

E - Compravendita atto Notaio Donatella Calvelli del 02/08/2021

- Oggetto: appartamento al piano quarto, Via M. Federici 96/B, fg 55 p.lla 152 sub 41 + garage al piano interrato, fg 55 p.lla 152 sub 61;

- Superficie commerciale complessiva mq. 137,00 [115,00 appartamento + 22,00 (33,00x66%) garage];

- Prezzo complessivo €. 289.000,00

- **Prezzo unitario €/mq 2.100,00 circa (N.B.: Il fabbricato è di recente ristrutturazione)**

F - Compravendita atto Notaio Donatella Calvelli del 06/11/2020

- Oggetto: appartamento al piano quinto (attico), Via M. Federici 96/B, fg 55 p.lla 152 sub 43 + appartamento al piano quinto (attico), fg 55 p.lla 152 sub 44 + garage al piano interrato, fg 55 p.lla 152 sub 59;

- Superficie commerciale complessiva mq. 217,00 [85,00 + 115,00 appartamento + 17,00 (25,00x66%) garage];

- Prezzo complessivo €. 540.000,00

- **Prezzo unitario €/mq 2.500,00 circa (N.B.: Il fabbricato è di recente ristrutturazione)**



G - Compravendita atto Notaio Silvia Parlamenti del 27/10/2020

- Oggetto: appartamento al piano secondo, Via M. Federici 96/B, fg 55 p.lla 152 sub 32 + garage al piano interrato, fg 55 p.lla 152 sub 58;
- Superficie commerciale complessiva mq. 82,00 [68,00 appartamento + 14,00 (22,00x66%) garage];
- Prezzo complessivo €. 162.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 1.975,00 circa (N.B.: Il fabbricato è di recente ristrutturazione)**

H - Compravendita atto Notaio Silvia Parlamenti del 06/05/2019

- Oggetto: appartamento al piano secondo, Via M. Federici 94, fg 55 p.lla 152 sub 102 + garage al piano terra, fg 55 p.lla 152 sub 95;
- Superficie commerciale complessiva mq. 137,00 [120,00 appartamento + 17,00 (26,00x66%) garage];
- Prezzo complessivo €. 270.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 1.970,00 circa (N.B.: Il fabbricato è di recente ristrutturazione)**

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto. In particolare sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

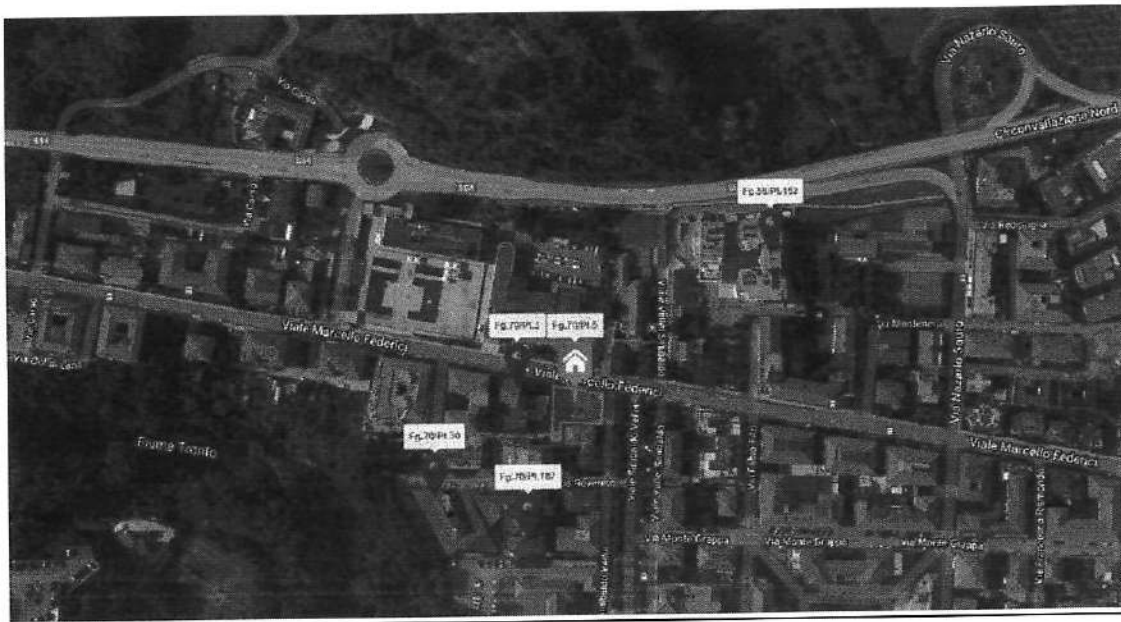
- 1 Sito internet "Immobiliare.it"- annuncio n° OC2112 VRG
  - oggetto: appartamento a piano rialzato, Via Asiago 2/E, in ottimo stato di manutenzione (ristrutturato)
  - Superficie commerciale complessiva mq. 100
  - Prezzo €. 190.000,00
  - **Prezzo unitario €/mq 1.900,00.**
- 2 Sito internet "Idealista.it" – annuncio n° 2267
  - oggetto: appartamento a piano rialzato, Via Asiago 2, in buono stato di manutenzione
  - Superficie commerciale complessiva mq. 73
  - Prezzo €. 138.000,00
  - **Prezzo unitario €/mq 1.890,00.**
- 3 Sito internet "Idealista.it" – annuncio n° 3181
  - oggetto: appartamento a piano terzo, Via Rovereto 8, in buono stato di manutenzione, con ascensore
  - Superficie commerciale complessiva mq. 153



