

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.E.: 92/2023**

**PROMOSSA DA**

---

**CONTRO**

**Giudice:**

**Dott. Simona D'Ottavi**

**Custode**

---

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Geom. Fabrizio Vagnoni**

**email:** [fabriziovagnoni@libero.it](mailto:fabriziovagnoni@libero.it)

**pec:** [fabrizio.vagnoni@pecgeometriap.it](mailto:fabrizio.vagnoni@pecgeometriap.it)

**INDICE:**

**1.** Incarico;

**2.** Aspetti Generali;

**3.** Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita con relative

informazioni per l'acquirente;

**Risposta ai quesiti:**

**4.** Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita altre informazioni

per l'acquirente;

**5.** Situazione Edilizio – Urbanistica e sanitaria dell'immobile;

**6.** Stato di possesso;

**7.** Vincoli ed Oneri Giuridici;

**8.** Stima dell'immobile;

**9.** Descrizione del bene per la formazione del bando d'asta;

**10.** Limiti ed assunzioni;

**ALLEGATI:**

**1.** Copia lettera e pec. inizio operazioni peritali del 23/07/2024;

**2.** Verbale di sopralluogo;

**3.** Certificati catastali;

**4.** Vista Google maps con individuazione degli immobili oggetto di valutazione;

**5.** Rilievo Fotografico Vista Esterna Negozio;

**6.** Planimetria della lottizzazione con individuazione dei lotti in oggetto.

**7.** Estratto di Mappa con individuazione delle particelle interessate;

**8.** Planimetria catastale del negozio;

**9.** Copia della Convenzione stipulata tra il proprietario ed il comune di

Acquaviva Picena;

**10.** Documenti urbanistici del negozio sito in comune di San Benedetto del

Tronto;

**11.** Certificato di destinazione urbanistica del comune di Acquaviva Picena;

**12.** Copia del contratto di locazione in essere sul negozio;

**13.** Atto di compravendita tra il Sig. \_\_\_\_\_ .

**14.** Atto di compravendita tra il Sig. \_\_\_\_\_ .

**15.** Calcoli Finanziari eseguiti;

**16.** Rilievo fotografico dell'interno del negozio;

**17.** Rilievo fotografico degli appezzamenti di terreno posti in comune di

Acquaviva P.

**18.** Planimetria redatta dal sottoscritto con misure interne;

**19.** Copia lettera e pec per invio perizia alle parti.

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

***DATI DELLA PRATICA***

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2023*

*PROMOSSA:*

*CONTRO:*

*GIUDICE ISTRUTTORE:*

*CUSTODE: Avvocato*

*CTU: Geom. Fabrizio Vagnoni*

*NOMINA: 02 Luglio 2024*

*SOPRALLUOGO: 02 Agosto 2024*

*UDIENZA FISSATA: 15/11/2024*

## CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

1. Incarico: -----

Il sottoscritto Geom. Vagnoni Fabrizio, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al N° 837, con studio in Montepiccolo in Via A. Manzoni N° 24, nell'udienza del 02 Luglio 2024, ha ricevuto dal Giudice delegato dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Simona \_\_\_\_\_ del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare, prestando il giuramento di rito, accettando di rispondere ai seguenti quesiti:

- *Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, ed altre informazioni utili per l'acquirente;*
- *Situazione Edilizia – Urbanistica e Sanitaria dell'Immobile;*
- *Stato di Possesso;*
- *Vincoli ed Oneri Giuridici;*
- *Stima dell'immobile;*

tutto quanto sopra premesso, si è redatta la sotto estesa perizia.

**La presente relazione si compone dei seguenti capitoli e si sviluppa come segue:**

**2.** Gli aspetti generali della perizia;

**3** Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita;

**3.a** Dati Catastali;

**3.b** Descrizione del constato dove ricadono gli immobili;

**3.c** Descrizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

*Risposta ai quesiti.*

**4** *Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, ulteriori informazioni per l'acquirente;*



**7-e** Convenzioni matrimoniali: regime patrimoniale della separazione dei beni;

**7-f** Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

**7-g** Difformità Catastali;

**7-h** Efficienza Energetica;

**8 – Stima Dell’immobile**

**8.a** Metodo di Stima;

**8.b** Individuazione e scelta dei comparabili;

**8-c** Sistema di misura;

**8-d** Stima dell’immobile;

**8-e** Stima Valore a base d’asta;

**8-f** Riepilogo dei valori dei singoli lotti;

**9 – Descrizione del bene per la formazione del bando d’asta.**

**10 – Limiti e assunzioni;**

## 2. ASPETTI GENERALI

Dopo aver proceduto ad un attento esame del fascicolo, il sottoscritto ha eseguito un accertamento presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ascoli Piceno al fine di eseguire le visure catastali e ipotecarie della proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare, inoltre dopo aver fissato l'appuntamento con gli uffici tecnici comunali, mi sono recato presso lo sportello unico del Comune di San Benedetto del Tronto ed il Comune di Acquaviva per reperire tutta la documentazione urbanistica e sanitaria degli immobili oggetto di relazione.

Al fine di procedere alle operazioni peritali, come indicato nel disciplinare d'incarico, ho comunicato, con lettera raccomandata inviata in 23/07/2024 al Signor \_\_\_\_\_ ed al responsabile della ditta \_\_\_\_\_ PEC del \_\_\_\_\_ medesimo giorno all' \_\_\_\_\_ ed allo studio legale \_\_\_\_\_,

la data del sopralluogo presso gli immobili per il giorno 02 Agosto 2024 alle ore 10,00  
**(Allegato N° 1 convocazione).**

In tale data, mi sono recato inizialmente presso il negozio situato in via Gino Moretti N° 17 del Comune di San Benedetto e successivamente mi sono portato presso gli immobili siti in Acquaviva Picena in Via C.B. Cavour, alla presenza del Signor \_\_\_\_\_ e all'avvocato \_\_\_\_\_ custode dei beni pignorati, procedevo alle operazioni come riportato nel verbale di accesso.

Le operazioni di visita sono iniziate con una ricognizione dei beni oggetto di pignoramento per individuarli e dagli accertamenti ho riscontrato che il **lotto a)** è composto da un locale posto al piano terra di un maggior edificio sito in Via Gino Moretti N° 17 del Comune di San Benedetto del Tronto, destinato a negozio, mentre il **lotto b) e c)** sono costituiti da due appezzamenti di terreno edificabili posti nel Comune di

Acquaviva.

Di tutti gli immobili è stato rilevato la loro attuale condizione, del negozio sono state rilevate le misure interne e lo stato di manutenzione, il lavoro si è concluso con un accurato rilievo fotografico delle proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Infine è stato redatto relativo verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto da tutti presenti. **(All.to N°2 Verbale di Sopralluogo).**

### **3.IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Come già sopra messo in evidenza, prima di procedere alle operazioni di sopralluogo e rispondere ai quesiti formulati, il sottoscritto effettuava le indagini necessarie per l'esatta individuazione degli immobili, per la loro descrizione e verificarne la consistenza reale, urbanistica e catastale.

Il pignoramento, nel procedimento di esecuzione immobiliare **N° 92/2023**, riguarda tre proprietà distinte tra di loro, intestati il negozio ed un appezzamento di terreno al Signor \_\_\_\_\_ per una quota pari al 100% della proprietà ed un appezzamento di terreno intestato alla società \_\_\_\_\_ . per una quota pari al 100% della proprietà.

#### **- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -**

##### **3.a- Dati Catastali**

Gli immobili sono riportati uno nel comune di San Benedetto del Tronto e due nel comune di Acquaviva Picena ed esattamente:

- **Lotto "a"** - Negozio sito nel Comune di San Benedetto del Tronto, con indirizzo catastale Via Gino Moretti N° 17, distinto al foglio 21 particella 1103 sub. 12 categoria C/1 classe 7 consistenza 73 mq. R.c. € 3008,57, intestato al Signor \_\_\_\_\_ per una quota pari all'intera proprietà;

- **Lotto “b”** - Appezamento di terreno sito in Comune di Acquaviva Picena ubicato a confine della strada pubblica denominata C.B. Cavour, distinto al foglio 12 particella 925, seminativo arborato classe 1 della superficie di Mq. 907 R.D. di € 5,15, immobile intestato al Signor \_\_\_\_\_ per una quota pari all'intera proprietà.

