



Tribunale di Ascoli Piceno

---

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Aggiornamento Settembre 2024

### PROCEDURA N. 23/2022

PROMOSSA DA:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

---

GIUDICE:

Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

---

TECNICO INCARICATO

---

**Arch. Laura Peroni**

Via Berardo Tucci, 23/c - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)  
Partita IVA: 02174310447 - Cod. Fisc.: PRNLRA79L53C096Y  
Telefono: 0736 256140 - Fax: 0736 0256140  
e-mail: arch.lauraperoni@libero.it PEC: laura.peroni@archiworldpec.it





## 0. INDICE

0. INDICE .....	3
1. PREMESSA.....	5
2. QUESITO PER IL CTU .....	5
3. VALUTAZIONE LOTTO .....	7
LOTTO 1 - Magazzino - .....	7
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	7
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	8
3.3 SOPRALLUOGHI.....	8
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	8
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	10
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	10
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	13
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	13
3.10 SCHEDE DI VALUTAZIONE .....	13
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	14
4. VALUTAZIONE LOTTO .....	16
LOTTO 2 - Autorimessa - .....	16
4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	16
4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	17
4.3 SOPRALLUOGHI.....	17
4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	17
4.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	19
4.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	19
4.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	22
4.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	22
4.10 SCHEDE DI VALUTAZIONE .....	22
4.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	23
5. VALUTAZIONE LOTTO .....	25
LOTTO 3 - Magazzino - .....	25
5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	25
5.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	26
5.3 SOPRALLUOGHI.....	26
5.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	26
5.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	28
5.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	28
5.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	31
5.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	31
5.10 SCHEDE DI VALUTAZIONE .....	31
5.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	32
6. ALLEGATI.....	35

PAGINA NON UTILIZZATA

## **1. PREMESSA**

### **1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

In data 02 novembre 2023, la sottoscritta **Architetto Laura Peroni**, con studio in Ascoli Piceno (AP), Via B. Tucci n. 23/C, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 848 attraverso il deposito del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento (*Allegato G.1*), veniva incaricata di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Montepiccolo (AP) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## **2. QUESITO PER IL CTU**

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

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

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

### **2) Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile**

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

### **3) Stato di possesso**

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

### **4) Vincoli ed oneri giuridici**

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

ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Difformità catastali (a spese della procedura).

### **5) Stima dell'immobile**

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

### 3. VALUTAZIONE LOTTO

## LOTTO 1 - Magazzino -

#### Zona di ubicazione dell'edificio:

Il bene oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Monteprandone (AP) in Località Centobuchi, a circa 6 chilometri dal medesimo Comune di cui esso fa parte, in zona residenziale in prossimità di un territorio prevalentemente agricolo, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico è locale e la zona risulta bene collegata con il Comune e le località vicine.

L'immobile è facilmente raggiungibile dalla Via Salaria SS4, a pochi chilometri dall'uscita della superstrada Ascoli -Mare, a circa 5 Km dalla "Riviera delle Palme" (litorale sambenedettese), dal raccordo autostradale e dalla stazione ferroviaria.

#### Stato di conservazione e manutenzione:

Il bene oggetto di stima si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

**Magazzino** sito nel Comune di Monteprandone (AP), Località Centobuchi, Largo XXIV Maggio n. snc, piano S1, censito al foglio 19, particella 391 sub 81, cat C/2, rendita € 175,08.

Quote di proprietà: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (1/1 piena proprietà)

#### Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene oggetto di valutazione è parte di un complesso edilizio per negozi ed uffici, realizzato negli anni '80, con struttura in c.a. e copertura piana, con esterni in cemento a vista, pannelli e profilati in alluminio e vetri bruniti.

L'intero complesso si sviluppa su tre piani fuori terra (negozi ed uffici) oltre al piano interrato (garage, magazzini, impianti e servizi).

L'accesso al piano interrato è garantito da rampe carrabili poste sul lato sud o attraverso corpi scala dotati di ascensore accessibili dal piano terra, dal fronte principale a nord.

Il bene in oggetto è caratterizzato da un locale adibito a magazzino della superficie di 116 mq circa dotato di locale WC di circa 3 mq, con accesso dallo spazio condominiale mediante due porte di ingresso.

L'immobile è inoltre dotato di un piccolo ripostiglio di circa 4 mq rilevati da planimetria catastale in quanto non è stato possibile accedervi. Il locale è adiacente ma non comunicante con il magazzino, accessibile attraverso ingresso indipendente dal corridoio condominiale.

Nel magazzino è presente una porta di comunicazione con locale di altra proprietà in difformità all'ultimo atto autorizzativo. (Allegato H.1-H.2-H.3-H.4-H.5-H.6-H.7-H.8) (Allegato A.3)

L'immobile oggetto di esecuzione confina: a nord ed est con terrapieno, a sud spazio condominiale, ad ovest parte con la proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e parte con la proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, salvo altri o variati.

#### Impianti tecnologici:

- elettrico: impianto sfilabile in tubazione a vista. Conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità;

- idrico: impianto autonomo con alimentazione in tubazione in traccia su locale bagno, diretta da rete consortile CIIP. Conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità;

- termico: non rilevabile, risulta presente una canalizzazione presumibilmente relativa a vecchio impianto di condizionamento canalizzato. Conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità;
- fognatura: Allaccio alla pubblica fognatura.

Finiture:

- infissi esterni: caratterizzati da finestre in metallo vetro singolo;
- porte di ingresso: porte in metallo;
- pavimentazione interna: pavimentazione in cls con finitura al quarzo;
- rivestimento interno: posto nel bagno, realizzato in piastrelle in ceramiche. Il servizio igienico presenta il rivestimento per un'altezza di circa m 2,00.

### **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,35 m
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.188,00

### **3.3 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 19/04/2024. (Allegato A.2)

Nel precedente sopralluogo del 02/02/2024 (Allegato A.1), notificato dal Custode Giudiziario a mezzo UNEP in data 26/01/2024 all'Esecutata, non era stato possibile accedere agli immobili poiché risultavano assenti sia l'Esecutata sia eventuali terzi con o senza titolo.

