



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2019 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTTORESSA D'OTTAVI SIMONA

CUSTODE:

AVVOCATO IACHINI GIACOMO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Urriani

CF:RRNMSM70D26Z133B

con studio in SPINETOLI (AP) via Salaria, 112

telefono: 0736497671

email: massimourriani@libero.it

PEC: massimo.urriani@peritiagrari.pro

TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
9/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a ASCOLI PICENO VIA BARI 21, della superficie commerciale di **109,44** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta raggiungibile da Via Napoli svoltanto per Via Bari (senso unico sud-nord) fermandosi al civico 21.

Ci si trova sul lato sinistro dove l'attuale marciapiede rappresenta la particella 656 che si estende per tutto l'accesso, carrabile e pedonale, al civico 21 e al lato ovest del fabbricato del medesimo condominio.

Tramite i due cancelli si ha l'accesso alla particella 657 per la prima parte asfaltata e che permette sia l'accesso pedonale al "condominio [REDACTED] Bari 21" che l'accesso ai garage e posti auto dello stesso.

La restante parte della particella risulta essere a terreno nudo, senza alcun utilizzo particolare.

Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 656 (catasto terreni), partita 75132, superficie 44, indirizzo catastale: VIA BARI, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 1987 DELLA PARTICELLA 96 FOGLIO 101
Coerenze: STESSA PROPRIETA', CONDOMINIO [REDACTED] A BARI 21, VIA BARI
TALE PARTICELLA E' STATA OCCUPATA DAL COMUNE DI ASCOLI PICENO PER L'ALLARGAMENTO DI VIA BARI E NON E' QUINDI PIU' IN POSSESSO DEI PROPRIETARI
- foglio 101 particella 657 (catasto terreni), partita 75132, superficie 288, indirizzo catastale: VIA BARI, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 96 FOGLIO 101
Coerenze: STESSA PROPRIETA', CONDOMINIO [REDACTED] A BARI 21, FLAMMIA GIORGIO, CELLINI TERESA, CONDOMINIO VIA BARI 21/A, MARONI SALVO ALTRI

Il terreno presenta una forma REGOLARE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.664,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data della valutazione:	13/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Su tale particella 657 e nello specifico nella prima porzione di circa 170 mq come riportato all'articolo 2 clausule 3 e 4 del rogito a firma del Dott. Dante Flaiani del 17 dicembre 1992 è costituita una servitù."

Articolo 2 - clausula 3) a favore delle porzioni di fabbricato vendute, distinte al foglio 101 con le particelle 96 sub.7, sub.8, sub.9 nonchè dei posti- macchina che come sopra è stato detto sono distinti nel NCEU al foglio 101 rispettivamente con le aptricelle 96 sub.10, 96 sub.11, 96 sub. 12 96 sub.13, il venditore costituisce la servitù di passaggio per pedoni e per autovetture sull'appezzamento di terreno di sua proprietà, sito in Ascoli Piceno, distinto al foglio 101 con la particella 657 per tutta la sua larghezza e per la lunghezza di metri ventitre e centimetri novanta (ml 23,90);

Articolo 2 - clausula 4) premesso che per l'accesso dalla via Bari alla particella 657 del foglio 101, di proprietà del venditore signor [REDACTED] o stati da que [REDACTED] elettronici, uno di accesso pedonale a confi [REDACTED] a del signor [REDACTED] altro di accesso carrabile il cui meccanismo elettronico è stato posto a spes [REDACTED] re e le tre parti acquirenti in ragione di un quarto ognuno, si conviene che il cancello pedonale con una striscia di terreno della larghezza di circa 1 metro lineare (ml 1,00) e della profondità di circa metri lineari dodici e centimetri novanta (ml 12,90), facente parte della stessa particella 657 del foglio 101 di Ascoli Piceno, dovrà rimanere in perpetuo ad esclusivo servizio delle porzioni di fabbricato vendute con questo atto. Il tutto trascritto alla Conservatoria di Ascoli Piceno in data 14 gennaio 1993 R.G. 371 E R.P. 321.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 17/12/1992 a firma di FLAIANI DOTT.DANTE ai nn. REP.13.256 di repertorio, registrata il 14/01/1993 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 371 R.P. 321, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 101 PARTICELLA 657 PORZIONE.