- **Lotto “c”** - Appezamento di terreno sito in Comune di Acquaviva Picena ubicato a confine della strada pubblica denominata C.B. Cavour, distinto al foglio 12 particella 927, seminativo arborato classe 1 della superficie di Mq. 579 R.D. Di € 3,29, immobile intestato alla società [REDACTED] .I. con sede in San Benedetto del Tronto per una quota pari all'intera proprietà 1/1. **(All.to N°3 Certificato Catastale).**

### **3.2 Descrizione del contesto urbanistico dove ricade la proprietà.**

Gli immobili oggetto di perizia sono rappresentati da un locale ad uso negozio e da due appezzamenti di terreno.

**a)** Il negozio è ubicato in Via Gino Moretti N. 17 del Comune di San Benedetto del Tronto, via che si trova a confine con il torrente Albula, vicino all'ospedale Madonna del Soccorso a poca distanza da Viale De Gasperi, una delle vie principali, vicino al centro urbano del Comune di San Benedetto del Tronto.

Alla proprietà si accede dalla via pubblica che si collega direttamente con la strada statale Adriatica che permette la connessione con tutte le altre arterie presenti nel territorio comunale, tra cui l'imbocco dell'Ascoli Mare e dello svicolo autostradale della “A14”, posto a circa 5,00 km., vicino al lungomare di San Benedetto del Tronto. **(All.to**

### **N°4 Estratto di Google-maps per individuazione immobili).**

Il contesto dove ricade l'immobile è prettamente residenziale, con forte presenza di

negozi uffici e servizi, infatti nelle vicinanze troviamo negozi, supermercati, scuole, distretto sanitario, è completa di tutte le opere di urbanizzazioni.

**b)** Gli appezzamenti di terreno oggetto della presente perizia, sono posizionati in prossimità della strada comunale denominata C.B Cavour, area prettamente residenziale posta vicino alla chiesa di San Francesco. Alle proprietà si accede direttamente dalla strada pubblica, che permette il collegamento con le principali vie di comunicazioni come la strada provinciale 175 e con Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, entrambe le strade collegano il territorio del Comune di Acquaviva Picena e quello di San Benedetto del Tronto.

Il contesto urbanistico dove ricadono gli appezzamenti di terreno è destinato principalmente a zona residenziale, in espansione, servita dai principali servizi quali supermercati, scuole, negozi ecc. e dalle principali opere di urbanizzazioni.

### **3.3 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da tre lotti, il lotto “a” è un negozio posto al piano terra di un maggior complesso immobiliare, mentre i lotti “b” e “c” sono formati da due appezzamenti di terreno.

#### **3.3-a Descrizione Lotto “A”**

Il lotto “a” è formato da un negozio posto al piano terra di un maggior fabbricato che si sviluppa per quattro piano fuori terra, al piano terra troviamo gli immobili destinati alle attività commerciali, mentre i piani superiori sono destinati alla civile abitazione, l'intero complesso immobiliare è composto da dieci unità immobiliari.

L'edificio è stato realizzato nel 1965 e presenta una struttura portante in cemento armato con solai in latero cemento, le pareti esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco tintecciato ed in parte in mattoncino, la proprietà non è recintata. **(All.to**

**N°5 foto dell'esterno del fabbricato).**

Il negozio ha accesso diretto dalla strada pubblica, è composto da un ingresso, con due vetrine, due locali principali un servizio igienico ed alcuni locali accessori, si sviluppa per una (SUL) pari a mq. 83,60, le due vetrine che si affacciano direttamente sulla via principale.

L'immobile attualmente presenta infissi in alluminio con vetro termico, pavimentazione in ceramica con zoccolino in legno, alcuni locali presentano una pavimentazione in moquette, controsoffitto in cartongesso dove sono alloggiare le macchine per l'impianto di climatizzazione, le porte interne sono di colore bianche del tipo tamburate.

Il servizio igienico, così come il locale ripostiglio presenta un rivestimento in ceramica.

I locali sono tinteggiati, gli ambienti presentano un impianto di climatizzazione installato a soffitto, completamente funzionante, l'unità immobiliare presenta un impianto elettrico e del tipo sfilabile sottotraccia, completo e funzionante in ogni sua parte.

Il negozio nel suo complesso ha un grado di rifinitura buono.

L'unità immobiliare sopra descritta fa parte di un piccolo complesso immobiliare, come riferitomi dal Sig \_\_\_\_\_, che funge da amministratore di condominio, i proprietari delle singole unità immobiliari si sono forniti di un regolamento condominiale interno e che le spese annuali del negozio ammontano a circa € 150,00 annuali, spesa relativa all'assicurazione del condominio.

**DESCRIZIONE Lotti "b" e "c".**

I lotti "b" e "c" sono due appezzamenti di terreno che fanno parte di un progetto norma individuato nel vigente P.R.G. come (Pn 3F), convenzionati con il Comune di Acquaviva Picena.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione sono state eseguite in modo parziale in

quanto sul posto sono riuscito ad individuare una serie di pozzetti in cemento, per il completamento manca ancora diversi lavori da effettuare.

I beni sul posto non sono definite in quanto non delimitati da alcuna recinzione e sul luogo non sono riuscito a individuare termini che delimitassero le proprietà. Al fine di determinare i singoli lotti è necessario procedere ad un'operazione di riconfinazione.

L'intero comparto, dalla documentazione reperita è formato da quattro lotti identificati nella planimetria allegata alla convenzione e depositata in comune con le lettere "A", "B", "C" e "D", il lotto "B" si identifica con la particella 925 di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ ed ha una capacità edificatoria pari a mc. 2877,00, mentre il lotto "C" si identifica con con la particella 927 di proprietà della società \_\_\_\_\_, con una capacità edificatoria pari a mc. 1.680,00. **(Allegato 6 Planimetria lottizzazione con individuazione degli immobili).**

Da quanto si evince dalla documentazione allegata, le parti incomplete, irrisolte del territorio comunale di Acquaviva Picena sono interessate da "Progetti del piano" detti progetti Norma.

Il Progetto in oggetto, da una risposta ad una serie complessa ed articolata di problemi esistenti sulla vecchia strada di scorrimento, prevedendo una serie di opere da eseguire e la cessione di alcune aree da parte della proprietà.

Nel progetto norma, è previsto la realizzazione di numero quattro corpi di fabbrica di volumetrie diverse, con l'impegno di realizzare una serie di opere di urbanizzazione tutte descritte e riportate nella convenzionata stipulata dal notaio \_\_\_\_\_ in data 25 Maggio 2007 rep. 23.270, tra il proprietario ed il Comune di Acquaviva Picena.

Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che la destinazione prevista per la zona è abitativa commerciale e terziaria, con indicazioni sulle prescrizioni delle

dimensioni dei fabbricati da realizzare, come la superficie, l'altezza e la volumetria massima ammesse e da rispettare.

Si fa notare che nella convenzione stipulata, la ditta proprietaria si è obbligata per se e futuri aventi causa, oltre che a cedere le aree per la nuova viabilità, anche ad eseguire le opere di urbanizzazione come indicato negli elaborati allegati alla convenzione ed a garanzia della loro esecuzione il comune di Acquaviva Picena ha preteso una polizza fideiussoria per una somma pari ad € 56.630,17, di pari importo al computo delle opere primarie da eseguire allegato alla convenzione stessa.

L'importo dei lavori computati sono soggetti a revisione ogni due anni tenendo conto dell'andamento del mercato edilizio secondo i dati e le tabelle fornite dal Genio Civile .