### **3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Stato del possesso confermato dal sopralluogo effettuato in data 19/04/2024 e dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno non risulta registrato nessun contratto d'affitto o qualsiasi altro contratto di locazione (Allegato B.1)

### **3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizione ipotecaria volontaria attiva**, a firma di Tribunale di Macerata in data 29 gennaio 2014, repertorio 159/2014 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 3 febbraio 2014 al n. 522/60 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.000,00

Importo capitale: € 7.536,85

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (richiedente avv. Carlo Maria Binni, via Crescimbeni n.60, 62100 Macerata), Contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

**Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva**, a firma di Tribunale di Macerata in data 29 gennaio 2014, repertorio 160/2014 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 3 febbraio 2014 al n. 522/61 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo capitale: € 164.088,52

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede in \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (domicilio ipotecario eletto avv. Carlo Maria Binni, via Crescimbeni n.60, 62100 Macerata), Contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (*Allegato C.1*)

**Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva**, a firma di Tribunale di Pescara in data 27 gennaio 2014, repertorio 266 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 7 febbraio 2014 al n. 641/75 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 250.000,00

Importo capitale: € 180.784,94

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (domicilio ipotecario eletto avv. Antonio Marsilio, via Ravenna n.28, Pescara), Contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (*Allegato C.1*)

**Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva**, a firma di Tribunale di Fermo in data 29 settembre 2014, repertorio 953 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 12 maggio 2016 al n. 3341/473 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 33.045,51

Importo capitale: € 22.128,36

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (domicilio ipotecario eletto avv. L. Travaglini, Piazza Matteotti n.12, Ascoli Piceno), Contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (*Allegato C.1*)

**Iscrizione ipotecaria legale attiva**, a rogito Notaio Pubblico Ufficiale di Roma in data 5 marzo 2018, repertorio 1074/818 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 6 marzo 2018 al n. 1799/236 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, .

Importo ipoteca: € 1.493.843,72

Importo capitale: € 746.921,86

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (*Allegato C.1*)

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

**Pignoramento** a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data 25 gennaio 2022, repertorio 2281 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 6 aprile 2022 al n. 3079/2344 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (Richiedente: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*), contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

#### **Atto di asservimento urbanistico**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura.

#### **Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

#### **Vincoli Artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano vincoli Artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

#### **Vincoli ed oneri condominiali**

In base alle informazioni reperite, non risultano vincoli ed oneri condominiali. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta inserita all'interno di un condominio costituito " \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* "

#### **Domande giudiziali e altre prescrizioni pregiudizievoli**

In base alle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Provincia di Ascoli Piceno, all'ufficio del territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) non risultano domande giudiziali, né altre trascrizioni pregiudizievoli.

### **3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

#### **Documentazione Tribunale di Ascoli Piceno**

- 1) Copia Nomina del CTU dal Tribunale di Ascoli Piceno;
- 2) Copia Giuramento di rito per accettazione incarico del CTU. (Allegato G.1)

#### **Comunicazioni**

- 1) Comunicazione alle parti;
- 2) Trasmissione della Relazione peritale al debitore e al Creditore. (Allegato G.2)

#### **Descrizione del bene per la formazione del Bando d'Asta**

- 1) Lotto 1 (Allegato G.3)

### **3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

**Concessione Edilizia n. 63/91**, prot. 4394 del 3 luglio 1991, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Progetto di variante dell'edificio per negozi ed uffici già autorizzato con C.E. n. 63/87 del 17/09/1987 (Allegato D.1)

**Concessione Edilizia n. 63/87**, prot. 4821 del 17 settembre 1987, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Variante alla costruzione di edificio per negozi e uffici (ex C.E. n.12/82 del 03/02/1983 e C.E. n. 75/85 del 01/08/1985) (*Allegato D.2*)

**Collaudo Statico**, prot. 9137 del 25 novembre 1985, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (*Allegato D.3*)

**Concessione Edilizia n. 75/85**, prot. 4887 del 1° agosto 1985, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Variante alla costruzione di edificio per negozi ed uffici (ex C.E. n. 12/82 del 03/02/1983) (*Allegato D.4*)

**Concessione Edilizia n. 12/82**, prot. 790 del 3 febbraio 1983, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Nuova costruzione di edificio per negozi ed uffici in via XXIV Maggio, Centobuchi. (*Allegato D.5*)

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Monteprandone (AP), il bene oggetto di esecuzione, ricade in "Zona prevalentemente residenziale ad alta densità" (art. 59 delle N.T.A.).

### **ART. 59 -TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A ALTA DENSITA'**

*Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.*

#### **Tipo di intervento**

*Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente*

#### **Modo d'intervento**

*Intervento edilizio diretto*

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

*IF = 2.50 mc/mq*

*H max = 14.00 ml*

#### **Destinazioni d'uso previste**

*- D3 Terziarie*

*f) Pubblici esercizi per ricezione*

*- D3 Terziarie nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio:*

*a) Commercio al dettaglio*

*b) Commercio complementare*

*e) Pubblici esercizi per ristoro e svago*

*g) Studi professionali e d'artisti*

*h) Attività direzionali e di servizio*

*l) Artigianato di servizio*

#### **Prescrizioni particolari**

*Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.*

*Per gli edifici ricadenti in Zona PEEP situati tra la Salaria e la Ferrovia con tipologia a pilotis è ammessa la destinazione del piano terra a garage, fondaco o cantina, senza che ciò comporti aumento di volumetria.*

*Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:*

*- Venga garantita la destinazione a verde di rispetto dell'area posta in adiacenza di viale De Gasperi;, come nelle zone di completamento limitrofe, fermo restando il volume edificabile previsto (mc. 3 900);*

*- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;*

- La fase esecutiva dovrà essere scrupolosamente portata avanti sotto l'attenta sorveglianza del geologo incaricato, cui spetterà il compito e la vigilanza dagli eventuali rischi di pericolosità geologica che si dovessero verificare durante il corso dei lavori.

L'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 E.R.P. è destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata, agevolata, convenzionata;

Per l'area medesima valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno; questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari e, se necessario, sostenuti con muretti 43 di contenimento per alzare il piede delle scarpate;

- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;

- Per ogni intervento edificatorio, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere acquisito il nulla-osta del Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di Eletticità, Protezione Civile, ex Genio Civile della provincia di Ascoli Piceno ai sensi del R.D. 3267/23 (zona sottoposta a vincolo idrogeologico).

Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.72 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- E' a carico del soggetto attuatore dell'intervento la cessione gratuita delle aree destinate a viabilità identificate negli elaborati grafici dalla sigla M 25;

## **SITUAZIONE CATASTALE**

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa Foglio 19 Part. 391 (Allegato E.1)

Visure catastali:

- Visura Catastale Foglio 19 Part. 391 Sub 81 (Allegato E.2)

Planimetrie:

- Planimetria catastale Foglio 19 Part. 391 Sub 81 (Allegato E.3)

## **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

*Descrizione delle difformità:*

L'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto al precedente edilizio autorizzativo (Concessione Edilizia n. 63/91 del 03/07/1991) quali:

1) presenza porta di comunicazione con altra proprietà.

*Modalità e Costi di regolarizzazione:*

1) Opere chiusura porta esistente: € 1.000,00

### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

*Descrizione delle difformità:*

L'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto alla planimetria depositata agli atti catastali, risulta quindi necessario l'aggiornamento della planimetria catastale a seguito della chiusura della porta esistente.