- Prezzo € 205.000,00

- **Prezzo unitario €/mq 1.340,00 circa.**

Infine, solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati esaminati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate.



❖ Prezzo Unitario:

Dai sondaggi congiunturali sul mercato immobiliare, relativamente al quarto trimestre 2021, si rileva un'attenuazione degli operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni, mentre è aumentata l'incidenza dei giudizi di stabilità dei prezzi. La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta elevata. La causa della difficoltà a vendere pertanto è da ascrivere in buona parte alla difficoltà ad ottenere un mutuo, aggravata certamente dalle recenti ipotesi di provvedimenti di tassazione della proprietà immobiliare. Nelle valutazioni degli agenti rimangono comunque positive le aspettative circa l'evoluzione, sia a breve che a medio termine, del mercato immobiliare nazionale e locale.

Dalle approfondite indagini sul mercato locale (commerciabilità dell'immobile, investimenti, caratteristiche della popolazione, ecc.), dai dati certi reperiti in loco (tipologia, ubicazione, consistenza, condizioni statiche e di manutenzione, servizi, esposizione, ecc.), con l'ausilio dei pareri di colleghi operanti nel comune interessato, è emerso che gli immobili residenziali nella zona, in posizione limitrofa a quelli oggetto di stima, possono essere contrattati mediamente con prezzi unitari variabili da un minimo di €/mq 800,00 fino ad un massimo di €/mq 2.500,00.





Nella fattispecie, le unità in questione fanno parte di un fabbricato che, sebbene costruito in epoca antecedente il 1967, è stato ristrutturato completamente nel 2009 con materiali di buona qualità. L'edificio è ubicato in zona semicentrale rispetto al centro storico del capoluogo comunale, completamente urbanizzata e fornita di tutte le infrastrutture e servizi pubblici, ben collegata alla rete viaria. In occasione del sopralluogo, il complesso edilizio, anche successivamente ai recenti eventi sismici, appariva in buone condizioni di stabilità e ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

L'abitazione al piano terzo (sottotetto) gode di ottima esposizione ed illuminazione giornaliera, è dotata di ampio terrazzo nell'angolo nord-est prospiciente la zona giorno ed è fornita di doppio accesso sia dal vano scala sia direttamente dall'ascensore. Tutte le finiture dell'appartamento e dell'autorimessa appaiono in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. Tutti gli impianti dell'appartamento e dell'autorimessa appaiono in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Tutte le unità costituenti il presente lotto risultano immediatamente fruibili senza necessità di eseguire alcun intervento di manutenzione/adequamento straordinario.

Conseguentemente, considerate le sopra esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene che il **prezzo unitario** più appropriato da adottare per la valutazione delle unità oggetto del presente procedimento esecutivo, costituenti il presente Lotto 1, sia di **€/mq 1.800,00 (milleottocento euro/metroquadrato)**.