Dal sopralluogo eseguito ho rilevato che le opere sono state eseguite in modo parziale, ho rilevato alcuni pozzette delle nuove fognature, ma non è stata tracciata neanche la nuova viabilità interna. Per il completamento delle opere di urbanizzazione vanno eseguite tutte le canalizzazioni per le linee elettriche, del gas, delle fognature, acqua potabile ecc, oltre la completa realizzazione della nuova sede stradale, il tutto come da elaborati di progetto allegati alla convenzione. **(Allegato n. 7- Estratto di mappa con individuazione particelle).**

***-RISPOSTA AI QUESITI POSTI.***

*In relazione ai quesiti postimi il sottoscritto consulente Tecnico riferirà sugli stessi, rispettando l'ordine così come gli sono stati formulati dal Giudice Delegato ed in merito espongo quanto segue:*

**4.-identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.**

Il pignoramento riguarda più immobili distinti in tre lotti.

a) **Il lotto “a”**, identifica l'intera proprietà di un locale negozio, sito in San Benedetto del Tronto (AP) in viale Gino Moretti N° 17, posto al piano terra di un maggior edificio, che si sviluppa per una superficie lorda (SUL) pari a mq. 83,60 e una superficie utile interna (SUI) di mq. 76,00, con altezza interna che dagli elaborati di progetto è pari a ml. 4,32, attualmente controsoffitta a ml. 2,80, di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ per una quota pari a 1/1;

b) **Lotto “b”**, terreno edificabile, sito nel Comune di Acquaviva Picena (AP), identificato al catasto terreni di detto comune al foglio 12 particella 925 della superficie catastale di mq. 907, con R.D pari a d € 5,15 e R.A. pari a d € 5,15; di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ per una quota pari all'intera proprietà, con una volumetria massima prevista per il lotto in oggetto pari a mc. 2877;

c) **Lotto “c”**, terreno edificabile sito nel Comune di Acquaviva Picena (AP), identificato al catasto terreni di detto comune al foglio 12 particella 927 della superficie catastale di mq. 579, con R.D pari a d € 3,29 e R.A. pari a d € 3,29; di proprietà della società “\_\_\_\_\_” per una quota pari all'intera proprietà, con una volumetria massima prevista per il lotto pari a mc. 1680;

Si mette in evidenza che i due lotti edificabili sono convenzionati con il Comune di Acquaviva Picena con atto Convenzione edilizia a rogito notaio \_\_\_\_\_ in Grottammare del 25.05.2007 rep. 23270, con un impegno da parte dei proprietari di eseguire le opere di urbanizzazione garantiti per la loro esecuzione con una polizza fidejussoria a favore del comune di Acquaviva Picena.

**4.a-verificare la superficie, i confini e i dati catastali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento.**

Dalle verifiche eseguite, dalla documentazione catastale, nonché dalla planimetria

denunciata all'Agenzia delle Entrate (**All.to N° 8 Planimetria Catastale negozio**), la

superficie, i confini i dati catastali attuali degli immobili oggetto della presente relazione,

corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e precisamente:

**lotto "a")** - locale ad uso negozio sito in Comune di San Benedetto del Tronto (AP), in

Viale Gino Moretti N. 17 posto al piano terra, censito al NCEU di detto comune al foglio

21, particella 1103, sub. 12 Categoria C/1 classe 7, consistenza mq. 73, R.C. € 3.008,57

di proprietà del signor \_\_\_\_\_ per l'intera quota di proprietà;

**lotto "b")** - Appezamento di terreno edificabile sito in Comune di Acquaviva Picena

(AP), identificato al catasto terreni di detto comune al foglio 12, particella 925, di mq.

907, con R.D. di € 5,19, e R.A. pari a d € 5,19 di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ per

l'intera quota di proprietà;

**lotto "c")** - Appezamento di terreno edificabile sito in Comune di Acquaviva Picena

(AP), identificato al catasto terreni di detto comune al foglio 12, particella 927, di mq.

579, con R.D. di € 3,29, e R.A. pari a d € 3,29 di proprietà della società GI [REDACTED]

#### **4.a.1- CRITERI DI MISURAZIONI e CALCOLO SUPERFICI.**

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazione sono

indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari avendo le seguenti superfici di

valutazione:

- Superficie esterna lorda (SEL), per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali;
- Superficie interna netta (SIN), per superficie interna si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare.

Mediante l'adozione del sistema del criterio denominato (SIM) Sistema Italiano di

misurazione (SIM) si determina la superficie ponderata.

E precisamente l'area dell'unità immobiliare la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali, sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché  $\frac{1}{2}$  delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Da quanto sopra esposto considerato che l'unità immobiliare è un negozio, la superficie presa in considerazione è pari al 100% della stessa, ricavando la seguente Superficie Utile Lorda (S.U.L.) del negozio:

**Calcolo Superficie Utile Lorda (SUL):**

- L'Immobile destinato a negozio distinto al foglio 21 particella 1103 sub 12 del Comune di San Benedetto del Tronto ha una superficie (SUL) pari a mq. 83,60 e (SUI) pari mq. 76,00.

**Appezamenti di terreno.**

Per gli appezzamenti di terreno i parametri di riferimento sono la superficie catastale ed il volume che vi si può sviluppare, tali valori sono stati ricavati dal certificato catastale e dal certificato di destinazione urbanistica e sono pari:

- lotto "b" appezzamento di terreno distinto al foglio 12 part. 925 superficie catastale pari di mq. 907 con un volume massimo realizzabile pari a mc. 2877;
- lotto "c" appezzamento di terreno distinto al foglio 12 part. 927 superficie catastale di mq. 579 con un volume massimo realizzabile pari a mc. 1680;

**4.a.2 – confini**

Dagli accertamenti eseguiti il sottoscritto ha reperito per i singoli lotti i seguenti confini:

**Lotto "a"** – Il negozio confina a Sud direttamente con la strada pubblica denominata Viale Gino Moretti, ad Ovest con corridoio condominiale, a Nord con spazio condominiale ad Est con l'immobile distinto al foglio 21 part. 1103 Sub. 17;

**Lotto "b"**- L'appezzamento di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ distinto al foglio 12

particella 925 del Comune di Acquaviva Picena, confina a Nord ed ad Ovest con le  
particella 926 di proprietà del Comune di Acquaviva Picena che indentifica la viabilità  
interna del nuovo comparto, ad Est con la particella 924 di proprietà della società  
, a Sud con il condominio distinto con le particelle 471,470 e  
422.

**Lotto "c"**- L'appezzamento di terreno di proprietà della Società \_\_\_\_\_

distinto al foglio 12 particella 927 del comune di Acquaviva Picena, confina a Nord con  
la particella 133 di proprietà dei Signori \_\_\_\_\_, ad Est con la particella 926 di  
proprietà del Comune di Acquaviva Picena che identifica la viabilità interna del nuovo  
comparto, a Sud confina con la particella 928 di proprietà del Signor  
ed ad Ovest confina con il condominio distinto con la particelle 951  
e con la proprietà del Signor \_\_\_\_\_';

Il tutto come si evince anche dagli estratti di mappa **(All.to N° 7 estratto di mappa)**.

**4.b - verificare gli accessi.**

Agli immobili oggetto della presente consulenza si accedono:

- Al negozio di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ si accede direttamente  
dalla strada pubblica denominata Viale Gino Moretti dal civico N. 17;
- Agli appezzamenti di terreno si accedono direttamente dalla Via pubblica  
denominata Via C.B. Cavour, attraverso una nuova strada prevista nel  
comparto edificatorio, individuata nell'estratto di mappa con la particella 926,  
sul posto la nuova strada non è stata tracciata e non è individuabile e trattasi  
di una delle opere urbanizzazione che è in carico ai proprietari come da  
convenzione stipulata con il Comune di Acquaviva Picena.

**4-c - verificare le eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( es. posti auto comuni, giardino, ecc.).**

Dalle verifiche eseguite ho rilevato che:

- il negozio non ha accessori o pertinenze esclusive non vi sono parti comuni che interessano l'unità immobiliare. Per l'edificio in oggetto non sono riuscito reperire alcun regolamento di condominio, la gestione viene fatta direttamente da un condomino interno che funge da amministratore di condominio.

- Gli appezzamenti in oggetto non hanno pertinenze esclusive o millesimi di proprietà. Gli immobili fanno parte di un Progetto Norma 3.F zona 2, del vigente strumento urbanistico (P.R.G.), i proprietari per l'edificazione si sono impegnati con il comune di Acquaviva Picena ad eseguire una serie di opere di urbanizzazione come da piano di dettaglio redatto dall'Ing. \_\_\_\_\_ e descritte nelle tavole di disegno 5-I, 7-I,8-I,9-I,10-I. Il costo delle opere di urbanizzazione erano state computate nel 2007, per un importo pari ad € 56.630,17, il comune veniva garantito con polizza fideiussoria.

Si fa notare che ad oggi le opere sono state realizzate solo in parte e che per il loro completamento i costi da sostenere saranno sicuramente più alti rispetto a quanto computati inizialmente, anche in considerazione degli aumenti subiti dai materiali in questi anni.