*Costi di regolarizzazione:*

Redazione Docfa per aggiornamento planimetria catastale, comprese spese tecniche, bolli e diritti per presentazione pratica: € 500,00

### CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme

### CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

In riferimento all'impianto idrico ed elettrico, non sono reperibili certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.e i.. Risulta possibile regolarizzare mediante eventuali opere di adeguamento, se necessarie.

### **3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

(Periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2024)

€ 352,09

- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

(Spese relative ai lavori di ristrutturazione della copertura. Periodo dal 01/06/2019 al 30/04/2023)

€ 501,08

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta):

€ 2.973,75

- Millesimi condominiali: **8,84/1000**

### **3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto (AP) in data 10 febbraio 2005, repertorio 76863/21929 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 17 febbraio 2005 al n. 1606/1000.

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Ciociola di Ascoli Piceno in data 12 giugno 1985, repertorio 27994/11000 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 14 giugno 1985 al n. 3297/2287.

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata ad \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

### **3.10 SCHEDE DI VALUTAZIONE**

#### **SCHEDE DI VALUTAZIONE LOTTO 1**

**Lotto:** Lotto 1  
**Comune:** MONTEPRANDONE (AP)  
**Dati catastali:** F 19, P.IIa. 391, sub 81  
**Indirizzo:** Largo XXIV Maggio snc - piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
--------------------------------	------------	-------------	------------

Unità principale	131,50	100%	131,50
Accessorio non collegato al vano principale	10,70	50%	5,35
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>136,85</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 510,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 720,00
Prezzo medio rilevato da Agenzie Immobiliari accreditate e operanti in zona	€ 650,00
Indagine tra liberi professionisti operanti nel settore	€ 600,00
Compravendita Magazzino del 12/11/2021 - Atto Notaio Colantoni rep.5759	€ 198,65
Compravendita Magazzino del 20/05/2021 - Atto Notaio De Berardinis rep.2074	€ 638,30
Compravendita Magazzino del 21/04/2023 - Atto Notaio De Berardinis rep.3066	€ 353,98
Compravendita Magazzino del 02/03/2023 - Atto Notaio D'Andrea Maria Elisa rep.19862	€ 103,45
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 471,80</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 480,00</b>
---------------------------------------	-----------------

<b>Valore OMI:</b>	€ 87.945,00
<b>Valore medio di mercato:</b>	€ 64.565,83 = € 471,80 x m <sup>2</sup> 136,85
<b>Valore stimato:</b>	€ 65.688,00 = € 480,00 x m <sup>2</sup> 136,85
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	€ 65.688,00

**VALORE STIMATO € 65.688,00**  
(euro sessantacinquemilaseicentoottantotto/00)



Architetto LAURA PERONI

### **3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite stima comparativa, che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Espletata una preliminare analisi del mercato immobiliare, attivo nella zona d'interesse, è emersa l'assenza di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima. Tale situazione, determinata dal periodo di recessione del mercato, non ha reso possibile l'adozione di criteri di stima multiparametrici. Al fine di attribuire un valore al bene oggetto di esecuzione, si è proceduto alla stima adottando il criterio che si basa sulla ricerca del valore venale del bene assunto sul mercato, ricercando il più probabile valore attribuitogli da ordinari compratori e ordinari venditori. Applicando tale metodo di stima, si sono eseguiti una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quello oggetto della presente valutazione, effettuate in zone immediatamente limitrofe, utilizzando diverse fonti di informazione. I valori accertati sono stati poi riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadro di superficie. L'analisi sintetica-comparativa adottata, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Ascoli Piceno, Ufficio del Registro di Ascoli Piceno, Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno, Ufficio Tecnico di Ascoli Piceno, agenzie accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico che trattano la vendita e l'affitto di immobili siti a Monteprandone (AP) Località Centobuchi, Osservatori del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, Anno 2023 - Semestre II – D1/Periferica/CENTOBUCHI E DINTORNI, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Ascoli Piceno, Camera di Commercio di Ascoli Piceno, I Semestre 2018 - Banca del dato immobiliare (Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno) - Tecnici e Liberi Professionisti operanti nel settore.

#### 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.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

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

#### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota:

L'unità immobiliare per sua conformazione, non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 1.500,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 64.188,00

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Riduzione 10% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.418,80
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 2.500,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 55.269,20
<b><u>Valore arrotondato di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:</u></b>	<b>€ 55.300,00</b>

## 4. VALUTAZIONE LOTTO

# LOTTO 2

## - Autorimessa -

### Zona di ubicazione dell'edificio:

Il bene oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Monteprandone (AP) in Località Centobuchi, a circa 6 chilometri dal medesimo Comune di cui esso fa parte, in zona residenziale in prossimità di un territorio prevalentemente agricolo, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico è locale e la zona risulta bene collegata con il Comune e le località vicine.

L'immobile è facilmente raggiungibile dalla Via Salaria SS4, a pochi chilometri dall'uscita della superstrada Ascoli -Mare, a circa 5 Km dalla "Riviera delle Palme" (litorale sambenedettese), dal raccordo autostradale e dalla stazione ferroviaria.

### Stato di conservazione e manutenzione:

Il bene oggetto di stima si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

### 4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

**Autorimessa** sita nel Comune di Monteprandone (AP), Località Centobuchi, Largo XXIV Maggio snc, piano S1, censito al foglio 19, particella 391 sub 130, cat. C/6, rendita € 32,28.

Quote di proprietà: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (1/1 piena proprietà)

#### *Descrizione dell'immobile e confini:*

Il bene oggetto di valutazione è parte di un complesso edilizio per negozi ed uffici, realizzato negli anni '80, con struttura in c.a. e copertura piana, con esterni in cemento a vista, pannelli e profilati in alluminio e vetri bruniti.

L'intero complesso si sviluppa su tre piani fuori terra (negozi ed uffici) oltre al piano interrato (garage, magazzini, impianti e servizi).

L'accesso al piano interrato è garantito da rampe carrabili poste sul lato sud o attraverso corpi scala dotati di ascensore accessibili dal piano terra, dal fronte principale a nord.

Il bene in oggetto è caratterizzato da un locale adibito ad autorimessa della superficie di 25 mq circa, con accesso dallo spazio condominiale mediante ingresso carrabile.

Il locale risulta privo di massetto e pavimento, situato ad una quota inferiore rispetto all'accesso condominiale. Detto dislivello risulta attualmente eliminato mediante una struttura removibile in legno. Al fine dell'utilizzo quale garage si rende necessaria la realizzazione di pavimentazione definitiva. L'attuale altezza è pari a 2.88 mt che diverrà di 2.7 mt successivamente alla realizzazione della pavimentazione.

