

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. RAFFAELE AGOSTINI

Consulenza Tecnica d'ufficio
nell'esecuzione immobiliare n. 10/2011 promosso da:

Unicredit S.p.a.

nei confronti di



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

I Consulenti Tecnici d'Ufficio

Arch. Enrico Cucchiaroni

Arch. Alessandro Ricciotti

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'R' followed by a few trailing strokes.

GENERALITÀ

PREMESSO

- che all'udienza del 19 giugno 2012 i sottoscritti Arch. Enrico Cucchiaroni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 255 E Arch. Alessandro Ricciotti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 869, comparivano davanti al Giudice dell'esecuzione Dott. Raffaele Agostini e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito venivano a conoscenza dei seguenti quesiti;

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. del 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 le 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 d'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;

“ Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere

- determinazione ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastrati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento; qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
 - f) acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c. p. c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
 - g) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
 - h) eccettuate le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);
 - i) depositi, oltre all'originale, due copie della relazione;
 - j) almeno quarantacinque giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonchè a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo fax, posta o e-mail;
 - k) allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
 - l) depositi un cd-rom o dvd avente i seguenti files: fa) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc.); fb) file contenente la perizia, per uso pubblicazione, eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); fc) file contenente planimetria (planim.doc); allegghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del

termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;

b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;

c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei su indicati elementi integrativi."

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.

Il Giudice concede il termine fino a quarantacinque giorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita per il deposito in Cancelleria della relazione peritale.

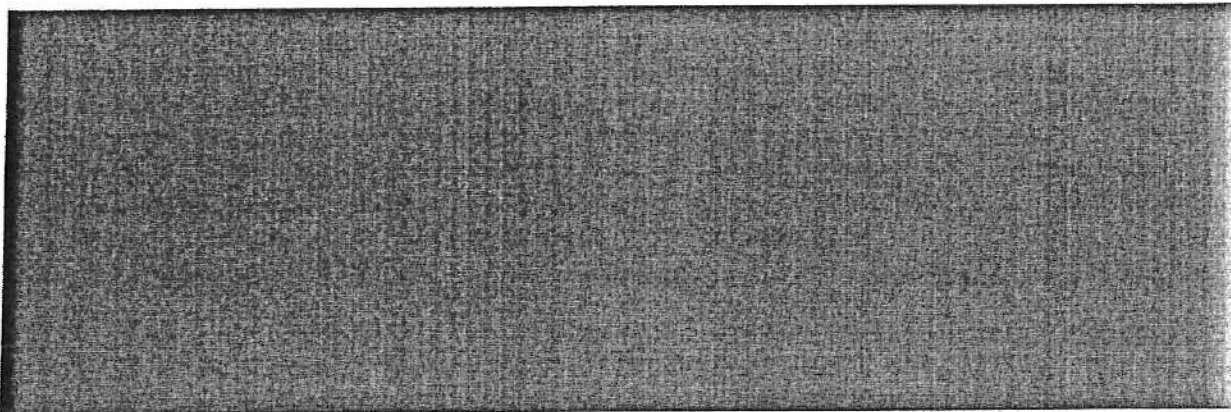
I sottoscritti Arch. Enrico Cucchiaroni ed Arch. Alessandro Ricciotti, comunicavano alle parti la data del primo accesso da effettuarsi il giorno 10/12/2012, alle ore 15.00, in Ascoli Piceno, Via Monte dei Fiori n. 21. In tale occasione, in considerazione della complessità della CTU in merito ai vari beni immobili da visionare, i sottoscritti predisponavano un calendario con l'indicazione delle date in cui sarebbero stati effettuati i sopralluoghi.

Al fine di consentire un'immediata lettura della relazione i beni individuati sono stati classificati con il seguente ordine:

