
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Santis Mirco, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	11
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	12
Patti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	12
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	14
Provenienze Ventennali	14



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	19
Stima / Formazione lotti.....	19



INCARICO

All'udienza del 24/11/2022, il sottoscritto Arch. De Santis Mirco, con studio in Via Giovanni XXIII, 28 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP), email mircodsa@hotmail.com, PEC mirco.desantis@archiworldpec.it, Tel. 3293954257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio di recente costruzione, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, lastrico solare, corte e ingresso a uso esclusivo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Garage ubicato al piano seminterrato di un edificio di recente costruzione, composto da vano unico con bagno.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, salvo l'omessa indicazione nella certificazione notarile dell'iscrizione ipotecaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, Iscritto a Ascoli Piceno il 05/01/2007, Reg. gen. 127 - Reg. part. 32, per capitale di euro 80.000 e totale di euro 120.000, a favore di **** **Omissis** ****, contro **** **Omissis** ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, salvo l'omessa indicazione nella certificazione notarile dell'iscrizione ipotecaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, Iscritto a Ascoli Piceno il 05/01/2007, Reg. gen. 127 - Reg. part. 32, per capitale di euro 80.000 e totale di euro 120.000, a favore di **** **Omissis** ****, contro **** **Omissis** ****.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

Atto del 18/07/1997, rogante **** **Omissis** ****, repertorio n° 846

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

L'appartamento confina a nord ovest con via del Santissimo Crocifisso, a sud con distacco con la particella n° 855 e a est con distacco con la particella n° 857.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

La porzione di garage sub n° 2 confina con il sub n° 3, con il sub n° 8 e con il muro controterra; la porzione di garage sub n° 8 confina con il sub n° 4, il sub n° 2 e il muro controterra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,76 mq	124,69 mq	1,00	124,69 mq	2,77 m	1
Lastrico solare	119,01 mq	119,01 mq	0,20	23,80 mq	0,00 m	1
Corte	20,16 mq	20,16 mq	0,10	2,02 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				150,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,51 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda, ovvero superficie esterna lorda (SEL), si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà; a questa va aggiunta la superficie del lastrico solare, considerata al 20% e della corte al piano terra al 10%. Per superficie netta, ovvero superficie interna lorda (SIL), si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e al netto di quelle perimetrali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	67,63 mq	76,65 mq	1,00	76,65 mq	2,84 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda, ovvero superficie esterna lorda (SEL), si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà. Per superficie netta, ovvero superficie interna lorda (SIL), si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e al netto di quelle perimetrali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal ____ al 30/12/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 522 Categoria E9
Dal 30/12/1981 al 18/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 522 Categoria E9
Dal 18/07/1997 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 21/06/2005 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 16/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 255,65 Piano 1



Dal 09/11/2015 al 12/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 12/10/2021 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 255,65 Piano 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali	
Dal al 30/12/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 522 Categoria E9	Cronistoria riferita al sub 8
Dal 30/12/1981 al 18/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 522 Categoria E9	
Dal 18/07/1997 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 80 Rendita € 115,69 Piano S1	
Dal 21/06/2005 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Rendita € 47,72 Piano S1	
Dal 16/03/2006 al 20/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Rendita € 47,72 Piano S1	
Dal 20/07/2006 al 12/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Rendita € 42,61 Piano S1	
Dal 12/10/2021 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 25 Rendita € 42,61 Piano S1	
Dal al 30/12/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 522 Categoria E9	



Dal 30/12/1981 al 18/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 522 Categoria E9	Cronistoria riferita al sub 2
Dal 18/07/1997 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 34,09 Piano S1	
Dal 21/06/2005 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 34,09 Piano S1	
Dal 16/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 34,09 Piano S1	
Dal 09/11/2015 al 12/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Superficie catastale 30 mq Rendita € 34,09 Piano S1	
Dal 12/10/2021 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1026, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Superficie catastale 30 mq Rendita € 34,09 Piano S1	