"3 a favore delle porzioni di fabbricato distinte al fg 101 con le particelle 96 sub. 7/8/9 nonchè dei posti macchina foglio 101 particella 96 sub.10/11/12 e 13 il si [REDACTED] uisce la servitu' di passaggio per pedoni e autovetture sull'appezzamento di terreno di sua proprietà sito in Ascoli Piceno foglio 101, particella 657 per tutta la sua larghezza e per la lunghezza di ml 23,9 4) premesso che per l'accesso dalla via Bari alla particella 657 sono stati installati due cancelli elettronici, uno di accesso pedonale a confine con la [REDACTED] altro di accesso carrabile; che il meccanismo elettronico è stato posto a spe [REDACTED] le tre parti acquirenti in ragione

di 1/4 ognuno, si conviene che il cancello pedonale con una striscia di terra della larghezza di ml 1,00 e della profondità di circa ml. 12,90 facente parte della stessa particella 657 foglio 101 dovrà rimanere in perpetuo ad esclusivo servizio delle porzioni di fabbricato vendute con lo stesso atto Flaiani diistinte al foglio 101, particella 96 sub.7/8/9/10/11/12/13 .

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 29/12/2015 a firma di NOTAIO DONATELLA CALVELLI ai nn. 29493/16913 di repertorio, registrata il 30/12/2015 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 9001 R.P. 1291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO.

Importo ipoteca: 556000.

Importo capitale: 278000.

Durata ipoteca: 10.

DETTA ISCRIZIONE IN DATA 15/05/2018 AD ASCOLI PICENO R.G.3650 R.P. 469 VENIVA INTEGRATA DA UNA ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI RIGUARDANTE UNA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DAL NOTATO PARLAMENTI IN DATA 10 MAGGIO 2018 REPERTORIO N.6551 E RACCOLTA N.4957. TALE SCRITTURA RIPORTAVA UN ASSENSO A RESTRIZIONE DI IPOTECA IN CUI IL CREDITORE, BANCA DEL PICENO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, IN RELAZIONE A DETTO ATTO CONCEDEVA IL NECESSARIO CONSENSO PER LIBERARE DAL GRAVAME I SEGUENTI IMMOBILI TUTTI SITI NEL COMUNE DI FOLIGNANO AL FOGLIO 1: PARTICELLE 914,915,916, 938, 939, 940, 1484, 1486 E 1488.

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 29/05/2018 a firma di AGENZIA ENTRATE ROMA ai nn. 1103/818 di repertorio, registrata il 30/05/2018 a AGENZIA ENTRATE ASCOLI ai nn. R.G. 4065 e R.P. 558, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MANCATO PAGAMENTO TRIBUTI.

Importo ipoteca: 133.379,86.

Importo capitale: 66.689,93.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 101 PARTICELLA 657 (PIU' ALTRE NON INTERESSATE DALLA PROCEDURA).

IN RIFERIMENTO A TALE ISCRIZIONE IN DATA 24/10/2024 PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DI ASCOLI PICENO R.G. 8686 E R.P. 907 VENIVA PRESENTATA UN ANNOTAZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI CHE COMUNQUE NON RIGUARDAVA IL BENE OGGETTO DI PROCEDURA. INOLTRE SI PRECISAVA IL CAMBIAMENTO DI

AZIONE DA IMPRESA EDILE D
STRUZIONI SRL MANTENEND

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

COME DA PRECISAZIONI DELLO STUDIO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE MAMBELLI SILVIA , VIA SALARIA VILLA SANT'ANTONIO (AP) IL CONDOMINI ██████████ BARI 21, PREVIO PRECEDENTE ACCORDO VERBALE, NON RIPORTATO ██████████ L. REGOLAMENTO CONDOMINIALE PROVVEDE:

- AL PAGAMENTO DELLA CORRENTE ELETTRICA NECESSARIA AL FUNZIONAMENTO DEI DUE CANCELLI (COLLEGATI AL CONTATORE CONDOMINIALE) E ALLE EVENTUALI SPESE DI MANUTENZIONE/RIPARAZIONE DEGLI STESSI;

- AL PAGAMENTO ANNUALE DEL CANONE DEL RELATIVO PASSO CARRABILE N° 297 RILASCIATO DAL COMUEN DI SCOLI PICENO.