❖ Superficie commerciale:

La superficie commerciale, che rappresenta la consistenza degli immobili da valutare, si basa sulla misura reale ed è pari alla somma della superficie principale e delle superfici secondarie. Le superfici secondarie entrano nella superficie commerciale, in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile, in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

In linea di principio la superficie commerciale non riguarda le superfici in proprietà o uso comune, pur essendo queste comprese nella transazione e rilevanti ai fini della formazione del prezzo unitario di stima.

Nella fattispecie, la **superficie principale** (rapporto: 100 %) è rappresentata dalla parte residenziale dell'appartamento al piano terzo (sottotetto): ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, per una superficie complessiva di **mq 94,00**.



Le **superfici secondarie** ordinate in base alla destinazione, secondo il proprio rapporto mercantile, sono rappresentate dagli altri ambienti e accessori, come di seguito specificato:

I. Locali accessori (66 %):

- parte non residenziale dell'appartamento al piano terzo (sottotetto): fondaco, ripostiglio, lavatoio e stenditoio, per una superficie complessiva di **mq 61,60**.

II. Balconi e terrazzi / Vani di servizio (rapporto: 33 %):

- Due terrazzi al piano terzo, per una superficie commerciale complessiva di **mq 30,20**;
- Scala d'ingresso esclusiva, dal piano secondo al piano terzo, per una superficie commerciale di **mq 6,00**;

III. Autorimesse / Box auto (rapporto: 66 %):

Autorimessa al piano primo sottostrada, per una superficie commerciale di **mq 35,25**;

**N.B.:** Per i locali aventi tale destinazione, solitamente si applica un rapporto mercantile pari al 50% rispetto alla superficie principale. Nel caso in esame si è ritenuto opportuno adottare una percentuale superiore in virtù del fatto che nella zona dove è situato l'immobile in questione, essendo ad alta densità abitativa e sprovvista di parcheggi liberi, risultano particolarmente appetibili i locali adibiti a tale uso.

IV. Posti auto scoperti (rapporto 50%)

Posto auto scoperto al piano primo sottostrada, per una superficie commerciale di **mq 12,00**.

**N.B.:** Per gli spazi aventi tale destinazione, solitamente si applica un rapporto mercantile pari al 33% rispetto alla superficie principale. Nel caso in esame si è ritenuto opportuno adottare una percentuale superiore in virtù del fatto che nella zona dove è situato l'immobile in questione, essendo ad alta densità abitativa e sprovvista di parcheggi liberi, risultano particolarmente appetibili gli spazi adibiti a tale uso. Inoltre, si è considerato importante il fatto che tale posto auto è posto all'interno di uno spazio completamente recintato.

Le superfici riportate sono quelle risultanti dai rilievi metrici eseguiti in loco in occasione del sopralluogo.

I beni comuni sono compresi nella transazione e hanno contribuito alla determinazione del prezzo unitario di stima.



❖ Criteri di misurazione:

Nella tabella che segue si è adottato quale criterio di misurazione della superficie quello della **Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)**, cioè dell'area delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, sia fuori che entro terra.

Nel caso specifico, tale superficie include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, lo spessore dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale).

Tutto ciò considerato, i valori di stima del più probabile valore commerciale attuale dell'immobile pignorato vengono così determinati:

❖ Calcoli estimativi:

<b>LOTTO 1: Unità Immobiliare Urbana in Viale Marcello Federici 85 - ASCOLI PICENO</b>					
Destinazione	Superficie E.L. (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore (€)
Appartamento P3 (sup. residenziale)	94,00	100	94,00	1.800,00	169.200,00
Appartamento P3 (sup. non residenziale)	61,60	66	40,66	1.800,00	73.188,00
Terrazzi P3 e scala esclusiva	36,20	33	11,95	1.800,00	21.510,00
Autorimessa PS1	35,25	66	23,27	1.800,00	41.886,00
Posto auto scoperto PS1	12,00	50	6,00	1.800,00	10.800,00
<b>VALORE COMMERCIALE LOTTO 1:</b>					<b>316.584,00</b>

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....€ 31.658,00

Stato d'uso e manutenzione (0%: già compreso nel valore di stima)

Stato di possesso (8%: vedi N.B. punto 3).....€ 25.327,00

**Totale abbattimenti forfettari = € 56.985,00**



Altri abbattimenti:

Vincoli e oneri (a carico dell'acquirente)

Cancellazione gravami.....	€ 364,00
Regolarizzazione catastale.....	€ 500,00
Lavori di ripristino abusi non sanabili.....	€ 25.000,00

Totale altri abbattimenti = € 25.864,00

**Totale abbattimenti = € 82.849,00**

VALORE LOTTO 1 per i diritti dell'intera piena proprietà (316.584,00 – 82.849,00) = € 233.735,00.