IMMOBILE B	pag. 26
IMMOBILE E	pag. 82
IMMOBILE G	pag. 114
IMMOBILE H	pag. 129
QUADRO RIEPILOGATIVO BANDI D'ASTA	pag. 255

1940

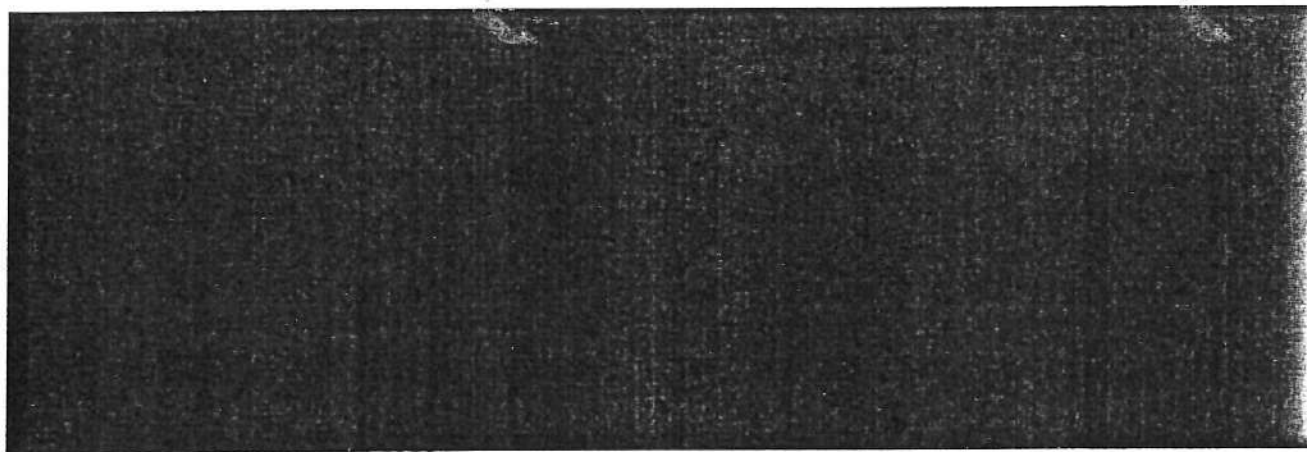
X



2017

Diritti della piena proprietà su *locali al piano terra* siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano T;



Immobilie 4b

Diritti della piena proprietà su *locale garage* sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano S1 interno 2;

Immobile 5b

Appezamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle :

- 158, di ha 00.80.40, semin. arbor., classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;
- 974, di ha 00.01.80, seminativo, classe 3, RD € 0,74, RA € 0,93;
- 1106, di ha 00.10.62, semin. arbor., classe 2, RD € 5,76, RA € 5,76;
- 1108, di ha 01.69.90, seminativo, classe 3, RD € 70,20, RA € 87,75;

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Descrizione degli immobili:

Il complesso edilizio, con area di pertinenza, individuato nel Comune di Ascoli Piceno, Via Oberdan, Foglio 76, particella 581, è costituito da un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra e locali magazzino-garage al piano interrato, risulta edificato con :

- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 538 del 5 luglio 1988, richiesta [redacted] per "Opere abusive eseguite nel fabbricato sito in Ascoli Piceno, via Oberdan nn. 81-83 contraddistinto al NCEU al foglio 76 particella 581 sub. 3-4-5-6";
- 2) Concessione Edilizia n. 384/89 del 28 novembre 1989, richiesta [redacted] per "la esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione per la realizzazione di un centro commerciale in via Oberdan, 83";
- 3) Concessione Edilizia n. 451/90 del 14 novembre 1990, richiesta [redacted] per "l'adeguamento funzionale di locale commerciale sito in via Oberdan, 81";

- 4) Concessione Edilizia in Variante n. 205/91 del 17 giugno 1991, richiesta [REDACTED] per "la variante alla concessione edilizia n. 451/90 del 14-11-1990 relativa all'adeguamento funzionale di locale commerciale sito in via Oberdan, 81".
- 5) Autorizzazione prot. n. 17525 del 15 luglio 1991, per la voltura della Concessione Edilizia n. 205/91 del 17 giugno 1991 [REDACTED] a favore della ditta [REDACTED]
- 6) Concessione Edilizia in Variante n. 332/91 del 26 agosto 1991, richiesta dalla ditta [REDACTED] per "la variante alla concessione edilizia n. 451/90 del 14-11-1990 e successive n. 205/91 del 17-06-1991 e autorizzazione di voltura prot. n. 17525 del 15-07-1991 relativa all'adeguamento funzionale di locale commerciale sito in via Oberdan, 81".
- 7) Autorizzazione n. 380/91 del 29 ottobre 1991, richiesta [REDACTED] per "l'istallazione di insegna luminosa in via Oberdan, 81".
- 8) Autorizzazione in Sanatoria n. 17/94 del 6 febbraio 1995, richiesta [REDACTED] per "il progetto a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 per l'apertura di una porta e realizzazione di scala in ferro in un edificio sito in via Oberdan, 81".
- 9) Permesso di Costruire n. 156/2003 del 5 dicembre 2003, richiesta [REDACTED] per "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE DA LOCALE COMMERCIALE A NEGOZI ED ABITAZIONI" sull'immobile in via Oberdan Guglielmo, 81.
- 10) Autorizzazione alla Voltura n. 2/2004 del 7 maggio 2004, per la voltura del Permesso di Costruire n. 156/2003 del 5 dicembre 2003 [REDACTED]
- 11) Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 73140 del 28 dicembre 2005, inoltrata dalla [REDACTED] per "VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 156/2003 DEL 05-12-2003 VOLTURATO CON AUTORIZZAZIONE N. 2/2004 DEL 07-05-2004" sull'immobile in via Oberdan Guglielmo, 81.