SECONDO IL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.L. 42/2004 LE PARTICELLE 656-657 AL FOGLIO 101 SONO SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO DALL'ART.142 COMMA 1 LETTERA C (TORRENTE CASTELLANO)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di ATTO TRA VIVI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 22/04/2015), con atto stipulato il 22/04/2015 a firma di NOTAIO CALVELLI DONATELLA ai nn. REPERTORIO 28560/16209 di repertorio, trascritto il 23/04/2015 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 2650 R.P. 1990

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/01/1988 fino al 10/04/2001), con atto stipulato il 07/01/1998 a firma di NOTAIO DANTE FLAIANI ai nn. 7.782 di repertorio, registrato il 15/01/1988 a ASCOLI PICENO ai nn. 122 SERIE I-V, trascritto il 27/01/1988 a ASCOLI PICENO ai nn. RG 765 RP 543.

NEL PRESENTE ATTO SI RIPORTA IL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 96 FOGLIO 101 CHE HA GENERATO LA PARTICELLA 96 DI MQ 258 (NON DI NOSTRO INTERESSE) E LA 656 DI MQ 44 E LA 657 DI MQ 288. SI SPECIFICA INOLTRE CHE LA PARTICELLA 656 FOGLIO 101 E' STATA DA MOLTI ANNI OCCUPATA DAL COMUNE DI ASCOLI PICENO PER L'ALLARGAMENTO DI VIA BARI E QUINDI NON PIU' IN POSSESSO DEI PROPRIETARI.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - ATTO TRA VIVI PER CONFERIMENTO DI SOCIETA' (dal 10/04/2001 fino al 22/04/2015), con atto stipulato il 10/04/2001 a firma di NOTAIO DANILO

STEFANI ai nn. REPERTORIO 7693/1537 di repertorio, trascritto il 24/04/2001 a ASCOLI PICENO ai nn. R.G. 2709 R.P. 1836

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE N. 2 DEL 26/01/2016, l'immobile ricade in zona VIABILITA' ESISTENTE (656 - 657 parte) - TESSUTO RESIDENZIALE MEDIA DENSITA' (657 parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG IN ADEGUAMENTO AL PPAR. SECONDO IL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.L. 42/2004 LE PARTICELLE 656-657 AL FOGLIO 101 SONO SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO DALL'ART.142 COMMA 1 LETTERA C (TORRENTE CASTELLANO)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ASCOLI PICENO VIA BARI 21

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a ASCOLI PICENO VIA BARI 21, della superficie commerciale di **109,44** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile risulta raggiungibile da Via Napoli svoltanto per Via Bari (senso unico sud-nord) fermandosi al civico 21.

Ci si trova sul lato sinistro dove l'attuale marciapiede rappresenta la particella 656 che si estende per tutto l'accesso, carrabile e pedonale, al civico 21 e al lato ovest del fabbricato del medesimo condominio.

Tramite i due cancelli si ha l'accesso alla particella 657 per la prima parte asfaltata e che permette sia l'accesso pedonale al "condominio [REDACTED] Bari 21" che l'accesso ai garage e posti auto dello stesso.

La restante parte della particella risulta essere a terreno nudo, senza alcun utilizzo particolare.

Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 656 (catasto terreni), partita 75132, superficie 44, indirizzo catastale: VIA BARI, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 1987 DELLA PARTICELLA 96 FOGLIO 101
Coerenze: STESSA PROPRIETA', CONDOMINIO [REDACTED] RI 21, VIA BARI
TALE PARTICELLA E' STATA OCCUPATA DAL COMUNE DI ASCOLI PICENO PER L'ALLARGAMENTO DI VIA BARI E NON E' QUINDI PIU' IN POSSESSO DEI PROPRIETARI
- foglio 101 particella 657 (catasto terreni), partita 75132, superficie 288, indirizzo catastale: VIA BARI, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 96 FOGLIO 101
Coerenze: STESSA PROPRIETA', CONDOMINI [REDACTED] VIA BARI 21, FLAMMIA GIORGIO, CELLINI TERESA, CON [REDACTED] I 21/A, MARONI SALVO ALTRI