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1026	5		A2	5	5,5	145 mq	255,65 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Si sono rilevate delle difformità di tipo catastale, in particolare per quanto riguarda la conformazione planimetrica dei muri esterni e del lastrico solare, con differenti superfici e altezza; lievi difformità dei divisori interni; errata rappresentazione della corte di pertinenza esclusiva. Per tanto, sarà necessario procedere a una variazione catastale, dopo l'eventuale aggiudicazione e prima dell'emissione del decreto di trasferimento. I costi per la regolarizzazione della planimetria catastale sono assimilabili in euro 500,00, comprensivi di spese tecniche, iva, cassa e diritti catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1026	2		C6	3	20	30 mq	34,09 €	S1	
	7	1026	8		C6	3	25		42,61 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il garage, la cui rappresentazione catastale planimetrica è suddivisa in 2 subalterni, presenta delle difformità, in particolare nella indicazione dell'altezza nelle 2 planimetrie e per la presenza di un bagno nel sub n° 8 e di una finestra nel sub 2, non rappresentati nell'elaborato catastale. Inoltre, l'elaborato planimetrico indica, erroneamente, la rampa di accesso e lo spazio di manovra di pertinenza esclusiva del sub 2, mentre, in realtà, è BCNC ai sub 2 e 3. Per tanto, sarà necessario procedere a una variazione catastale, dopo l'eventuale aggiudicazione e prima dell'emissione del decreto di trasferimento. I costi per la regolarizzazione delle 2 planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico sono assimilabili in euro 800,00, comprensivi di spese tecniche, iva, cassa e diritti catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, salvo l'omessa indicazione nella certificazione notarile dell'iscrizione ipotecaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, Iscritto a Ascoli Piceno il 05/01/2007, Reg. gen. 127 - Reg. part. 32, per capitale di euro 80.000 e totale di euro 120.000, a favore di **** *Omissis* ****, contro **** *Omissis* ****.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, salvo l'omessa indicazione nella certificazione notarile dell'iscrizione ipotecaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, Iscritto a Ascoli Piceno il 05/01/2007, Reg. gen. 127 - Reg. part. 32, per capitale di euro 80.000 e totale di euro 120.000, a favore di **** **Omissis** ****, contro **** **Omissis** ****.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Lo stato dell'immobile, di recente realizzazione, risulta essere buono, sia per quanto riguarda la statica della struttura che lo stato manutentivo degli elementi di finitura, questi ultimi di buona fattezza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Lo stato dell'immobile, di recente realizzazione, risulta essere buono per quanto riguarda la statica della struttura mentre è da segnalare lo stato grezzo dell'interno del garage, tranne il bagno, discretamente rifinito.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

L'immobile pignorato risulta essere inserito in contesto condominiale, composto da tre unità abitative con le relative pertinenze. La conformazione dell'immobile, per sua natura, è tale che ogni unità presenta un ingresso autonomo e una corte esclusiva.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Parte comune risulta la rampa di accesso ai garage e lo spazio di manovra, comune ai sub 2 e sub 3. Si ritiene, infatti, che siano erroneamente indicati come pertinenze del sub 2, nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale. Non risultano, infatti, trascritte servitù di passaggio sul bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Ad oggi il fabbricato in oggetto presenta le seguenti caratteristiche costruttive: la struttura portante è in cemento armato e pacchetto di tamponatura; i solai sono in laterocemento; la copertura a doppia falda è in laterocemento con manto di copertura. Per quanto riguarda le finiture esterne, l'edificio è interamente intonacato e tinteggiato. L'edificio è posto in zona semicentrale e ricercata, caratterizzata da costruzioni di prevalenti caratteristiche civili, non assimilabili come datazione e tipologia costruttiva, dotata di tutti i più importanti servizi ed attività commerciali. La viabilità della zona è da considerarsi buona ed è servita da linee di trasporto pubblico. Sono inoltre presenti: la rete fognante; l'illuminazione pubblica; la rete idrica pubblica; la rete del gas; la rete telefonica. Non sono presenti parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'unità immobiliare, di cui trattasi, ha esposizione sui quattro lati, è posta al primo piano con ingresso esclusivo dal vano scale a Nord. L'altezza utile, dal pavimento al soffitto, è di 2,77 mt circa per tutto il piano. L'appartamento comprende una zona giorno e una zona notte. La zona giorno è costituita dall'ingresso sul soggiorno, con angolo cottura; la zona notte comprende un disimpegno, tre camere e due bagni. La pavimentazione è del tipo in gres porcellanato nella zona giorno; il bagno e il wc hanno il pavimento e rivestimento di tipo ceramicato e le camere hanno il pavimento in parquet di colore scuro; le pareti divisorie interne sono in forati da 8 cm intonacate e tinteggiate a tempera; l'impianto idrico è realizzato con tubi zincati con guaina isolante; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale e radiatori in ogni ambiente; l'impianto citofonico è completo di ricevitore all'interno dell'unità abitativa e di tastiera di chiamata posta all'esterno dell'edificio; è presente l'impianto TV; gli infissi esterni sono in legno muniti di vetro camera e persiane in pvc di colore scuro; il portone di ingresso è del tipo blindato in legno tamburato; le porte interne all'unità abitativa sono del tipo tamburato rivestite in essenza legnosa, munite di maniglie e serrature. Inoltre, sono compresi nella proprietà un ampio lastrico solare che si sviluppa sui quattro lati dell'appartamento, completamente pavimentato e una corte pavimentata al piano terra.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Il garage, di cui trattasi, è posto al piano seminterrato, con ingresso autonomo dallo spazio di manovra esterno a sud ovest, dotato di bagno. Il garage è allo stato grezzo, ovvero con pareti in cemento armato a vista e priva di pavimentazione, mentre il bagno è dotato di sanitari e rifinito con pavimentazione e rivestimento in gres. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile; gli infissi esterni sono in legno; la porta interna di accesso al bagno è del tipo tamburato, rivestita in essenza legnosa, munita di maniglia. La serranda di accesso al garage è di tipo metallica avvolgibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