Inoltre nella convenzione all'art. 4, la ditta proprietaria si obbliga per sé o aventi causa ad un costo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per un importo pari ad € 1,74 al mc., che verrà pagato al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Da colloqui avuti con il tecnico comunale, ad oggi la convenzione con il

comune è in scadenza e visto lo stato delle opere non ancora completate il

comune intende attivare la polizza che hanno in garanzia. **(Allegato N° 9-**

**Copia convenzione con il Comune di Acquaviva Picena).**

**4-d - verificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione**

**condominiali, 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.**

**• Immobile destinato a negozio.**

Come già indicato al punto precedente il negozio fa parte di un piccolo condominio la cui gestione viene fatta da un condominio interno che funge da amministratore di condominio e precisamente dal signor \_\_\_\_\_.

Il sottoscritto lo ha interpellato direttamente e ho reperito che le spese di condominio di competenza del negozio sono pari a circa € 150,00 annui, allo stato attuale non sono stati deliberati o previsti lavori straordinari, ad oggi le spese condominiali risultano tutte saldate.

**• Immobili destinati ad aree fabbricabili.**

Come messo in evidenza nel punto precedente, le aree fabbricabili oggetto della presente relazione fanno parte di un Progetto Norma 3.F zona 2, il proprietario signor \_\_\_\_\_ in cambio della possibilità di edificazione sulla sua proprietà ha preso un impegno per sé e futuri aventi causa con il Comune di Acquaviva Picena, impegni riportati nella convenzione stipulata in data 25 Giugno 2007 al N. 4162 dal notaio \_\_\_\_\_. Si mette in evidenza che il signor \_\_\_\_\_, si impegnava ad eseguire le opere di urbanizzazione anche per conto del lotto di sua proprietà venduto alla ditta " \_\_\_\_\_ in data 06 Agosto 2005 rep. 26085, nel quale all'art.

3 della compravendita stessa veniva stabilito che le spese per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione rimanevano in carico alla parte venditrice, sollevando la parte acquirente da ogni responsabilità.

Mentre nella vendita eseguita dal Signor \_\_\_\_\_ alla ditta " \_\_\_\_\_".  
" la parte acquirente, subentra in proporzione negli obblighi provenienti dalla convenzione stipulata.

Quindi ad oggi i costi di completamento delle opere di urbanizzazioni devono essere divisi in proporzione della volumetria da realizzare tra le proprietà del Signor \_\_\_\_\_ e la società \_\_\_\_\_.

Il valore delle opere di urbanizzazione erano state computate con i prezzi del 2007 per un importo pari ad € 56.630,17. I costi delle opere di completamento dovranno essere aggiornati con i prezzi attuali, subendo sicuramente un aumento.

**4-e) Verificare l'utilizzazione prevista;**

- per l'unità immobiliare distinta al foglio 21 particella 1103 sub 12 la destinazione prevista è quella di negozio, come si evince da tutti gli elaborati di progetto allegati;
- per gli appezzamenti di terreno distinti al foglio 12 particelle 925 e 927, dal certificato di destinazione urbanistico risultano essere dei terreni edificabili, con la possibilità di destinare gli edifici da edificare alla civile abitazione, ad attività commerciale e terziarie;

**4-f) Verificare se in debitore esecutato è coniugato, ed in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex art. 159 e ss.cod.civ.**

Gli immobili oggetto della presente relazione, il negozio di San Benedetto del Tronto distinto al foglio 21 particella 1103 sub. 12, l'appezzamento di terreno sito in comune di Acquaviva Picena distinto al foglio 12 particella 925 sono intestati al \_\_\_\_\_ che risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

L'appezzamento di terreno distinto al foglio 21 particella 927 del Comune di Acquaviva Picena è intestato alla società " \_\_\_\_\_ "come risulta da atto di acquisto redatto dal notaio \_\_\_\_\_ del 26-09-2010 rep. 30.548.

### **5- SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICO E SANITARIA DEGLI IMMOBILI.**

#### **Lotto "A"- Negozio d proprietà del Signor \_\_\_\_\_ .**

Dalle verifiche eseguite presso il competente ufficio tecnico comunale, l'immobile oggetto di valutazione è posto al piano terra di un maggior edificio che è stato interessato complessivamente dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Permesso di Costruire N° 881 rilasciata in data 11 Giugno 1964 con la quale si autorizzava la ricostruzione di un edificio previa demolizione di quello esistente;
- 2) Concessione edilizia N° 72 del 29-03-1982 per eseguire la copertura del fabbricato da parte dei Signor \_\_\_\_\_ ;
- 3) In data 13 Agosto 2010 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività da parte del condominio Albula Mare nella persona del suo amministratore pro-tempore Signor \_\_\_\_\_ per l'esecuzione dei lavori sulle facciate esterne,
- 4) In data 20 Febbraio 2003 al Signor \_\_\_\_\_ , per l'immobile di sua, veniva *rilasciata la Concessione Edilizia a Sanatoria N° 40 del 20 Febbraio 2003 per sanare l'ampliamento del negozio posto a Nord del locale principale;*
- 5) *In data 21 Febbraio 2003 il Signor \_\_\_\_\_ presentava una Denuncia*

*di inizio attività acquisita con protocollo N. 9238 relativa all'immobile di sua proprietà per l'esecuzione di un cambio di destinazione da locale laboratorio artigiano utilizzato come gommista a locale da usufruire a bar con esecuzione di alcune opere interne.*

**6)** *In merito al locale di proprietà del signor \_\_\_\_\_ in data 18 Febbraio 2004 protocollo n. 58269/03 è stata attestata l'agibilità del locale dopo regolare domanda eseguita dal proprietario in data 16-02-2004 protocollo N. 7242;*

**(Allegato N° 10- Copie dei titoli abilitativi del Comune di San Benedetto del T.)**

**Lotto "b" e "c" - Destinazione Urbanistica.**

Gli appezzamenti di terreno distinti con le particelle 925 e 927 fanno parte di un progetto norma 3F (2) ed allo stato attuale sono edificabili. I proprietari si sono convenzionati con il Comune di Acquaviva Picena con atto redatto in data 25 Maggio 2007. Il volume realizzabile è pari a Mc. 2877 per il lotto "b", ed un volume di mc. 1680 della società \_\_\_\_\_ i lotti "c", i proprietari dei lotti si sono impegnati anche tramite il rilascio di una fideiussione bancaria alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla cessione di aree per la sistemazione della viabilità lungo la strada comunale Via San Francesco. Le prescrizioni urbanistiche previste dal vigente strumento urbanistico relativamente alla edificazione sono i seguenti:

Numero massimo dei piani compreso il piano seminterrato pari a 4;

Altezza massima degli edifici a monte = ml. 10,00;

Altezza massima a valle = ml. 12,00;

Distanza dai confini e dalle strade DC= DS = ml. 5,00;

dal certificato di destinazione urbanistico si evince inoltre sulle aree in oggetto sono presenti i seguenti Vincoli :

1. Centro storico vincolo P.P.A.R art. 39) zona Qc4Qc5-Tutele integrale;

2. Cinali – zona Qc2aQc2b\_a- ambito di tutela provvisoria – Art. 30 del P.P.A.R.

**(Allegato N° 11- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.)**

#### **5.a-SITUAZIONE EDILIZIA DELLE UNITA' OGGETTO DI PROCEDURA**

##### **ESECUTIVA.**

Dall'esame della documentazione ottenuta in merito alla situazione edilizia relazione quanto segue:

- Il negozio distinto al foglio 21 particella 1103 sub. 12 del comune di San Benedetto del Tronto, dopo aver eseguito le opportune misurazioni ho riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni tramite la realizzazione di alcuni divisorii sono stati creati dei nuovi ambienti. Di tutte queste opere non è stata presentata in comune alcuna pratica edilizia e per tale motivo, alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non risulta urbanisticamente conforme.
- Gli appezzamenti di terreno distinti al foglio 12 particelle 925 e 927 sono convenzionati con il Comune di Acquaviva Picena, la convenzione è stata stipulata in data 25 Maggio 2007, con validità pari a 10 anni successivamente è stata prorogata una prima volta di tre anni e successivamente di un anno poi da quanto detto in comune ha usufruito di una serie di decreti (decreto Ucraina, decreto energia ecc). La convenzione è prossima alla scadenza e le opere alla data odierna non risultano completate tante che il comune ha intenzione di attivare la polizza fideiussoria in loro possesso.