L'edificio, risulta ubicato in località Via Oberdan, nel quartiere di Porta Romana localizzato nella porzione ovest della città, nelle immediate vicinanze del centro storico di Ascoli Piceno.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione che ha previsto parziali demolizioni e conseguenti compensazioni di volumi, cambio di destinazione d'uso da commerciali a civile abitazione che hanno interessato interamente la parte superiore del fabbricato.

L'edificio comprende n. 17 alloggi di varie metrature, negozi al piano rialzato, posti auto, fondaci e magazzini al piano seminterrato; è servito da due vani scala completi di ascensore. L'accesso al piano seminterrato avviene mediante una rampa carrabile.

L'edificio presenta struttura in elevazione in cemento armato, solai in latero-cemento, murature perimetrali intonacate, murature interne in laterizio forato dello spessore di cm 8, copertura a falde, serramenti esterni e persiane in pvc. Alcune terrazze del secondo piano presentano frangisole in legno lamellare. Gli impianti di riscaldamento sono autonomi ed alimentati a gas metano, con canne fumarie non a vista.

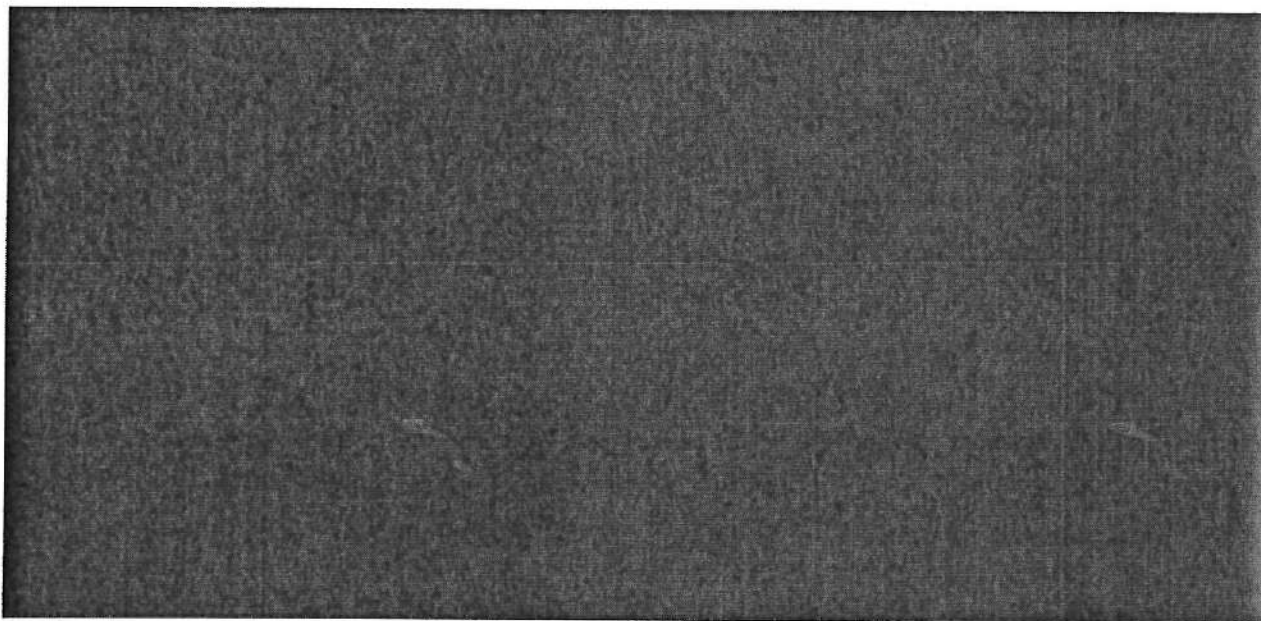
La struttura non presenta segni di lesioni o indicazioni di anomali assestamenti o movimenti.