L'immobile risulta essere occupato da uno dei 2 soci della "**** *Omissis* **** ", ovvero dal Sign. **** *Omissis* **** e famiglia; non risultano registrate scritture private di locazione/comodato in essere presso l'Agenzia delle Entrate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta essere occupato da uno dei 2 soci della "**** *Omissis* **** ", ovvero dal Sign. **** *Omissis* **** e famiglia; non risultano registrate scritture private di locazione/comodato in essere presso l'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1997 al 11/08/2021	**** Omissis **** con sede in Monsampolo del Tronto (AP) Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/07/1997	846	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno	23/07/1997	4868	3628
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1997 al 29/09/2021	**** Omissis **** con sede in Monsampolo del Tronto (AP) Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/07/1997	846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno	23/07/1997	4868	3628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ascoli Piceno il 05/01/2007
Reg. gen. 127 - Reg. part. 32
Importo: € 80.000,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****.
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per mutuo
Iscritto a Ascoli Piceno il 14/09/2021
Reg. gen. 8367 - Reg. part. 1033
Importo: € 86.582,76
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Ascoli Piceno il 29/09/2021
Reg. gen. 8851 - Reg. part. 6679
A favore di **** **Omissis** ****.
Contro **** **Omissis** ****.
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formailtà pregiudizievoli da cancellare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari a euro 364.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ascoli Piceno il 05/01/2007



Reg. gen. 127 - Reg. part. 32

Importo: € 120.000,00

A favore di **** **Omissis** ****.

Contro **** **Omissis** ****.

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per mutuo

Iscritto a Ascoli Piceno il 14/09/2021

Reg. gen. 8367 - Reg. part. 1033

Importo: € 86.582,76

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Ascoli Piceno il 29/09/2021

Reg. gen. 8851 - Reg. part. 6679

A favore di **** **Omissis** ****.

Contro **** **Omissis** ****.

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'indicare nel decreto di trasferimento le formalità pregiudizievoli da cancellare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale pari a euro 364.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

L'immobile, a oggi, ricade in zona B2 di completamento del Piano Regolatore Generale vigente, con indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq e con altezza massima consentita pari a 10,50 ml. All'approvazione del progetto, l'area su cui è stato realizzato l'immobile, ricadeva in zona B3 di completamento del Programma di Fabbricazione, allora vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile, a oggi, ricade in zona B2 di completamento del Piano Regolatore Generale vigente, con indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq e con altezza massima consentita pari a 10,50 ml. All'approvazione del progetto l'area su cui è stato realizzato l'immobile ricadeva in zona B3 di completamento del Programma di Fabbricazione, allora vigente.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto è emerso dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio urbanistica del comune di Monsampolo del Tronto, sono stati depositati i seguenti atti: Concessione edilizia n° 2000/14 del 12/05/2000. Infine, è presente nell'archivio comunale una "richiesta del certificato di abitabilità o agibilità" con prot. n° 5013 del 22/06/2005 a cui non è seguito il rilascio del certificato richiesto, per incompletezza documentale.