#### **5.b- RIPRISTINO CONFORMITA' EDILIZIA E RELATIVI COSTI.**

Dal controllo della documentazione reperita per ripristinare la conformità del negozio va presentato una CILA a sanatoria i cui costi sono pari ad € 1.000,00 a titolo di

oblazione ed € 150,00 per i diritti di segreteria, inoltre si devono prevedere spese tecniche pari ad € 1.000,00, per un importo complessivo pari ad € 2.150,00, al 10 Ottobre 2024.

Per gli appezzamenti di terreno non ci sono abusi da sanare, per gli stessi vanno completate le opere di urbanizzazione, i cui costi ad oggi non risultano quantizzabili, se non dopo la verifica delle opere già eseguite e dopo un incontro con il competente ufficio urbanistico e con i vari enti (telecom, Ciip, ecc.) al fine di verificare se il progetto presentato dall'Ing \_\_\_\_\_, risulta rispondente alle normative e situazione attuali.

#### **6. – STATO DI POSSESSO.**

**Lotto “a”** - Al momento del sopralluogo il negozio risulta occupato dalla “\_\_\_\_\_” con sede in Via Trieste N° 20 del Comune di Pedaso (AP), con regolare contratto di locazione stipulato in data 27 Luglio 2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto.

Il contratto ha una durata di anni sei con decorrenza dal 01-08-2016 e terminava il 31-07-2022, con proroga automatica di ugual periodo, con un canone anno pari ad € 10.800,00 con aggiornamento annuo pari al 75 % della variazione Istat, con decorrenza dal primo giorno del secondo anno. **(Allegato N° 12- Copia del contratto di locazione).**

Lotto “b” e “c”, i lotti di terreno sono alla data odierna liberi ed in possesso dei rispettivi proprietari;

#### **7- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

Dalle visure eseguite presso i pubblici registri, in merito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta la seguente situazione:

**7-a ISPEZIONE IPOTECARIE.**

Dall'esame della documentazione del periodo cartaceo e meccanizzato rilevato a seguito, sia delle visure catastali storiche che dai registri immobiliari di pubblicità della conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno, ho riscontrato la seguente situazione al 30 Settembre 2024 e precisamente:

**PROPRIETA' DEL SIGNOR \_\_\_\_\_.**

gli immobili di seguito descritti in San Benedetto del Tronto (**A**) ed Acquaviva Picena (**B**), risultano intestati a \_\_\_\_\_ nato in Offida (AP) li 18.10.1945, in regime di separazione dei beni, per l'intera piena proprietà, e precisamente in virtù dei seguenti atti:

**A) San Benedetto del T:** C.F. Fg. 21 p. 1103 sub 12 C/1 mq. 73, PT via G. Moretti 17.

- Compravendita, a rogito notaio \_\_\_\_\_ in S.B.Tronto del 13.03.1979 non ancora registrato perchè nei termini, trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 27.03.1979 ai nn. 1149 di reg. part. e nn. 1532 di reg. gen., con cui \_\_\_\_\_ nato ad Acquaviva Picena li 03.12.1933 ha venduto a \_\_\_\_\_ che ne acquista la piena proprietà per L. 25.000.000, con rinuncia ipoteca legale, il seguente bene e precisamente:

\* Locale autorimessa con piccolo ripostiglio e gabinetto in S.B. Tronto via G.Moretti n. 17 descritto al C.U. Fg. 21 part. 1103 sub 1 categoria C/2, cl. 5, mq. 66 (oggetto di variazione reg.ta il 09.03.1979 al n. 725).

\*\*\*\*\*

**B) Acquaviva Picena:** C.T. Fg. 12 part. 925 (ex part. 902 ex 135) di mq. 907

- Donazione a rogito notaio \_\_\_\_\_ in S.B.Tronto del 24.06.1992 rep.

263859, trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno -

Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 15.07.1992 ai nn. 3921 di reg. part.

e nn. 5277 di reg. gen., con cui \_\_\_\_\_ nato li 15.07.1911 in Offida e

\_\_\_\_\_ nata li 05.10.1915 a Ripatransone, donano, riservandosi usufrutto

con diritto di accrescimento, al figlio \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni,

la nuda proprietà del seguente bene e precisamente:

\* Terreno in Acquaviva Picena c.da San Francesco, descritto al C.T. Fg. 12 part. 135

di mq. 4.600 e part. 136 di mq. 380.

- Donazione a rogito notaio Tommaso Faenza in S.B.Tronto del 27.07.2004 rep.

103031, trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno -

Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 03.08.2004 ai nn. 4817 di reg. part.

e nn. 7995 di reg. gen., con cui \_\_\_\_\_, dona al figlio \_\_\_\_\_ in

regime di separazione dei beni, l'intero usufrutto del seguente bene e precisamente:

\* Terreno in Acquaviva Picena c.da San Francesco, descritto al C.T. Fg. 12 part. 135

con fabbricato rurale descritto alla part. 136.

- Convenzione edilizia a rogito notaio \_\_\_\_\_ in Grottammare del 25.05.2007

rep. 23270, trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno

- Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 25.06.2007 ai nn. 4162 di reg. part.

e nn. 6992 di reg. gen., con cui il comune di Acquaviva Picena attua una convenzione

edilizia sui beni di proprietà di \_\_\_\_\_ :

\* Terreno Acquaviva Picena c.da S.Francesco, descritto C.T. Fg. 12 part. 924, **925**,

926, 927, 928.

**LIBERTA' DEGLI IMMOBILI:**

- Ipoteca Volontaria, a rogito notaio \_\_\_\_\_ in Grottammare del 22.07.2016

rep. 1493 iscritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di A.P.- Territorio

Servizio di pubblicità immobiliare, in data 25.07.2016 ai n. 817 di reg. part. e n. 5391

di reg. gen. a favore della Banca Picena Truentina Cred.Coop. – soc. Cooperativa

00143690444, Acquaviva Picena, domiciliata presso la sede centrale di Acquaviva

Picena Via Marziali n. 36, cont. \_\_\_\_\_ (datore ipoteca) \_\_\_\_\_

San Benedetto del Tronto 01851140440 (debitore ipotecario), per un Credito Capitale di

€. 720.000,00 ed un Importo d'Iscrizione Totale di €.1.320.000,00 per una durata di

anni 20, gravante su:

**Beni di \_\_\_\_\_,**

- San Benedetto del Tronto via G.Moretti 17, Locale negozio Fg. 21 part.1103 sub 12

C/1 mq. 73. - Acquaviva Picena, Terreno Fg. 12 part. 925 mq. 907.

**Beni della soc. \_\_\_\_\_,**

- Acquaviva Picena, Terreno Fg. 12 part. 927 mq. 579.

Si fa presente, che risultano diverse ipoteche a carico di \_\_\_\_\_ gravanti sui

beni sopra descritti (A+B), che comunque nel tempo sono state cancellate.

**PREGIUDIZIEVOLI**

- Pignoramento trascritto presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di A.P.-

Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 24.10.2023 ai n. 6771 di reg. part.

e n. 8844 di reg. gen. a favore della BCC Npls 2021 srl – 05316750263 Conegliano

(TV), contro \_\_\_\_\_, gravante;

**Beni di \_\_\_\_\_**

- San Benedetto del Tronto via G.Moretti 17, Locale negozio Fg. 21 part.1103 sub 12

C/1 mq. 73.

- Acquaviva Picena, Terreno Fg. 12 part. 925 mq. 907.

**Beni della soc. \_\_\_\_\_,**

- Acquaviva Picena, Terreno Fg. 12 part. 927 mq. 579.

**PROPRIETA' DELLA DITTA " \_\_\_\_\_ ."**

Gli immobili di seguito descritti in Acquaviva Picena risultano intestati alla società \_\_\_\_\_ srl con sede in San Benedetto del Tronto - 01851140440, per l'intera

piena proprietà e precisamente in virtù dei seguenti atti:

**Acquaviva Picena:** C.T. Fg. 12 part. 927 (ex part. 902 ex 135) di mq. 579.

- Donazione a rogito notaio \_\_\_\_\_ in S.B.Tronto del 24.06.1992 rep. 263859,

trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio

Servizio di pubblicità immobiliare, in data 15.07.1992 ai nn. 3921 di reg. part. e nn.