La manutenzione generale concernente il fabbricato è buona, sono in buono stato di manutenzione il tetto, le grondaie, i pluviali, le facciate, le scale, il cortile.

Le finiture generali sono di buona qualità.

L'impiantistica presenta rete elettrica e telefonica, acqua potabile consortile, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano.

Gli immobili in considerazione della tipologia, delle dimensioni, delle unità immobiliari catastali, del reale uso degli stessi, dei collegamenti interni ai vari piani, risultano i seguenti :



Immobile 2b

Locali al piano terra siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuati al foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, piano T.

I locali al piano terra con accesso da Via Oberdan, risultano parzialmente completati.

La porzione in corso di costruzione si presenta con pavimentazione in cemento tipo "industriale", soffitto non intonacato, intonaco civile alle pareti e serramenti in metallo.

La porzione completata risulta costituita da un locale principale, due locali secondari ed un locale bagno. Le finiture sono costituite da pavimentazione in gres, in maiolica nel locale bagno, finitura in intonaco civile alle pareti ed intonaco semplice al soffitto, serramenti in metallo.

L' altezza interna è pari a circa 3,20 ml.

Le superfici risultano le seguenti:

Superficie lorda locali mq 583,46 circa



Immobile 4b

Locale garage sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuato al foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, piano S1 interno 2.

Il locale garage al piano sottostrada, con accesso da spazio di manovra e rampa carrabile da Via Oberdan, presenta un locale rimessa al quale si accede tramite porta basculante in metallo ed un locale magazzino, divisi da una parete in cartongesso. I locali presentano pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono costituite da blocchi di cemento a faccia-vista tinteggiati, il soffitto risulta intonacato e tinteggiato, infissi in metallo. La manutenzione dell'immobile è in buono stato, le pareti controterra presentano alla base tracce di umidità.

L' altezza interna è pari a circa 2,64 ml.

Le superfici risultano le seguenti:

Superficie lorda rimessa mq 104,90 circa.

Immobile 5b

60710 4)

Appezamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle:

- 158, di ha 00.80.40 semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;
- 974, di ha 00.01.80 seminativo, classe 3, RD € 0,74, RA 0,93;
- 1106, di ha 00.10.62 seminativo arbor. classe 2, RD € 5,76, RA € 5,76;
- 1108, di ha 01.69.90, seminativo, classe 3, RD € 70,20, RA € 87,75;

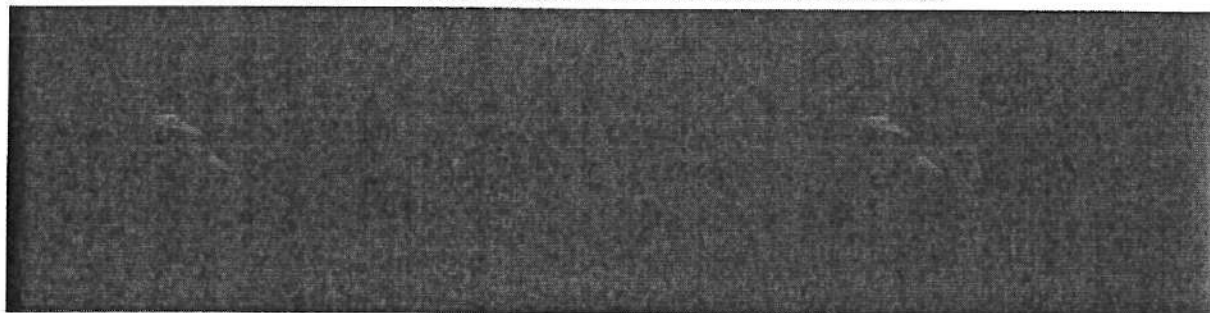
I terreni si trovano a nord dell'edificio sopra descritto e confinano a sud con viabilità denominata Strada per Rosara, ad est con le mura di cinta del centro storico.