Il terreno presenta una forma REGOLARE



PARTICELLA 656 (ASSORBITA DA MARCIAPIEDE VIA BARI)



PARTICELLA 657 INGRESSO SU VIA BARI (OGGETTO DI SERVITU')



PARTICELLA 657 (PARTE LIBERA DA SERVITU')



PARTICELLA 657 (ING



PARTICELLA 657 (ACCESSO VERSO GARAGE PART 96)



SIEPE CHE DEMARCA CONFINE POSTO AUTO PARTICELLA 96 (LASTRICATO) CON PARTICELLA 657

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



FOTO AEREA DELLA ZONA



VEDUTA D'INSIEME DEL LOTTO PART. 656/657

SERVIZI



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 METRI
superstrada distante 3 KM

al di sopra della media
al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	buono	
luminosità:	buono	
qualità dei servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le particelle oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere attigue tra loro.

La particella 656 della superficie di circa 44 mq risulta rappresentata da una striscia di asfalto della larghezza di 1,8 metri circa e lunga 24 metri circa. Occupata dal comune di Ascoli Piceno per allargamento di Via Bari non risulta più praticamente in possesso del proprietario come riportato a pagina 4 del rogito a firma del Dott. Dante Flaiani del 7 gennaio 1988. Ad oggi risulta occupata dal marciapiede sinistro di via Bari e permette di accedere alla particella 657 attraverso un cancello pedonale e uno carrabile.

La particella 657 della superficie complessiva di circa 288 mq, da cui si accede da un cancello pedonale e un cancello carraio con apertura a doppia anta, entrambi realizzati in ferro verniciati, risulta composta da due aree di cui una asfaltata con pozzetto centrale per la raccolta delle acque meteoriche della larghezza di circa 7 metri e lunga circa 24 metri asfaltata e della superficie di circa 170 mq e una seconda della superficie di circa 110 mq lasciata a terreno nudo con sviluppo di erbe spontanee. Tutta la particella risulta recintata e nello specifico a lato sud con muretto in cemento armato dell'altezza di 60 cm circa con sovrastante rete metallica plastificata di un metro circa e nel lato ovest-nord con rete metallica dell'altezza metri 1,50.

Su tale particella e nello specifico nella prima porzione di circa 170 mq, come riportato all'articolo 2 clausole 3 e 4 del rogito a firma del Dott. Dante Flaiani del 17 dicembre 1992 (vedi pagine 11/12/13) è costituita una servitù." Articolo 2 - clausola 3) a favore delle porzioni di fabbricato vendute, distinte al foglio 101 con le particelle 96 sub.7, sub.8, sub.9 nonchè dei posti- macchina che come sopra è stato detto sono distinti nel NCEU al foglio 101 rispettivamente con le particelle 96 sub.10, 96 sub.11, 96 sub. 12, 96 sub.13, il venditore costituisce la servitù di passaggio per pedoni e per autovetture sull'appezzamento di terreno di sua proprietà, sito in Ascoli Piceno, distinto al foglio 101 con la particella 657 per tutta la sua larghezza e per la lunghezza di metri ventitre e centimetri novanta (ml 23,90);

Articolo 2 - clausola 4) premesso che per l'accesso dalla via Bari alla particella 657 del foglio 101, di proprietà del venditore signor ██████████ no stati da questi installati due cancelli elettronici, uno di accesso pedonale a conf ██████████ tà del sign ██████████ altro di accesso carrabile il cui meccanismo elettronico è stato posto a s ██████████ ore e le tre parti acquirenti in ragione di un quarto ognuno, si conviene che il cancello pedonale con una striscia di terreno della larghezza di circa 1 metro lineare (ml 1,00) e della profondità di circa metri lineari dodici e centimetri novanta (ml 12,90), facente parte della stessa particella 657 del foglio 101 di Ascoli Piceno, dovrà rimanere in perpetuo ad esclusivo servizio delle porzioni di fabbricato vendute con questo atto.