5277 di reg. gen., con cui \_\_\_\_\_ nato li 15.07.1911 in Offida e

\_\_\_\_\_ nata li 05.10.1915 a Ripatransone, donano, riservandosi

usufrutto con diritto di accrescimento, al figlio \_\_\_\_\_ in regime di

separazione dei beni, la nuda proprietà del seguente bene e precisamente:

\* Terreno in Acquaviva Picena c.da San Francesco, descritto al C.T. Fg. 12 part. 135

di mq. 4.600 e part. 136 di mq. 380.

- Donazione a rogito notaio Tommaso Faenza in S.B.Tronto del 27.07.2004 rep.

103031, trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno -

Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 03.08.2004 ai nn. 4817 di reg. part.

e nn. 7995 di reg. gen., con cui \_\_\_\_\_, dona al figlio \_\_\_\_\_ in regime di

separazione dei beni, l'intero usufrutto del seguente bene e precisamente:

\* Terreno in Acquaviva Picena c.da San Francesco, descritto al C.T. Fg. 12 part. 135

con un fabbricato rurale descritto alla part. 136.

- Convenzione edilizia a rogito notaio \_\_\_\_\_ in Grottammare del 25.05.2007

rep. 23270, trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno

- Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 25.06.2007 ai nn. 4162 di reg. part.

e nn. 6992 di reg. gen., con cui il comune di Acquaviva Picena attua una convenzione

edilizia sui beni di proprietà di \_\_\_\_\_ :

\* Terreno Acquaviva Picena c.da S.Francesco, descritto C.T. Fg. 12 part. 924, 925,

926, **927**, 928.

- Compravendita a rogito notaio \_\_\_\_\_ in Grottammare del 26.11.2010 rep.

30548, trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno -

Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 30.11.2010 ai nn. 6070 di reg. part.

e nn. 9711 di reg. gen., con cui \_\_\_\_\_ per la piena proprietà vende alla

società \_\_\_\_\_ :

\* Terreno Acquaviva Picena c.da S.Francesco, descritto C.T. Fg. 12 part. 927 di mq.

579.

#### LIBERTA' DEGLI IMMOBILI

- Ipoteca Volontaria, a rogito notaio \_\_\_\_\_ Grottammare del .07.2016 rep. 1493

iscritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di A.P.- Territorio Servizio di

pubblicità immobiliare, in data 25.07.2016 ai n. 817 di reg. part. e n. 5391 di reg. gen.

a favore della Banca Picena Truentina Cred.Coop. – soc. Cooperativa 00143690444,

Acquaviva Picena, domiciliata presso la sede centrale di Acquaviva Picena Via Marziali

n. 36, contro \_\_\_\_\_ (terzo datore ipoteca) e \_\_\_\_\_ – San Benedetto del

Tronto 01851140440 (debitore ipotecario), per un Credito Capitale di €. 600.000,00 ed

un Importo d'Iscrizione Totale di €.1.320.000,00 per una durata di anni 20, gravante su:

**Beni di \_\_\_\_\_,**

- San Benedetto del Tronto via G.Moretti 17, Locale negozio Fg. 21 part.1103 sub 12

C/1 mq. 73.

- Acquaviva Picena, Terreno Fg. 12 part. 925 mq. 907.

**Beni della soc. \_\_\_\_\_,**

- Acquaviva Picena, Terreno Fg. 12 part. 927 mq. 579.

**PREGIUDIZIEVOLI**

- Pignoramento trascritto presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di A.P.-  
Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 24.10.2023 ai n. 6771 di reg. part.  
e n. 8844 di reg. gen. a favore della BCC Npls 2021 srl – 05316750263 Conegliano  
(TV), contro \_\_\_\_\_, gravante;

- San Benedetto del Tronto via G.Moretti 17, Locale negozio Fg. 21 part.1103 sub 12

C/1 mq. 73.

- Acquaviva Picena, Terreno Fg. 12 part. 925 mq. 907.

**Beni della soc. \_\_\_\_\_,**

- Acquaviva Picena, Terreno Fg. 12 part. 927 mq. 579.

Per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni oggetto di  
pignoramento ed a carico dell'acquirente il costo preciso può essere fatto solo a  
seguito dell'aggiudicazione, da una verifica effettuata si ipotizza una spesa pari a circa  
€ 1.200,00, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Alla data della stesura della  
presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione  
del decreto di trasferimento, per l'impossibilità di conoscere il prezzo di aggiudicazione.

**Inoltre, in merito all'immobile oggetto di pignoramenti si asserisce che:**

**7.b- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**

- Sul negozio sito in comune di San Benedetto e distinto al foglio del Tronto non ci sono vincoli;
- Sugli appezzamenti di terreno dalla visura del Certificato di destinazione urbanistica vi insiste i vincoli
- Del Centro storico vincolo P.P.A.R art. 39) zona \_Qc4Qc5-Tutele integrale;
- Crinali – zona \_Qc2aQc2b\_a- ambito di tutela provvisoria – Art. 30 del P.P.A.R.

**7.c - Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

Dalle visure eseguite non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale sugli appezzamenti di terreno vi è una convenzione stipulata con il comune di Acquaviva Picena;

**7.d- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di Cubatura:**

- Per il negozio non è presente alcun atto di asservimento urbanistico o cessione della cubatura;
- Per gli appezzamenti come messo in evidenza i proprietari degli appezzamenti di terreno hanno stipulato una convenzione con il Comune di Acquaviva Picena impegnandosi ad eseguire le opere di urbanizzazione, ad oggi in gran parte delle stese non state realizzate;

**7.e - Convezioni matrimoniali: regine patrimoniale della separazione dei beni:**

Non risultano convezioni matrimoniali.

**7.f - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Sono state riportate al punto 7.a, per la sua cancellazione è stata preventivata un costo e per ogni altra situazione non rilevata o riscontrata è stata applicata una detrazione al valore di stima dell'immobile.

**7.g Difformità Catastali:**

Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale presente in banca dati ho riscontrato una difformità catastale.

Infatti nella planimetria catastale non sono presenti i nuovi divisori realizzati all'interno del locale.

Per gli appezzamenti di terreno non ho riscontrato alcuna difformità catastale, sul posto non sono riuscito a individuare esattamente le particelle di proprietà in quanto le proprietà non sono recintate.

Per ripristinare la conformità catastale del negozio va presentata una variazione catastale i cui costi tra diritti e spese tecniche ammontano ad € 300,00.

**7.h Efficienza Energetica:**

Per il negozio, dalla visione del contratto di locazione, ho reperito la certificazione energetica con classe energetica G con Epi di 164,24 KWh/mc anno.

Nulla da riportare per gli appezzamenti di terreno.

**8- STIMA DELL'IMMOBILE.**

**8.a METODO DI STIMA**

Il Metodo di stima sottintende la natura, tipologia e qualità dei dati di mercato che si è nella possibilità di analizzare per soddisfare il criterio.

La prima analisi da effettuare per orientare la scelta del miglior metodo di stima in qualsiasi criterio estimativo è la possibilità di trasformare l'immobile da stimare per un uso migliore.

Solo se s'ipotizza che l'uso attuale sia il migliore, la scelta del metodo di stima segue una ben chiara cronologia e in ordine di affidabilità e rispondenza alle reali attese del mercato immobiliare, i metodi sono applicati in area mercato (Confronto di mercato),

area redditi (Capitalizzazione diretta, finanziaria, trasformazioni con flusso di cassa scontato), area costi (Costo di ricostruzione deprezzato).

Il confronto di mercato si basa sul metodo differenziale che opera sui prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e mira ad aggiustare il prezzo scontato sul mercato dai singoli comparabili per stabilire quale prezzo avrebbe scontato se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile da valutare

In mancanza di dati per il confronto di mercato, s'ipotizza che l'immobile generi o possa generare un reddito che analizzato unitamente ai costi necessari alla sua gestione, può essere capitalizzato per attualizzare tutti i ricavi netti futuri.

La capitalizzazione può essere diretta o finanziaria in funzione della costanza o variabilità degli elementi di calcolo.

Solo se si può verosimilmente ipotizzare che l'immobile non possa in alcun modo generare redditi, allora si può ricorrere al metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato.

Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato, restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita.

Sarà perciò innanzi tutto indispensabile eseguire un'analisi del mercato, dei dati e dei parametri tecnici desumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di

valutazione immobiliare. Per determinare un valore definitivo si deve tenere conto anche delle contingenti situazioni sociali, politiche ed economiche, come in questo momento possono essere la guerra in Ucraina ed il post Covid, che hanno impattato sul mercato immobiliare.