(Allegato H.9-H.10-H.11-H.12-H.13) (Allegato A.4)

L'immobile oggetto di esecuzione confina: a nord ed ovest con spazio condominiale, ad est con sub 131 (bene anch'esso oggetto della presente esecuzione), salvo altri o variati.

#### Impianti tecnologici:

- elettrico: impianto sfilabile in tubazione a vista. Conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità.

#### Finiture:

- porta di ingresso: porta in metallo a doppia anta;

- pavimentazione interna: al grezzo con assenza di massetto e pavimento.

## **4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.920,00

## **4.3 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 19/04/2024. (*Allegato A.2*)

Nel precedente sopralluogo del 02/02/2024 (*Allegato A.1*), notificato dal Custode Giudiziario a mezzo UNEP in data 26/01/2024 all'Esecutata, non era stato possibile accedere agli immobili poiché risultavano assenti sia l'Esecutata sia eventuali terzi con o senza titolo.

## **4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Stato del possesso confermato dal sopralluogo effettuato in data 19/04/2024 e dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno non risulta registrato nessun contratto d'affitto o qualsiasi altro contratto di locazione (*Allegato B.1*)

## **4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizione ipotecaria volontaria attiva**, a firma di Tribunale di Macerata in data 29 gennaio 2014, repertorio 159/2014 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 3 febbraio 2014 al n. 522/60 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.000,00

Importo capitale: € 7.536,85

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (richiedente avv. Carlo Maria Binni, via Crescimbeni n.60, 62100 Macerata), Contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. C\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (*Allegato C.1*)

**Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva**, a firma di Tribunale di Macerata in data 29 gennaio 2014, repertorio 160/2014 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 3 febbraio 2014 al n. 522/61 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo capitale: € 164.088,52

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede in \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (domicilio ipotecario eletto avv. Carlo Maria Binni, via Crescimbeni n.60, 62100 Macerata), Contro: \*\*\*DATO

OSCURATO\*\*\*nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*,  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO  
OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OS [REDACTED]  
[REDACTED] con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO  
OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

**Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva**, a firma di Tribunale di Pescara in data 27 gennaio 2014, repertorio 266 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 7 febbraio 2014 al n. 641/75 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 250.000,00

Importo capitale: € 180.784,94

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (domicilio ipotecario eletto avv. Antonio Marsilio, via Ravenna n.28, Pescara), Contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

**Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva**, a firma di Tribunale di Fermo in data 29 settembre 2014, repertorio 953 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 12 maggio 2016 al n. 3341/473 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 33.045,51

Importo capitale: € 22.128,36

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (domicilio ipotecario eletto avv. L. Travaglini, Piazza Matteotti n.12, Ascoli Piceno), Contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

**Iscrizione ipotecaria legale attiva**, a rogito Notaio Pubblico Ufficiale di Roma in data 5 marzo 2018, repertorio 1074/818 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 6 marzo 2018 al n. 1799/236 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Importo ipoteca: € 1.493.843,72

Importo capitale: € 746.921,86

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*in \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

**Pignoramento** a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data 25 gennaio 2022, repertorio 2281 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 6 aprile 2022 al n. 3079/2344 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (Richiedente: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*), contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

## **Atto di asservimento urbanistico**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura.

#### **Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

#### **Vincoli Artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano vincoli Artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

#### **Vincoli ed oneri condominiali**

In base alle informazioni reperite, non risultano vincoli ed oneri condominiali. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta inserita all'interno di un condominio costituito " \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*"

#### **Domande giudiziali e altre prescrizioni pregiudizievoli**

In base alle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Provincia di Ascoli Piceno, all'ufficio del territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) non risultano domande giudiziali, né altre trascrizioni pregiudizievoli.

### **4.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

#### **Documentazione Tribunale di Ascoli Piceno**

- 1) Copia Nomina del CTU dal Tribunale di Ascoli Piceno;
- 2) Copia Giuramento di rito per accettazione incarico del CTU. (*Allegato G.1*)

#### **Comunicazioni**

- 1) Comunicazione alle parti;
- 2) Trasmissione della Relazione peritale al debitore e al Creditore. (*Allegato G.2*)

#### **Descrizione del bene per la formazione del Bando d'Asta**

- 1) Lotto 2 (*Allegato G.3*)

### **4.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

**Dichiarazione Inizio Attività Edilizia n. 12/2006**, prot. 3092 del 10 febbraio 2006, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* Socio Accomodatario della Società \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. DIAE relativa alla realizzazione di divisori su laboratorio esistente con creazione di n.4 garage e n.1 magazzino.

Frazionamento immobile identificato catastalmente al Foglio 19 P.IIa 391 Sub 68 (da cui derivano i sub 130 e 131). (*Allegato D.6*)

**Concessione Edilizia n. 63/91**, prot. 4394 del 3 luglio 1991, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Progetto di variante dell'edificio per negozi ed uffici già autorizzato con C.E. n. 63/87 del 17/09/1987 (*Allegato D.1*)

**Concessione Edilizia n. 63/87**, prot. 4821 del 17 settembre 1987, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Variante alla costruzione di edificio per negozi e uffici (ex C.E. n.12/82 del 03/02/1983 e C.E. n. 75/85 del 01/08/1985) (*Allegato D.2*)

**Certificato di agibilità**, prot. 3392 del 6 maggio 1986, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Immobile identificato catastalmente al Foglio 19 P.IIa 391 Sub 68 (I sub 130 e 131 derivano dal frazionamento del Sub 68) (*Allegato D.7*)

**Collaudo Statico**, prot. 9137 del 25 novembre 1985, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (*Allegato D.3*)

**Concessione Edilizia n. 75/85**, prot. 4887 del 1° agosto 1985, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Variante alla costruzione di edificio per negozi ed uffici (ex C.E. n. 12/82 del 03/02/1983) (*Allegato D.4*)

**Concessione Edilizia n. 12/82**, prot. 790 del 3 febbraio 1983, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Nuova costruzione di edificio per negozi ed uffici in via XXIV Maggio, Centobuchi. (*Allegato D.5*)

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Monteprandone (AP), il bene oggetto di esecuzione, ricade in "Zona prevalentemente residenziale ad alta densità" (art. 59 delle N.T.A.).