Ufficio di ASCOLI PICENO - Tribunale N. RP 543 del 1988
Sezione II 27/10/88 del 20/11/88

Fig. 9 - segue

che il regolamento n. 207 del 1987 per
trasferimento la stessa particella 16 del foglio 101
della superficie di mq. 892, è stata divisa in 14
della superficie di mq. 239, passata a foglio 1 del
catasto terreni con la qualità di "cata subero", 414
di mq. 417, di mq. 248, - che la particella 427
del foglio 101 del catasto terreni di Ascoli Piceno è
stata da molti anni occupata dal Comune per
l'allargamento di Via Neri e non è quindi sog-
getta ad imposte di proprietà.

che la detta casa di abitazione per essere stata
ceduta fin dall'impiego al Signor Ottavio Bellini
Orsani di Ascoli Piceno non vi era rappresentata con
le regolamentari planimetrie - che da tempo sono
sulle spoglie e non erano in possesso al fabbricato
ed a confine con la proprietà del signor Francesco
Orsani, erano state realizzate delle planime-
trietriche e schiere ed in esse piano edite e
fondato, e disegnarono esperto, e neppure, e
disegnarono esperto, e a collare.

che i signori Roselli Maria Angela, Ida Stefania,
Cinzia Lucia, Sabina Emma Maria ed una
figlia, ed altri e per gli effetti di cui all'art. 16
della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive
modificazioni, dichiarano che la particella 16

00470

PAGINA 7 DEL ROGITO A FIRMA DANTE FLAIANI DEL 07/01/1988

11

divisa, al piano terreno, e la parte relativa al
secondo piano-porchina, è dipinta al foglio 101
con la particella 24 sub. 13, in Via Neri, senza
nessun rivolo, al piano terreno, tutt'a sua volta
altri dati - che per la migliore e più esatta
individuazione della porzione di fabbricato venduta
si allegano al presente atto, per formarsi giusta
integrale e sostanziale, le relative tre
planimetrie, separate rispettivamente con le lettere
E, F, G, previa sottoscrizione di atto a norma di
legge.

Articolo 2°

La vendita vengono fatta ed accettata con tutti i
diritti ed oneri di condominio, inerenti a ciascuna
porzione venduta, sulle parti e sugli impianti
condominiali del fabbricato, e con le seguenti
clausole:

1) come sopra è stato accennato, il vano scala è
condominiale del piano sottostante fino al
pianerottolo di arrivo al primo piano, mentre a
partire da tale pianerottolo il residuo vano scala
è compreso nella vendita fatta al Signor Angelo
Orsani;

2) il proprietario del secondo piano e della
sovrastante soffitta dovrà permettere agli altri

PAGINA 11 DEL ROGITO A FIRMA DANTE FLAIANI DEL 17/12/1992

12

condomini l'accesso al sottotetto ed al tetto per
la manutenzione di alcune falciative, come pure il
proprietario del piano terra dovrà permettere agli
altri condomini di raccogliere oggetti accidenta-
lamente caduti sulle parti esclusive di sua
proprietà.

3) a favore delle porzioni di fabbricato vendute,
contate al foglio 101 con la particella 44 sub. 7,
44 sub. 8, 44 sub. 9, nonché del post-porchina,
che come sopra è stato detto sono distanti nel
catasto terreni dal foglio 101 del catasto terreni
rispettivamente con la particella 24 sub. 10, 24
sub. 11, 24 sub. 12, 24 sub. 13, il venditore
costituire la servitù di passaggio per pedoni e
per autostrade sull'appartamento di terreno, di
sua proprietà, sito in Ascoli Piceno, distretto al
foglio 101 con la particella 427, per tutta la sua
larghezza e per la lunghezza di metri ventitré e
ventisei circa (n. 27,30);

4) permesso che per l'accesso delle Via Neri alla
particella 447 del foglio 101, di proprietà del
venditore Signor Giulio Morici, sono stati da
questi installati due cancelli elettronici, che di
accesso pedonale e confine con la proprietà del
signor Armando Capponi, e l'altro di accesso