In considerazione che lo scopo della presente perizia, è quello di stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione ovvero, come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, *“il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Considerato la specificità degli immobili da valutare, è stato molto difficile trovare valori omogenei nel mercato locale sia per il negozio di San Benedetto del Tronto che per gli appezzamenti di terreno ricadenti nel Comune di Acquaviva Picena, anche se per questi ultimi ho reperito un atto effettuato di recente, che riguarda un lotto confinante con quelli da valutare.

Dopo un'accurata ricerca, i valori raccolti per il negozio risultano alquanto limitati con alcune differenze fra di loro, che ho dovuto opportunamente pesare, come ad esempio il livello di rifinitura e la presenza di particolari impianti tecnologici, e comunque sulla base dei valori raccolti ho applicato il metodo del “market comparison approach”.

Per il metodo di confronto si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari rilevate attraverso indagini mirate, contattando agenzie immobiliari della zona e accedendo alla “Banca del Dato Immobiliare” creata dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati

della Provincia di Ascoli Piceno e confrontando le varie caratteristiche quali:

- locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ai servizi, ect.);
- posizionali (esposizione, contesto edilizio, distanza rispetto al centro urbano del comune di San Benedetto del Tronto;
- tipologiche (dimensioni dell'unità immobiliare, stato di manutenzione).

#### **8-b -Valutazione del Negozio**

Visto i pochi comparabili reperiti, ho ritenuto utile per il negozio, confrontare il valore ricavato con il market comparison, con il valore ottenuto applicando altri metodi di stima come il metodo di stima "comparativo monoparametrica" e la stima analitica eseguita con il "metodo finanziario", stabilendone un valore medio.

Per determinare i valori per le stime monoparametriche e per capitalizzazione si è fatto riferimento a prezzi praticati in precedenti compravendite ed al contratto di locazione in essere per l'immobile da stimare.

In particolare si dato peso alla valutazione data dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadrato per zona, per destinazione, tipologia abitativa e per stato di conservazione, basandosi su transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

Il listino utilizzato è quello del secondo semestre 2024, per i negozi i valori di mercato variano da un valore minimo di € 1.900,00 ed un valore massimo pari ad € 2.450,00.

Dopo aver tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene per ricavare il relativo prezzo da applicare all'unità immobiliare. Per porsi in una condizione di maggior prudenza si è preso come valore di riferimento il valore minimo € 1.900,00 tenendo in considerazione anche le dimensioni del negozio.

Per la valutazione con il metodo finanziario il canone di riferimento è stato ricavato dal contratto di locazione in essere rivalutato dell'indice Istat alla data odierna.

### **8.b – INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI PER LA VALUTAZIONE DEL NEGOZIO**

L'individuazione dei comparabili del negozio si svolge con l'indagine prendendo in esame la loro dimensione, la posizione rispetto al centro ed il livello di rifinitura.

Nonostante la dinamicità del mercato immobiliare i valori comparabili al fabbricato oggetto di valutazione sono molto pochi.

Analizzando i dati, dei potenziali comparabili, tre sono quelli che sono riuscito a reperire nel medesimo segmento.

COMPARABILE A – negozio posto al piano terra distinto al foglio 9 particella 795 sub. 63, atto redatto in data 25-01-2024, posto in Via Toscana.

COMPARABILE B – negozio distinto al foglio 21 particella 1461 sub. 26 atto redatto in data 30-06-2023 immobile sito in via Curzi 56;

COMPARABILE C – negozio distinto al foglio 21 particella 1449 sub. 28, atto reddito in data 18-12-2023, immobile sito in via Balilla N. 44.

### **8.c – INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI PER LA VALUTAZIONE DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO.**

Dopo diverse ricerche effettuate, per la valutazione degli appezzamenti di terreno sono riuscito a reperire dei valori di compravendite per lotti che fanno parte dello stesso comparto edificatorio.

Analizzando i dati, dei potenziali comparabili, tre sono quelli che sono riuscito a reperire nel medesimo segmento.

COMPARABILE A – Compravendita eseguita in data 06 Agosto 2008 tra il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

la società “\_\_\_\_\_”; per un importo di € 219.000,00

(Allegato 13 Compravendita tra il Sig. \_\_\_\_\_).

COMPARABILE B – Compravendita eseguita in data 26 Novembre 2010, tra il signor \_\_\_\_\_.” per un importo di € 138.000,00.

(Allegato 14 Compravendita tra il Sig. \_\_\_\_\_).

COMPARABILE C – Compravendita eseguita in data 27 Dicembre 2023 tra la società “\_\_\_\_\_” per un importo di € 300.000,00

I Prezzi delle compravendite eseguite negli anni 2008 e 2010, risultano abbastanza datati e quindi poco affidabili. Mentre il comparabile “C” è stato ricavato da una compravendita eseguita di recente e precisamente nel mese di Dicembre 2023 che rispecchia perfettamente le caratteristiche degli immobili da valutare e quindi pienamente affidabile per stabilire i valori degli immobili oggetto della presente perizia.

### **8.c – SISTEMA DI MISURA**

Il confronto fra gli immobili presi a confronto (dati Immobiliari) gli immobili oggetto di di valutazione (*subject*) è eseguita in base alla comparazione della “Superficie Commerciale” ossia per il negozio della superficie (S.E.L.) superficie esterna lorda, mentre per gli appezzamenti di terreno la superficie presa a comparazione è la superficie catastale e la volumetria che si può realizzare sui singoli lotti di proprietà.

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta. Il valore ricavato, in applicazione al disciplinare d'incarico deve essere abbattuto in modo forfettario per tenere in considerazione della differenza tra gli oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sul valore catastale, per l'assenza di vizi occulti. Nel nostro caso come da disciplinare d'incarico è stata una detrazione pari al 10% del prezzo di mercato.

**8.d – STIMA IMMOBILI**

**VALUTAZIONE Lotto “a” NEGOZIO-**

- **Metodo comparativa poliparametrica.**

Il valore di stima eseguito con il sistema comparativa poliparametrica (- Dopo aver confrontato le caratteristiche dell’immobile pignorato (subject) con le unità immobiliari presi a confronto (dati immobiliari), ed aver effettuato i vari calcoli finanziari in applicazione del metodo “market comparison approach”, si è ricavato che il valore di mercato della piena proprietà dell’immobile pignorato della superficie di mq. 83,50 è pari ad € 173.416,14.

**Metodo comparativo monoparametrica.**

Il valore di stima eseguito con il sistema comparativa monoparametrica dopo tutte le considerazioni eseguite e visti i calcoli finanziari effettuati e riportati nell’allegato si ricava un valore dell’immobile pignorato della superficie di a mq. 83,50 pari ad € 181.612,50.

- **Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.**

Il valore di stima ricavato con il metodo della capitalizzazione dei redditi dopo tutte le considerazioni eseguite ed i calcoli finanziari effettuati e riportati nell’allegato si ricava un valore dell’immobile pignorato della superficie di a mq. 83,60 pari ad € 170.816,00.

**VALUTAZIONE ESTIMATIVA.**

Dai procedimenti di stima che sono stati effettuati, visto i tre metodi finanziari applicati si può attribuire al “lotto a” un valore pari ad € 175.294,21 arrotondato ad **€ 175.300,00** con parametro al mq. di € 2.099,40.

**VALUTAZIONE Lotto “b” “c” APPEZZAMENTI DI TERRENO**

Da quanto esposto nel capitolo 8-c, in merito all’individuazione dei comparabili per

individuare il valore degli appezzamenti di terreno, fatte le opportune considerazioni

ho desunto il valore dei singoli lotti oggetto della presente relazione e precisamente:

dal valore della compravendita si ricava un parametro unitario pari a

$(300.000,00:2940,00) = € 102,04$  al mc.

Il comparabile "C", è al netto delle spese necessarie per le opere di urbanizzazione, in

quanto le stesse sono rimaste in capo alla parte venditrice, per questo motivo al fine

di uniformare il parametro di riferimento detraggo il costo unitario delle opere di

urbanizzazione al mc. stimate nel 2007 e rivalutati alla data odierna, che ammontano

ad € 95.697,76 con una incidenza al mc. pari ad  $(95.700,00: 9.240,00) = € 10,35$  al mc.

Dalle considerazioni fin qui esposte si ricava un parametro al mc. pari a  $(102,04-10,36)$

$= 91,68$  al mc. €.