Trattasi di terreno della superficie catastale complessiva di mq 26.272, avente planimetria non assimilabile ad una figura geometrica ben definita, con esposizione prevalente verso nord, giacitura medio versante, pendenza media del 30% circa, servito, come già specificato, da Strada Comunale per Rosara sul confine sud. Su di esso non insistono fabbricati alcuni. Il fondo rustico, risulta utilizzato in prevalenza ad uliveto, piccole porzioni a vigneto e per le restanti porzioni incolto.

Superficie catastale totale terreno mq 26.272

RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

Le superfici lorde degli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti:



Immobile 2b

Locali al piano terra siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuati al foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, piano T.

Superficie lorda locali mq 583,46 circa

Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.



Superficie lorda locali mq 106,06 circa

Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.

Immobile 4b

Locale garage sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuato al foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, piano S1 interno2;

Superficie lorda locali mq 104,90 circa

Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri

Immobile 5b

Appezamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle :

- 158, di ha 00.80.40, semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;
- 974 , di ha 00.01.80, seminativo classe 3, RD € 0,74, RA 0,93;
- 1106, di ha 00.10.62, seminativo arbor. classe 2, RD € 5,76, RA € 5,76;
- 1108, di ha 01.69.90, seminativo classe3, RD € 70,20, RA € 87,75;

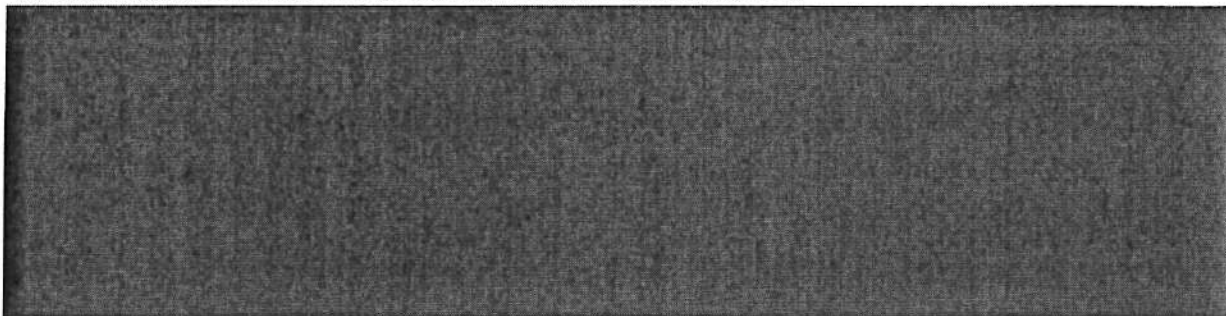
Superficie catastale totale terreno mq 26.272

Si fa presente che una individuazione puntuale della effettiva superficie esterna a disposizione non può avvenire se non attraverso la realizzazione di un rilievo topografico da effettuare con l'ausilio di idonea strumentazione (stazioni totali, gps, ecc...).

Confini: a sud con viabilità denominata Strada per Rosara, ad est con le mura di cinta del centro storico, ad ovest con proprietà [REDACTED], a nord con proprietà [REDACTED] salvo altri.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non vengono indicate le superfici dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

I dati catastali della proprietà oggetto di stima sono i seguenti:



Immobile 2b

Locali al piano terra siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano T;



Immobile 4b

Locale garage sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano S1 interno 2;



Dagli accertamenti e sopralluoghi effettuati si sottolinea che ad oggi, presso il Catasto, relativamente agli immobili sopra descritti risulta depositato esclusivamente l'elaborato planimetrico in quanto le unità sono censite come "in corso di costruzione". Non sono presenti planimetrie catastali relative agli immobili.

Immobile 5b

Appezamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle :

- 158, di ha 00.80.40, semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;
 - 974 , di ha 00.01.80, seminativo classe 3, RD € 0,74, RA 0,93;
 - 1106, di ha 00.10.62, semin. arbor. classe 2, RD € 5,76, RA € 5,76;
 - 1108, di ha 01.69.90, seminativo classe 3, RD € 70,20, RA € 87,75;
- 

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b



Immobile 2b

L'accesso all'immobile avviene da Via Oberdan al civico 81.



Immobile 4b

L'accesso all'immobile avviene da rampa carrabile su Via Oberdan.