### **ART. 59 -TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A ALTA DENSITA'**

*Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.*

#### **Tipo di intervento**

*Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente*

#### **Modo d'intervento**

*Intervento edilizio diretto*

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

*IF = 2.50 mc/mq*

*H max = 14.00 ml*

#### **Destinazioni d'uso previste**

*- D3 Terziarie*

*f) Pubblici esercizi per ricezione*

*- D3 Terziarie nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio:*

*a) Commercio al dettaglio*

*b) Commercio complementare*

*e) Pubblici esercizi per ristoro e svago*

*g) Studi professionali e d'artisti*

*h) Attività direzionali e di servizio*

*l) Artigianato di servizio*

#### **Prescrizioni particolari**

*Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.*

*Per gli edifici ricadenti in Zona PEEP situati tra la Salaria e la Ferrovia con tipologia a pilotis è ammessa la destinazione del piano terra a garage, fondaco o cantina, senza che ciò comporti aumento di volumetria.*

*Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:*

*- Venga garantita la destinazione a verde di rispetto dell'area posta in adiacenza di viale De Gasperi;, come nelle zone di completamento limitrofe, fermo restando il volume edificabile previsto (mc. 3 900);*

*- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;*

- La fase esecutiva dovrà essere scrupolosamente portata avanti sotto l'attenta sorveglianza del geologo incaricato, cui spetterà il compito e la vigilanza dagli eventuali rischi di pericolosità geologica che si dovessero verificare durante il corso dei lavori.

L'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 E.R.P. è destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata, agevolata, convenzionata;

Per l'area medesima valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno; questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari e, se necessario, sostenuti con muretti 43 di contenimento per alzare il piede delle scarpate;

- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;

- Per ogni intervento edificatorio, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere acquisito il nulla-osta del Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile, ex Genio Civile della provincia di Ascoli Piceno ai sensi del R.D. 3267/23 (zona sottoposta a vincolo idrogeologico).

Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.72 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- E' a carico del soggetto attuatore dell'intervento la cessione gratuita delle aree destinate a viabilità identificate negli elaborati grafici dalla sigla M 25;

## **SITUAZIONE CATASTALE**

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa Foglio 19 Part. 391 (Allegato E.4)

Visure catastali:

- Visura Catastale Foglio 19 Part. 391 Sub 130 (Allegato E.5)

Planimetrie:

- Planimetria catastale Foglio 19 Part. 391 Sub 130 (Allegato E.6)

## **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

*Descrizione delle difformità:*

L'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto al precedente edilizio autorizzativo (DIAE 12/2006 Prot.n. 3092 del 10/02/2006 e Concessione Edilizia n. 63/91 del 03/07/1991) quali:

1) Altezza 2.88 mt (altezza autorizzata 2.70 mt)

*Modalità e Costi di regolarizzazione:*

1) Realizzazione massetto e pavimento: € 2.500,00

### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

*Descrizione delle difformità:*

L'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto alla planimetria depositata agli atti catastali, risulta quindi necessario l'aggiornamento della planimetria catastale a seguito dell'adeguamento dell'altezza.

*Costi di regolarizzazione:*

Redazione Docfa per aggiornamento planimetria catastale, comprese spese tecniche, bolli e diritti per presentazione pratica: € 500,00

#### CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme

#### CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

In riferimento all'impianto idrico ed elettrico, non sono reperibili certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.e i..

La conformità si presume riferita alla normativa vigente all'epoca del rilascio del certificato di abitabilità Prot.n. 3392 del 06/05/1986.

### **4.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

(Periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2024)

€ 93,47

- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

(Spese relative ai lavori di ristrutturazione della copertura. Periodo dal 01/06/2019 al 30/04/2023) € 132,64

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 1.156,54

- Millesimi condominiali: **2,34/1000**

### **4.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto (AP) in data 23 giugno 2006, repertorio 81460/23725 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 7 luglio 2006 al n. 7500/4809.

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

(Allegato C.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite decreto di trasferimento a rogito Notaio Tribunale di Ascoli Piceno in data 25 luglio 2005, repertorio 3888 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 10 agosto 2005 al n. 7879/4636.

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Barmann di Ripatransone (AP) in data 10 dicembre 1986, repertorio 6490 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 18 dicembre 1986 al n. 6596/4849.

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (successivamente \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*). Con atto di trasformazione di società del 26/09/1997, Notaio Albino Farina con sede a Grottammare (AP), rep.n. 17044, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno il 03/11/1997 nn. 6983/5166 da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

### **4.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE**

SCHEDA DI VALUTAZIONE LOTTO 2

**Lotto:** Lotto 2  
**Comune:** MONTEPRANDONE (AP)  
**Dati catastali:** F 19, P.Illa 391, sub 130  
**Indirizzo:** Largo XXIV Maggio snc - piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale		28,20	100%	28,20
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>				<b>28,20</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 510,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 690,00
Prezzo medio rilevato da Agenzie Immobiliari accreditate e operanti in zona	€ 700,00
Indagine tra liberi professionisti operanti nel settore	€ 650,00
Compravendita Autorimessa del 23/09/2022 - Atto Notaio D'Andrea Maria Elisa rep.19459	€ 153,85
Compravendita Autorimessa del 14/07/2023 - Atto Notaio Calvelli rep.38348	€ 552,63
Compravendita Autorimessa del 26/09/2023 - Atto Notaio De Felice rep.29687	€ 714,29
Compravendita Autorimessa del 02/10/2023 - Atto Notaio Allevi rep.6472	€ 538,46
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 563,65</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 600,00
--------------------------------	----------

**Valore catastale:** € 4.067,28  
**Valore OMI:** € 17.400,00  
**Valore medio di mercato:** € 15.894,93 = € 563,65 x m<sup>2</sup> 28,20  
**Valore stimato:** € 16.920,00 = € 600,00 x m<sup>2</sup> 28,20  
**Valore stimato arrotondato:** € 16.920,00

**VALORE STIMATO € 16.920,00**  
*(euro sedicimilanovecentoventi/00)*



Architetto LAURA PERONI

#### **4.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite stima comparativa, che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Espletata una preliminare analisi del mercato immobiliare, attivo nella zona d'interesse, è emersa l'assenza di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima. Tale situazione, determinata dal periodo di recessione del mercato, non ha reso possibile l'adozione di criteri di stima

multiparametrici. Al fine di attribuire un valore al bene oggetto di esecuzione, si è proceduto alla stima adottando il criterio che si basa sulla ricerca del valore venale del bene assunto sul mercato, ricercando il più probabile valore attribuitogli da ordinari compratori e ordinari venditori. Applicando tale metodo di stima, si sono eseguiti una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quello oggetto della presente valutazione, effettuate in zone immediatamente limitrofe, utilizzando diverse fonti di informazione. I valori accertati sono stati poi riferiti all' unità di consistenza che è il metro quadro di superficie. L'analisi sintetico-comparativa adottata, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Ascoli Piceno, Ufficio del Registro di Ascoli Piceno, Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno, Ufficio Tecnico di Ascoli Piceno, agenzie accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico che trattano la vendita e l'affitto di immobili siti a Monteprandone (AP) Località Centobuchi, Osservatori del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, Anno 2023 - Semestre II – D1/Periferica/CENTOBUCHI E DINTORNI, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Ascoli Piceno, Camera di Commercio di Ascoli Piceno, I Semestre 2018 - Banca del dato immobiliare (Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno) - Tecnici e Liberi Professionisti operanti nel settore.