Alla luce degli atti amministrativi rinvenuti presso il comune di Monsampolo del Tronto e, sulla base dei rilievi effettuati dal sottoscritto presso i luoghi, sono state riscontrate delle difformità urbanistiche, ovvero: l'appartamento al piano primo presenta difformità rispetto al progetto assentito per quanto riguarda l'altezza interpiano e la conformazione planimetrica dei muri esterni; la posizione e la dimensione di alcune finestre; il volume dell'appartamento; la conformazione planimetrica di alcuni divisori interni; la superficie e il profilo del lastrico solare. Le spese e gli oneri necessari per il ripristino della conformità urbanistica, considerando che l'aumento di volume del fabbricato in essere può essere sanato non oltre il raggiungimento del volume consentito e considerando, inoltre, le tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001, si ritiene che riguardino, in particolare: la pratica in sanatoria (art. 36 DPR 380/2001) per sanare le difformità riscontrate, per un totale, tra oblazioni, oneri e spese tecniche pari a euro 5.000 circa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto è emerso dall'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio urbanistica del comune di Monsampolo del Tronto, sono stati depositati i seguenti atti: Concessione edilizia n° 2000/14 del 12/05/2000. Infine, è presente nell'archivio comunale una "richiesta del certificato di abitabilità o agibilità" con prot. n° 5013 del 22/06/2005 a cui non è seguito il rilascio del certificato richiesto, per incompletezza documentale.

Il garage al piano seminterrato presenta difformità urbanistiche rispetto al progetto assentito per quanto riguarda l'altezza interpiano, la diversa distribuzione dei muri interni ed esterni, la presenza di un wc e di finestre non assentite. Le spese e gli oneri necessari per il ripristino della conformità urbanistica, considerando che l'aumento di volume del fabbricato in essere può essere sanato, non oltre il raggiungimento del volume consentito e considerando, inoltre, le tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001, si ritiene che riguardino, in particolare, la rimessa in pristino della porzione di volume in eccedenza, rispetto al consentito e delle altre difformità non sanabili; la pratica in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 per un costo totale, comprensivo di oneri, oblazioni e spese tecniche, pari a circa 5.000 euro.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sui beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - VIA DEL SANTISSIMO CROCIFISSO 11, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sui beni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo
Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano primo di un edificio di recente costruzione, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, lastrico solare, corte e ingresso a uso esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1026, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 165.561,00
Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è adottato il metodo di confronto di mercato (MCA).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato
Garage ubicato al piano seminterrato di un edificio di recente costruzione, composto da vano unico con bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1026, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 1026, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.460,00
Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è adottato il metodo di confronto di mercato (MCA).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano primo	150,51 mq	1.100,00 €/mq	€ 165.561,00	100,00%	€ 165.561,00
Bene N° 2 - Garage Monsampolo del Tronto (AP) - Via del Santissimo Crocifisso 11, piano seminterrato	76,65 mq	400,00 €/mq	€ 29.460,00	100,00%	€ 29.460,00
				Valore di stima:	€ 195.021,00

Valore di stima: € 195.021,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione generale	20,00	%
Ripristino conformità urbanistica	10000,00	€
Ripristino conformità catastale	1300,00	€

Valore finale di stima: € 145.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è adottato il metodo di confronto di mercato (MCA).

Il valore complessivo del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva è determinabile in Euro 145.000, considerando le spese di ripristino della conformità urbanistica pari a Euro 10.000, le spese di ripristino della conformità catastale pari a euro 1.300, un abbattimento pari al 20% rispetto al valore commerciale relativo a una libera contrattazione di mercato. Inoltre, si precisa che è stato adottato il metodo di stima a corpo e non a misura, quindi eventuali difformità di misurazione, non hanno influito sul prezzo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, assieme con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, con le eventuali servitù attive e/o passive esistenti. Sono state condotte indagini di mercato, informazioni assunte presso operatori del settore immobiliare e ricerche effettuate sul sito dell'Agenzia del Territorio - banca dati delle quotazioni immobiliari, per tale zona e per tali unità.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Benedetto del Tronto, li 28/0/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Santis Mirco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato A - Sopralluogo, comunicazioni e verbale
- ✓ Allegato B - Visure storiche e planimetrie catastali
- ✓ Allegato C - Elaborato planimetrico
- ✓ Allegato D - Titolo edilizio
- ✓ Allegato E - Ispezione ipotecaria
- ✓ Allegato F - Fotografie
- ✓ Allegato G - Risultanze contratto di locazione/comodato