In conclusione, si ritiene che gli immobili costituenti il presente LOTTO 1, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, possono essere collocati sul mercato, **per l'intera piena proprietà**, con un **valore a base d'asta in cifra tonda di: € 234.000,00 (Euro duecentotrentaquattromila/00), INTERAMENTE SPETTANTE ALLA PROCEDURA.**

Per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e per trasparenza della vendita, si precisa che tutti i costi derivanti dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, opportunamente detratte in fase di stima, resteranno a carico dell'aggiudicatario per la quota ad esso spettante.

❖ Limiti ed assunzioni:

La presente relazione costituisce valida base valutativa supportata dai riferimenti giustificativi di mercato e dalle ricerche e risultanze degli accertamenti tecnici ai fini della "Due-Diligence Immobiliare", secondo le indicazioni, limitazioni e finalità dell'incarico.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base dei rilievi eseguiti in loco dal sottoscritto e dalla documentazione acquisita presso i professionisti e gli uffici pubblici interpellati. Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da detta documentazione in caso fosse errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore, né in relazione all'esito di tale valutazione, né per le decisioni eventualmente prese sulla base del predetto rapporto di valutazione.



Il sottoscritto tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 38 pagine dattiloscritte e n. 8 allegati, oltre al CD ROM (allegato alla copia di cortesia della Relazione Generale), di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