#### 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.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

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

#### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota:

L'unità immobiliare per sua conformazione, non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 3.000,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 13.920,00

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Riduzione 10% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.392,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 2.500,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 10.028,00
<b><u>Valore arrotondato di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:</u></b>	<b>€ 10.000,00</b>

## 5. VALUTAZIONE LOTTO

# LOTTO 3

## - Magazzino -

### Zona di ubicazione dell'edificio:

Il bene oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Monteprandone (AP) in Località Centobuchi, a circa 6 chilometri dal medesimo Comune di cui esso fa parte, in zona residenziale in prossimità di un territorio prevalentemente agricolo, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico è locale e la zona risulta bene collegata con il Comune e le località vicine.

L'immobile è facilmente raggiungibile dalla Via Salaria SS4, a pochi chilometri dall'uscita della superstrada Ascoli -Mare, a circa 5 Km dalla "Riviera delle Palme" (litorale sambenedettese), dal raccordo autostradale e dalla stazione ferroviaria.

### Stato di conservazione e manutenzione:

Il bene oggetto di stima si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

### 5.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

**Magazzino** sito nel Comune di Monteprandone (AP), Località Centobuchi, Largo XXIV Maggio snc, piano S1, censito al foglio 19, particella 391 sub 131, cat C/2, rendita € 65,07.

Quote di proprietà: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (1/1 piena proprietà)

#### *Descrizione dell'immobile e confini:*

Il bene oggetto di valutazione è parte di un complesso edilizio per negozi ed uffici, realizzato negli anni '80, con struttura in c.a. e copertura piana, con esterni in cemento a vista, pannelli e profilati in alluminio e vetri bruniti.

L'intero complesso si sviluppa su tre piani fuori terra (negozi ed uffici) oltre al piano interrato (garage, magazzini, impianti e servizi).

L'accesso al piano interrato è garantito da rampe carrabili poste sul lato sud o attraverso corpi scala dotati di ascensore accessibili dal piano terra, dal fronte principale a nord.

Il bene in oggetto è caratterizzato da un locale adibito a magazzino della superficie di 42 mq circa, con porta di ingresso dallo spazio condominiale.

Il locale risulta privo di massetto e pavimento, situato ad una quota inferiore rispetto all'accesso condominiale. Detto dislivello risulta attualmente eliminato mediante una struttura removibile in legno. Al fine dell'utilizzo quale garage si rende necessaria la realizzazione di pavimentazione definitiva. L'attuale altezza è pari a 2.88 mt che diverrà di 2.7 mt successivamente alla realizzazione della pavimentazione.

(Allegato H.14-H.15-H.16-H.17) (Allegato A.5)

L'immobile oggetto di esecuzione confina: a nord con spazio condominiale, ad est con la proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ad ovest con sub 130 (bene anch'esso oggetto della presente esecuzione), salvo altri o variati.

#### Impianti tecnologici:

- elettrico: impianto sfilabile in tubazione a vista. Conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità.

#### Finiture:

- porta di ingresso: porta in metallo ad un'anta;

- pavimentazione interna: al grezzo in assenza di massetto e pavimento.

## **5.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.820,00

## **5.3 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 19/04/2024. (*Allegato A.2*)

Nel precedente sopralluogo del 02/02/2024 (*Allegato A.1*), notificato dal Custode Giudiziario a mezzo UNEP in data 26/01/2024 all'Esecutata, non era stato possibile accedere agli immobili poiché risultavano assenti sia l'Esecutata sia eventuali terzi con o senza titolo.

## **5.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Stato del possesso confermato dal sopralluogo effettuato in data 19/04/2024 e dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno non risulta registrato nessun contratto d'affitto o qualsiasi altro contratto di locazione (*Allegato B.1*)

## **5.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizione ipotecaria volontaria attiva**, a firma di Tribunale di Macerata in data 29 gennaio 2014, repertorio 159/2014 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 3 febbraio 2014 al n. 522/60 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.000,00

Importo capitale: € 7.536,85

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (richiedente avv. Carlo Maria Binni, via Crescimbeni n.60, 62100 Macerata), Contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (*Allegato C.1*)

**Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva**, a firma di Tribunale di Macerata in data 29 gennaio 2014, repertorio 160/2014 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 3 febbraio 2014 al n. 522/61 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo capitale: € 164.088,52

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede in \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (domicilio ipotecario eletto avv. Carlo Maria Binni, via Crescimbeni n.60, 62100 Macerata), Contro: \*\*\*DATO

OSCURATO\*\*\* nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

**Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva**, a firma di Tribunale di Pescara in data 27 gennaio 2014, repertorio 266 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 7 febbraio 2014 al n. 641/75 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 250.000,00

Importo capitale: € 180.784,94

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (domicilio ipotecario eletto avv. Antonio Marsilio, via Ravenna n.28, Pescara), Contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

**Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva**, a firma di Tribunale di Fermo in data 29 settembre 2014, repertorio 953 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 12 maggio 2016 al n. 3341/473 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 33.045,51

Importo capitale: € 22.128,36

Favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (domicilio ipotecario eletto avv. L. Travaglini, Piazza Matteotti n.12, Ascoli Piceno), Contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

**Iscrizione ipotecaria legale attiva**, a rogito Notaio Pubblico Ufficiale di Roma in data 5 marzo 2018, repertorio 1074/818 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 6 marzo 2018 al n. 1799/236 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Importo ipoteca: € 1.493.843,72

Importo capitale: € 746.921,86

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, domicilio ipotecario eletto a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*in \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

**Pignoramento** a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data 25 gennaio 2022, repertorio 2281 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 6 aprile 2022 al n. 3079/2344 a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (Richiedente: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* via \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*), contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

## **Atto di asservimento urbanistico**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura.

## **Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

#### **Vincoli Artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano vincoli Artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

#### **Vincoli ed oneri condominiali**

In base alle informazioni reperite, non risultano vincoli ed oneri condominiali. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta inserita all'interno di un condominio costituito " \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*"

#### **Domande giudiziali e altre prescrizioni pregiudizievoli**

In base alle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Provincia di Ascoli Piceno, all'ufficio del territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) non risultano domande giudiziali, né altre trascrizioni pregiudizievoli.