PAGINA 12 DEL ROGITO A FIRMA DANTE FLAIANI DEL 17/12/1992

13

pedonale - che il cancello elettronico è
stato posto a spese comuni tra il venditore e la
Via Neri, appostato in ragione di un metro (1,00)
circa, al confine con il cancello pedonale con
una altezza di terreno della larghezza di circa un
metro lineare (1,00) e della profondità di circa
metri lineari 0,50 e centimetri sessanta (60
cm), facendo parte della stessa particella 447
del foglio 101 di Ascoli Piceno, dovrà rimanere in
perpetuo ed esclusiva proprietà delle porzioni di
fabbricato vendute con questo atto, come sopra
distinte al foglio 101 con la particella 44 sub. 7,
44 sub. 8, 44 sub. 9, 44 sub. 10, 44 sub. 11, 44
sub. 12, 44 sub. 13.

Articolo 3°

Il venditore garantisce che l'immobile venduto è di
sua piena ed esclusiva proprietà e che esso è
libero da vincoli, ipoteche, privilegi e trascrizio-
nismi pregiudizievoli.

Articolo 4°

I prezzi sono convenuti come segue:

- in complessive lire centottantaduequattrocento (L.
142.000.000) per la vendita fatta al signor Armando
Capponi;

- in complessive lire centottantaduequattrocento (L.

PAGINA 13 DEL ROGITO A FIRMA DANTE FLAIANI DEL 17/12/1992



SCHEMA RIEPILOGATIVO SERVITU'

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
657	288,00	x	38 %	=	109,44
656	44,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	332,00				109,44



PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 101 PARTICELLA 656 PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 101 PARTICELLA 657

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/07/2023

Fonte di informazione: BDI

Descrizione: AREA DESTINATA A POSTO AUTO SCOPERTO

Indirizzo: VIA NAPOLI ASCOLI PICENO

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.500,00 pari a 437,50 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/05/2024

Fonte di informazione: BDI

Descrizione: AREA DESTINATA A POSTO AUTO SCOPERTO

Indirizzo: VIA NAPOLI ASCOLI PICENO

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.500,00 pari a 458,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/09/2021

Fonte di informazione: BDI

Descrizione: AREA DESTINATA A POSTO AUTO SCOPERTO

Indirizzo: VIA MURRI ASCOLI PICENO

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 416,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/11/2021

Fonte di informazione: BDI

Descrizione: AREA SCOPERTA PER POSTO AUTO

Indirizzo: CORSO DI SOTTO ASCOLI PICENO

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.978,02 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/10/2020

Fonte di informazione: BDI

Descrizione: AREA URBANA

Indirizzo: LUNGO TRONTO

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.250,00 pari a 412,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'area se pur di modeste dimensioni, quindi non idone per eventuali sviluppi edilizi, avendo un vincolo di servitu' sicuramente risulta al momento interessante per un utilizzo come posti auto, vista la totale inesistenza della zona di parcheggi. Senza grandi investimenti si possono avere a disposizione nel breve tempo 4/6 posti auto tra l'altro in zona delimitata e recintata. Quindi al fine di calcolare il valore commerciale del terreno in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico e posizionale consultando la BDI del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno reperendo i dati sopra

riportati. Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche, si è proceduto ad una stima di tipo comparativa monoparametrica in base al prezzo. Per il calcolo della superficie commerciale si precisa che:

- non si è tenuto conto della superficie della particella 656, in quanto ad oggi non più nella reale disponibilità del proprietario essendo divenuta un allargamento di via Bari;
- per la particella 657 è stata decurtata la superficie oggetto di servitù e quindi valutata una superficie netta utilizzabile di circa 110 metri quadri.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,44 x 600,00 = **65.664,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.664,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.664,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudentiale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti ed il loro corretto funzionamento limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di ASCOLI PICENO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BDI , PORTALE DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI ASCOLI PICENO E NOTAI DI ASCOLI PICENO, , ed inoltre: AGENZIE IMMOBILIARI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	109,44	0,00	65.664,00	65.664,00
				65.664,00 €	65.664,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.664,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.283,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 2.100,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 280,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**

data 13/01/2025

il tecnico incaricato
Massimo Urriani