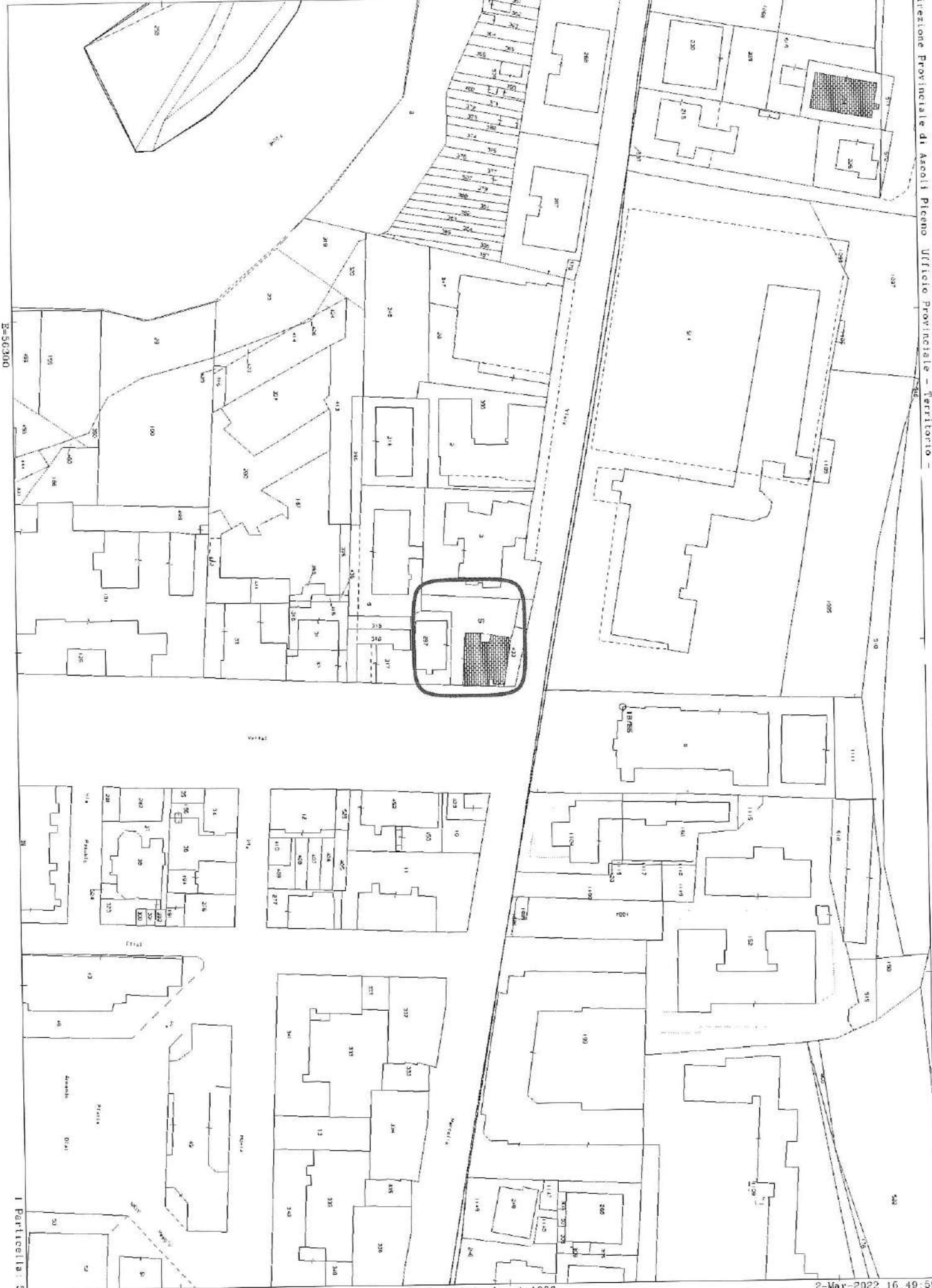
Ascoli Piceno 20/07/2022

L'esperto  
Geom. Marco Parodo





N°-26700



E=50300

Vis. tel. (0 90 euro)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ascoli Piceno**

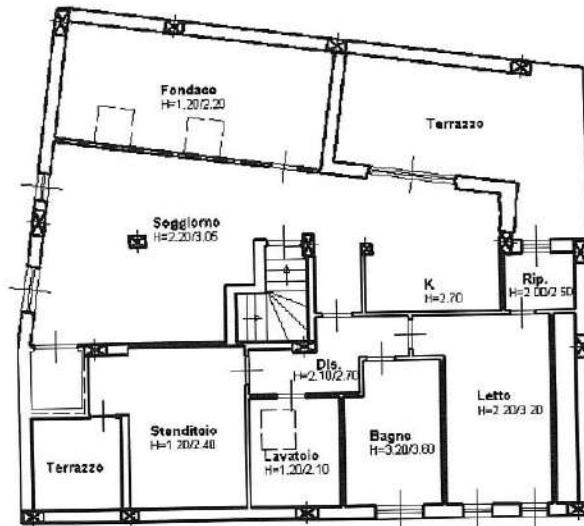
Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ascoli Piceno  
VIALE MARCELLO FEDERICI \_\_\_\_\_ civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 70  
Particella: 5  
Subalterno: 12

Compilata da:  
Iscritto all'albo:  
Prov. Ascoli Piceno N. 610

Scheda n. 1 Scala 1:200

**Piano Terzo (sottotetto)**



Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2022 - n. T244041 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ascoli Piceno**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ascoli Piceno

VIALE VELLEI SINIBALDO

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 70

Particella: 5

Subalterno: 14

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. Ascoli Piceno

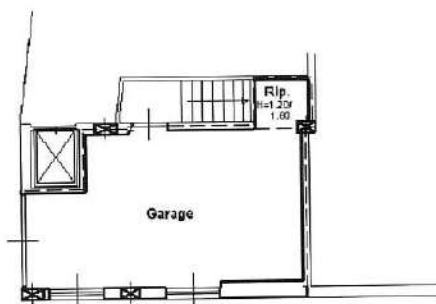
N. 610

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano Seminterrato**

H = 2.50



Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2022 - n. T244043 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ascoli Piceno**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ascoli Piceno

VIALE VELLEI SINIBALDO

civ. \_\_\_\_\_

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 70

Particella: 5

Subalterno: 15

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. Ascoli Piceno

N. 610

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano Seminterrato**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2022 - Comune di ASCOLI PICENO(A462) - < Foglio 70 - Particella 5 - Subalterno 15 >  
VIALE VELLEI SINIBALDO Piano S1