## **5.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

#### **Documentazione Tribunale di Ascoli Piceno**

- 1) Copia Nomina del CTU dal Tribunale di Ascoli Piceno;
- 2) Copia Giuramento di rito per accettazione incarico del CTU. (*Allegato G.1*)

#### **Comunicazioni**

- 1) Comunicazione alle parti;
- 2) Trasmissione della Relazione peritale al debitore e al Creditore. (*Allegato G.2*)

#### **Descrizione del bene per la formazione del Bando d'Asta**

- 1) Lotto 3 (*Allegato G.3*)

## **5.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

**Dichiarazione Inizio Attività Edilizia n. 12/2006**, prot. 3092 del 10 febbraio 2006, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*Socio Accomodatario della Società "\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*", progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. DIAE relativa alla realizzazione di divisori su laboratorio esistente con creazione di n.4 garage e n.1 magazzino.

Frazionamento immobile identificato catastalmente al Foglio 19 P.IIa 391 Sub 68 (da cui derivano i sub 130 e 131) (*Allegato D.6*)

**Concessione Edilizia n. 63/91**, prot. 4394 del 3 luglio 1991, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Progetto di variante dell'edificio per negozi ed uffici già autorizzato con C.E. n. 63/87 del 17/09/1987 (*Allegato D.1*)

**Concessione Edilizia n. 63/87**, prot. 4821 del 17 settembre 1987, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*e Ing. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Variante alla costruzione di edificio per negozi e uffici (ex C.E. n.12/82 del 03/02/1983 e C.E. n. 75/85 del 01/08/1985) (*Allegato D.2*)

**Certificato di agibilità**, prot. 3392 del 6 maggio 1986, intestatario "\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*" di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Immobile identificato catastalmente al Foglio 19 P.IIa 391 Sub 68 (I sub 130 e 131 derivano dal frazionamento del Sub 68) (*Allegato D.7*)

**Collaudo Statico**, prot. 9137 del 25 novembre 1985, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (*Allegato D.3*)

**Concessione Edilizia n. 75/85**, prot. 4887 del 1° agosto 1985, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Variante alla costruzione di edificio per negozi ed uffici (ex C.E. n. 12/82 del 03/02/1983) (*Allegato D.4*)

**Concessione Edilizia n. 12/82**, prot. 790 del 3 febbraio 1983, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, progettista \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Nuova costruzione di edificio per negozi ed uffici in via XXIV Maggio, Centobuchi. (*Allegato D.5*)

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Monteprandone (AP), il bene oggetto di esecuzione, ricade in "Zona prevalentemente residenziale ad alta densità" (art. 59 delle N.T.A.).

### **ART. 59 -TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A ALTA DENSITA'**

*Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.*

#### **Tipo di intervento**

*Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente*

#### **Modo d'intervento**

*Intervento edilizio diretto*

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

*IF = 2.50 mc/mq*

*H max = 14.00 ml*

#### **Destinazioni d'uso previste**

*- D3 Terziarie*

*f) Pubblici esercizi per ricezione*

*- D3 Terziarie nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio:*

*a) Commercio al dettaglio*

*b) Commercio complementare*

*e) Pubblici esercizi per ristoro e svago*

*g) Studi professionali e d'artisti*

*h) Attività direzionali e di servizio*

*l) Artigianato di servizio*

#### **Prescrizioni particolari**

*Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.*

*Per gli edifici ricadenti in Zona PEEP situati tra la Salaria e la Ferrovia con tipologia a pilotis è ammessa la destinazione del piano terra a garage, fondaco o cantina, senza che ciò comporti aumento di volumetria.*

*Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:*

*- Venga garantita la destinazione a verde di rispetto dell'area posta in adiacenza di viale De Gasperi;, come nelle zone di completamento limitrofe, fermo restando il volume edificabile previsto (mc. 3 900);*

*- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;*

- La fase esecutiva dovrà essere scrupolosamente portata avanti sotto l'attenta sorveglianza del geologo incaricato, cui spetterà il compito e la vigilanza dagli eventuali rischi di pericolosità geologica che si dovessero verificare durante il corso dei lavori.

L'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 E.R.P. è destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata, agevolata, convenzionata;

Per l'area medesima valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno; questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari e, se necessario, sostenuti con muretti 43 di contenimento per alzare il piede delle scarpate;

- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;

- Per ogni intervento edificatorio, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere acquisito il nulla-osta del Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di Eletticità, Protezione Civile, ex Genio Civile della provincia di Ascoli Piceno ai sensi del R.D. 3267/23 (zona sottoposta a vincolo idrogeologico).

Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.72 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- E' a carico del soggetto attuatore dell'intervento la cessione gratuita delle aree destinate a viabilità identificate negli elaborati grafici dalla sigla M 25;

## **SITUAZIONE CATASTALE**

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa Foglio 19 Part. 391 (Allegato E.7)

Visure catastali:

- Visura Catastale Foglio 19 Part. 391 Sub 131 (Allegato E.8)

Planimetrie:

- Planimetria catastale Foglio 19 Part. 391 Sub 130 (Allegato E.9)

## **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

*Descrizione delle difformità:*

L'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto al precedente edilizio autorizzativo (DIAE 12/2006 Prot.n. 3092 del 10/02/2006 e Concessione Edilizia n. 63/91 del 03/07/1991) quali:

2) Altezza 2.88 mt (altezza autorizzata 2.70 mt)

*Modalità e Costi di regolarizzazione:*

1) Realizzazione di massetto e pavimento: € 3.000,00

### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

*Descrizione delle difformità:*

L'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto alla planimetria depositata agli atti catastali, risulta quindi necessario l'aggiornamento della planimetria catastale a seguito dell'adeguamento dell'altezza.

*Costi di regolarizzazione:*

Redazione Docfa per aggiornamento planimetria catastale, comprese spese tecniche, bolli e diritti per presentazione pratica:

€ 500,00

## CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme

## CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

In riferimento all'impianto idrico ed elettrico, non sono reperibili certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.e i..

La conformità si presume riferita alla normativa vigente all'epoca del rilascio del certificato di abitabilità Prot.n. 3392 del 06/05/1986.

## 5.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

(Periodo dal 01/05/2023 al 30/04/2024)

€ 148,31

- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

(Spese relative ai lavori di ristrutturazione della copertura. Periodo dal 01/06/2019 al 30/04/2023)

€ 210,86

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta):

€ 2.414,55

- Millesimi condominiali: **3,72/1000**

## 5.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto (AP) in data 4 aprile 2007, repertorio 83133/24746 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 13 aprile 2007 al n. 4340/2758. favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

(Allegato C.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite decreto di trasferimento a rogito Notaio Tribunale di Ascoli Piceno in data 25 luglio 2005, repertorio 3888 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 10 agosto 2005 al n. 7879/4636.