Da quanto sopra esposto ho ricavato il valore dei singoli lotti oggetto della presente

relazione e precisamente per il:

**Lotto "b"** appezzamento di terreno di edificabile distinto al foglio 12 particella 925 di

proprietà del Signor \_\_\_\_\_ della superficie di mq. 925 e con volume pari a mc.

2877 il valore stimato è pari  $(2877,00 * 91,68) = € 263.793,36$ .

**Lotto "c"** appezzamento di terreno di edificabile distinto al foglio 12 particella 927 di

proprietà della Società " \_\_\_\_\_ " della superficie di mq. 579 e con volume pari

a mc. 1680 il valore stimato è pari  $(1680,00 * 91,68) = € 154.022,40$ . (**All.to N°15**

**Calcoli Finanziari).**

**8-e STIMA VALORE A BASE D'ASTA.**

Il pignoramento eseguito dalla società creditrice riguarda tre beni distinti che possono

formare per la vendita tre singoli lotti e precisamente:

- Lotto a) Locale negozio sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP)

distinto in viale Gino Moretti N. 17 posto al piano terra distinto al foglio 21

particella 1103 sub. 12 catg. C/1 classe 7 consistenza mq. 73 R.C. 3008,57 di

proprietà del Signor \_\_\_\_\_ per l'intera proprietà è paria a :

**STIMA VALORE A BASE D'ASTA.**

1. Valore di Mercato della proprietà:	€ 175.300,00
2. Decurtazione del 10%:	€ 17.529,42
3. Costo per conformità urbanistica:	€ 2.150,00
4. Costo per conformità catastale:	€ 300,00
5. Costo per cancellazioni ipotecarie in quota parte:	€ 400,00
6. Abbattimento per bonifica rifiuti:	€ 0
7. Abbattimento per altri oneri o pesi:	€ 0

**VALORE A BASE D'ASTA € 154.920,00**

in cifra tonda **€ 155.000,00 (Centocinquantacinquemila/00).**

\*\*\*\*\*

- **Lotto b)** Terreno edificabile sito nel comune di Acquaviva Picena (AP),  
identificato al catasto terreni al foglio 12 particella 925 di mq. 907, con una  
volumetria realizzabile pari a mc. 2877,00, di piena proprietà del signor  
\_\_\_\_\_ per l'intera proprietà è paria a :

**STIMA VALORE A BASE D'ASTA.**

1. Valore di Mercato della proprietà:	€ 263.793,36
2. Decurtazione del 10%:	€ 26.379,33
3. Costo per conformità catastale:	€ 0

4. Costo per cancellazioni ipotecarie in quota parte :	€	400,00
5. Abbattimento per bonifica rifiuti:	€	0
6. Abbattimento per altri oneri o pesi:	€	0
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>		<b>€ 237.064,00</b>
in cifra tonda <b>€ 237.100,00,00 (Duecentotrentasettemilaecento/00).</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lotto c)</b> Terreno edificabile sito nel comune di Acquaviva Picena (AP),  identificato al catasto terreni al foglio 12 particella 927 di mq. 579, con una  volumetria realizzabile pari a mc. 1680,00, di piena proprietà della ditta  _____ . per l'intera proprietà è paria a :</li> </ul>		
STIMA VALORE A BASE D'ASTA.		
1. Valore di Mercato della proprietà:	€	154.022,40
2. Decurtazione del 10%:	€	15.402,24
3. Costo per conformità catastale:	€	0
4. Costo per cancellazioni ipotecarie in quota parte :	€	400,00
5. Abbattimento per bonifica rifiuti:	€	0
6. Abbattimento per altri oneri o pesi:	€	0
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>		<b>€ 138.220,16</b>
in cifra tonda <b>€ 138.300,00 (Centotrentottomilaetrecento/00).</b>		
<b>8-f RIEPILOGO:</b>		
Valori stimati:		
1. <b>Lotto a)</b> negozio proprietà del signor _____ distinto la foglio 21 particella 1103 sub. 12 del comune di San Benedetto del tronto		<b>€ 175.300,00</b>
42		



gli impianti di climatizzazione, gli infissi sono in alluminio con la presenza di vetri termici, con una doppia vetrina che confina direttamente con la strada pubblica, l'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia. L'accesso al locale avviene direttamente dalla via pubblica attraverso il marciapiede prospiciente il locale stesso, il negozio si trova in buone condizioni di manutenzione. La proprietà attualmente è occupata dalla "**Ditta** \_\_\_\_\_" con sede in Via Trieste N° 20 del Comune di Pedaso (AP), con regolare contratto di locazione stipulato in data 27 Luglio 2016 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto. Il contratto ha una durata di anni sei con decorrenza dal 01-08-2016 e terminava il 31-07-2022, con proroga automatica di ugual periodo, con un canone anno pari ad € 10.800,00 con aggiornamento annuo pari al 75 % della variazione Istat, con decorrenza dal primo giorno del secondo anno. Il locale presenta delle difformità sia dal punto di vista urbanistico che catastale che possono essere sanati con la presentazione delle pratiche presso il Comune di San Benedetto del Tronto e l'Agenzia delle Entrate, con un costo complessivo pari ad € 2.450,00. Il Valore a Base d'Asta, definito come valore detratti i costi per le conformità a carico dell'aggiudicatario è delle detrazioni da effettuare è pari ad **€ 155.000,00 (Centocinquantacinquemila). (Allegato 16 Rilievo fotografico interno del negozio.)**

**Lotto b)**, Appezamento di terreno edificabile sito nel comune di Acquaviva Picena (AP), distinto al Catasto Terreni di detto comune al foglio 12 particella 925, con una superficie di mq. 907 con R.D. di € 5,15 e R.A. € 5,15 di piena ed esclusiva proprietà del Signor \_\_\_\_\_, con un volume pari a mc. 2.877,00 lo stesso è convenzionato con il comune di Acquaviva Picena con atto redatto dal notaio \_\_\_\_\_ in data 25 Maggio 2007, con la quale la proprietà si obbligava in proporzione alla volumetria

assegnata all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previsti negli elaborati di progetto allegati alla convenzione con un costo complessivo previsto alla data del 2007 di € 56.630,17 e che allo stato attuale sono stati eseguiti in modo parziale.

Il Valore a base d'asta detratti le detrazioni effettuate è pari ad € **€ 237.100,00, .**

**Lotto c),** appezzamento di terreno edificabile sito nel comune di Acquaviva Picena (AP), distinto al Catasto Terreni di detto comune al foglio 12 particella 927, con una superficie di mq. 907 con R.D. di € 3,29, R.A. 3,29 di piena ed esclusiva proprietà della ditta \_\_\_\_\_ s.r.l., con un volume pari a mc. 1.680,00, lo stesso è convenzionato con il comune di Acquaviva Picena, e come riportato nell'atto di acquisto la stessa partecipa alle spese della lottizzazione in proporzione alla volumetria assegnata, opere rappresentate negli elaborati di progetto allegati alla convenzione con un costo complessivo previsto alla data del 2007 di € 56.630,17, che sono stati eseguiti in modo parziale e che per il loro completamento subiranno sicuramente degli aumenti a causa dei rincari delle materie prime.

Il Valore a base d'asta detratti le detrazioni effettuate è pari ad € **€ 138.300,00.**

**(Allegato 17 Rilievo fotografico degli appezzamenti di terreno).**

#### **10 - Limiti e assunzioni.**

In relazione alle verifiche urbanistiche, della sanabilità, delle difformità, di eventuali cause civili pendenti, della funzionalità e regolarità degli impianti, dell'esistenza di materiali nocivi occulti e in relazione a qualsiasi accertamento indiretto, pur nella precipua volontà da parte del Tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. D'altra parte per la natura e i limiti insiti nel mandato conferito l'esperto, non pare possibile intendere

questo finché teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale. La presente relazione si compone di N. 46 pagine dattiloscritte, N. 18 allegati e depositata con Processo Civile telematico;

La copia della relazione è stata regolarmente notificata al Debitore Pignorato e ai creditori, contestualmente all'avvenuto deposito in Cancelleria.

Tanto dovevo riferire in merito all'incarico ricevuto, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, ringrazio infine per la fiducia accordatami.

Centobuchi di Montepandone, li 14 Ottobre 2024



IL TECNICO  
IL C.T.U.  
Fabrizio Vagnoni  
Geom. Vagnoni Fabrizio