Ultima planimetria in atti

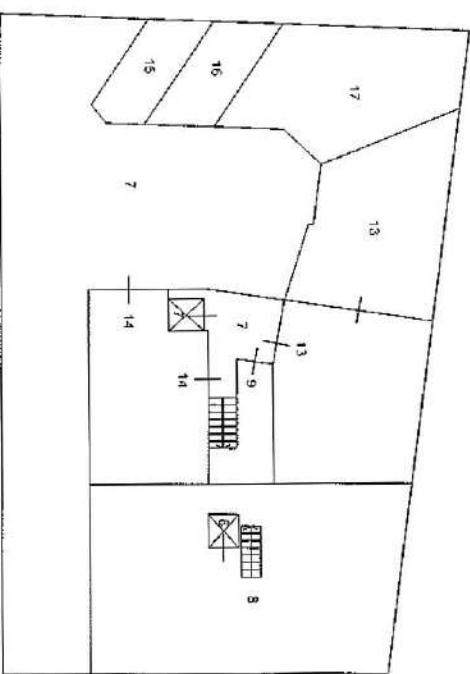
Data: 02/03/2022 - n. T244044 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

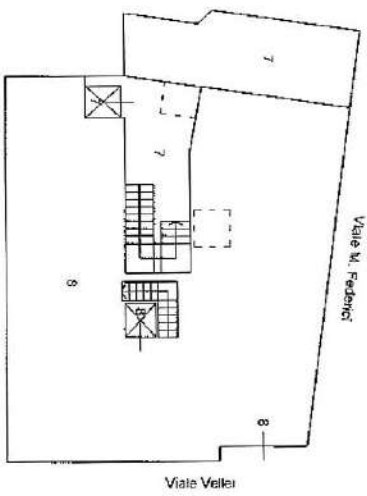


<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da:	Iscritto all'Albo:	Prog. Ascoli:	R. 787
Comune di Ascoli Piceno	Scrivano:	Particella: 5	del	
Dimensionazione grafica del subalterno		Regio: 70	dal	Scala 1 : 200

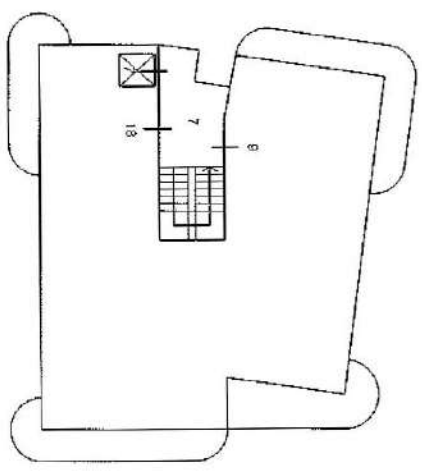
Richiedente: Telematico  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



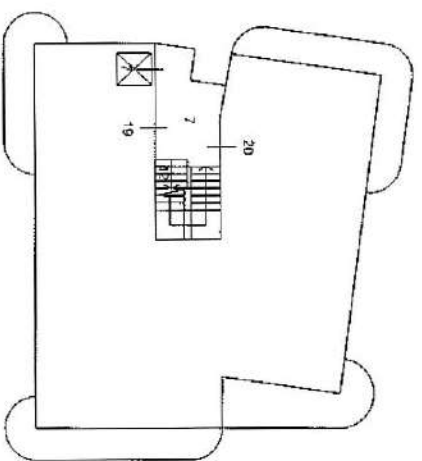
PIANO SEMINTERRATO



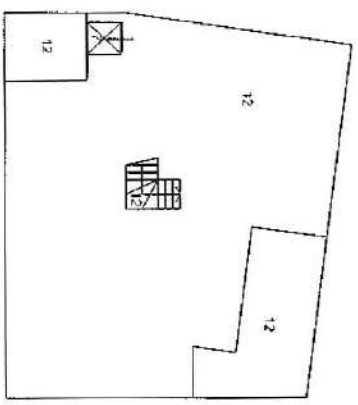
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO (SOTTOTETTO)