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Barmann di Ripatransone (AP) in data 10 dicembre 1986, repertorio 6490 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 18 dicembre 1986 al n. 6596/4849.

favore: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (successivamente \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*). Con atto di trasformazione di società del 26/09/1997, Notaio Albino Farina con sede a Grottammare (AP), rep.n. 17044, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno il 03/11/1997 nn. 6983/5166 da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F.\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

contro: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con sede a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

## 5.10 SCHEDE DI VALUTAZIONE

### SCHEDE DI VALUTAZIONE LOTTO 3

**Lotto:** Lotto 3  
**Comune:** MONTEPRANDONE (AP)  
**Dati catastali:** F 19, P.III 391, sub 131  
**Indirizzo:** Largo XXIV Maggio snc - piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale		46,50	100%	46,50
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>				<b>46,50</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 510,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 720,00
Prezzo medio rilevato da Agenzie Immobiliari accreditate e operanti in zona	€ 650,00
Indagine tra liberi professionisti operanti nel settore	€ 600,00
Compravendita Magazzino del 12/11/2021 - Atto Notaio Colantoni rep.5759	€ 198,65
Compravendita Magazzino del 20/05/2021 - Atto Notaio De Berardinis rep.2074	€ 638,30
Compravendita Magazzino del 21/04/2023 - Atto Notaio De Berardinis rep.3066	€ 353,98
Compravendita Magazzino del 02/03/2023 - Atto Notaio D'Andrea Maria Elisa rep.19862	€ 103,45
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 471,80</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 480,00
--------------------------------	----------

**Valore catastale:** € 8.198,82  
**Valore OMI:** € 28.290,00  
**Valore medio di mercato:** € 21.938,70 = € 471,80 x m<sup>2</sup> 46,50  
**Valore stimato:** € 22.320,00 = € 480,00 x m<sup>2</sup> 46,50  
**Valore stimato arrotondato:** € 22.320,00

**VALORE STIMATO € 22.320,00**  
*(euro ventiduemilatrecentoventi/00)*



Architetto LAURA PERONI

## **5.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite stima comparativa, che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Espletata una preliminare analisi del mercato immobiliare, attivo nella zona d'interesse, è emersa l'assenza di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima. Tale situazione, determinata dal periodo di recessione del mercato, non ha reso possibile l'adozione di criteri di stima

multiparametrici. Al fine di attribuire un valore al bene oggetto di esecuzione, si è proceduto alla stima adottando il criterio che si basa sulla ricerca del valore venale del bene assunto sul mercato, ricercando il più probabile valore attribuitogli da ordinari compratori e ordinari venditori. Applicando tale metodo di stima, si sono eseguiti una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quello oggetto della presente valutazione, effettuate in zone immediatamente limitrofe, utilizzando diverse fonti di informazione. I valori accertati sono stati poi riferiti all' unità di consistenza che è il metro quadro di superficie. L'analisi sintetico-comparativa adottata, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Ascoli Piceno, Ufficio del Registro di Ascoli Piceno, Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno, Ufficio Tecnico di Ascoli Piceno, agenzie accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico che trattano la vendita e l'affitto di immobili siti a Monteprandone (AP) Località Centobuchi, Osservatori del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, Anno 2023 - Semestre II – D1/Periferica/CENTOBUCHI E DINTORNI, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Ascoli Piceno, Camera di Commercio di Ascoli Piceno, I Semestre 2018 - Banca del dato immobiliare (Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno) - Tecnici e Liberi Professionisti operanti nel settore.

#### 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.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

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

#### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota:

L'unità immobiliare per sua conformazione, non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 3.500,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 18.820,00

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Riduzione 10% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.882,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 2.500,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 14.438,00
<b><u>Valore arrotondato di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:</u></b>	<b>€ 14.450,00</b>

PAGINA NON UTILIZZATA

## 6. ALLEGATI

- A.1** - Relazione Custode Giudiziario
- A.2** - Verbale Inizio Operazioni Peritali
- A.3** - Rilievo planimetrico dello stato di fatto - LOTTO 1
- A.4** - Rilievo planimetrico dello stato di fatto - LOTTO 2
- A.5** - Rilievo planimetrico dello stato di fatto - LOTTO 3
- B.1** - Libero
- C.1** - Iscrizione ipotecaria
- D.1** - Concessione Edilizia n. 63/91, prot. 4394 del 3 luglio 1991
- D.2** - Concessione Edilizia n. 63/87, prot. 4821 del 17 settembre 1987
- D.3** - Collaudo Statico, prot. 9137 del 25 novembre 1985
- D.4** - Concessione Edilizia n. 75/85, prot. 4887 del 1° agosto 1985
- D.5** - Concessione Edilizia n. 12/82, prot. 790 del 3 febbraio 1983
- D.6** - Dichiarazione Inizio Attività Edilizia n. 12/2006 , prot. 3092 del 10 febbraio 2006
- D.7** - Certificato di agibilità, prot. 3392 del 6 maggio 1986
- E.1** - LOTTO 1 - Estratto di mappa
- E.2** - LOTTO 1 - Visura catastale
- E.3** - LOTTO 1 - Planimetria catastale
- E.4** - LOTTO 2 - Estratto di mappa
- E.5** - LOTTO 2 - Visura catastale
- E.6** - LOTTO 2 - Planimetria catastale
- E.7** - LOTTO 3 - Estratto di mappa
- E.8** - LOTTO 3 - Visura catastale
- E.9** - LOTTO 3 - Planimetria catastale
- F.1** - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile
- F.2** - Spese straordinarie di gestione
- F.3** - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
- G.1** - Documentazione Tribunale di Ascoli Piceno
- G.2** - Comunicazioni
- G.3** - Descrizione del bene per la formazione del Bando d'Asta
- H.1** - LOTTO 1 - (Porta di ingresso da spazio condominiale)
- H.2** - LOTTO 1 - (Magazzino)
- H.3** - LOTTO 1 - (Magazzino)
- H.4** - LOTTO 1 - (Magazzino)
- H.5** - LOTTO 1 - (Magazzino)
- H.6** - LOTTO 1 - (Magazzino)
- H.7** - LOTTO 1 - (WC)
- H.8** - Punti di vista fotografici
- H.9** - LOTTO 2 - (Porta di ingresso da spazio condominiale)
- H.10** - LOTTO 2 - (Garage)
- H.11** - LOTTO 2 - (Garage)
- H.12** - LOTTO 2 - (Garage)
- H.13** - Punti di vista fotografici
- H.14** - LOTTO 3 - (Porta di ingresso da spazio condominiale)
- H.15** - LOTTO 3 - (Magazzino)
- H.16** - LOTTO 3 - (Magazzino)
- H.17** - Punti di vista fotografici

PAGINA NON UTILIZZATA