Immobile 5b

L'accesso all'immobile avviene da viabilità denominata Strada per Rosara.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c



Immobile 2b

Le parti comuni consistono in scala e corte esterna con nicchie contatori gas luce e acqua (sub. 68)



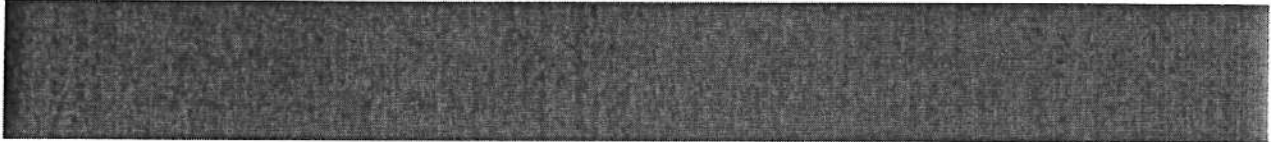
Immobile 4b

Le parti comuni consistono in scivolo al piano terra e androne garage al piano primo sottostrada (sub. 69)

Immobile 5b

Per la natura degli immobili non esistono parti comuni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d



Immobile 2b

I millesimi risultano di 229,32.

Anno 2013 spese ordinarie € 1.016,67

Anno 2012 spese ordinarie € 1.071,71



Immobile 4b

I millesimi risultano di 16,00.

Anno 2013 spese ordinarie € 70,93

Anno 2012 spese ordinarie € 74,77

Totale spese per manutenzione locali garage anno 2013 € 514,91

Immobile 5b

Per la natura degli immobili non esistono parti comuni e di conseguenza spese fisse di gestione e manutenzione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e



Immobile 2b

L'immobile descritto risulta individuato nella vigente Variante al Piano Regolatore Generale di Ascoli Piceno con destinazione urbanistica "Zona 5 - Zona di completamento estensiva A".



Immobile 4b

L'immobile descritto risulta individuato nella vigente Variante al Piano Regolatore Generale di Ascoli Piceno con destinazione urbanistica "Zona 5 - Zona di completamento estensiva A".

Immobile 5b

Foglio catastale	Particelle interessate	DESTINAZIONE URBANISTICA : Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. N° Articolo	Strumenti urbanistici adottati o ambiti provvisori di tutela PPAR
76	158 porz -974 - 1106 porz - 1108 porz	Art. 92 - Zona 9 - Verde Vincolata A	tutela versanti
	158 porz - 1106 porz - 1108 porz	Art. 96 - Zona 13 - Zona Verde pubblico	centri e nuclei storici tutela integrale

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

I debitori esegutati [REDAZIONE] risultano aver contratto matrimonio in data [REDAZIONE]

Dal registro degli atti di matrimonio dell'anno 1992 Atto N. 184-2-A gli sposi [REDAZIONE]
[REDAZIONE] con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, in relazione agli interventi realizzati successivamente all'edificazione, sono state eseguite ricerche e ritirate copie degli atti autorizzativi che hanno interessato la proprietà.

Il complesso edilizio, con area di pertinenza, individuato nel Comune di Ascoli Piceno, Via Oberdan, Foglio 76, particella 581, è costituito da un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra e locali magazzino-garage al piano interrato, risulta edificato con :

- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 538 del 5 luglio 1988, richiesta [REDACTED] per "Opere abusive eseguite nel fabbricato sito in Ascoli Piceno, via Oberdan nn. 81-83 contraddistinto al NCEU al foglio 76 particella 581 sub. 3-4-5-6".
- 2) Concessione Edilizia n. 384/89 del 28 novembre 1989, richiesta [REDACTED] per "la esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione per la realizzazione di un centro commerciale in via Oberdan, 83".
- 3) Concessione Edilizia n. 451/90 del 14 novembre 1990, richiesta [REDACTED], per "l'adeguamento funzionale di locale commerciale sito in via Oberdan, 81".
- 4) Concessione Edilizia in Variante n. 205/91 del 17 giugno 1991, richiesta [REDACTED], per "la variante alla concessione edilizia n. 451/90 del 14-11-1990 relativa all'adeguamento funzionale di locale commerciale sito in via Oberdan, 81".
- 5) Autorizzazione prot. n. 17525 del 15 luglio 1991, per la voltura della Concessione Edilizia n. 205/91 del 17 giugno 1991 [REDACTED]
- 6) Concessione Edilizia in Variante n. 332/91 del 26 agosto 1991, richiesta [REDACTED] per "la variante alla concessione edilizia n. 451/90 del 14-11-1990 e successive n. 205/91 del 17-06-1991 e autorizzazione di voltura prot. n. 17525 del 15-07-1991 relativa all'adeguamento funzionale di locale commerciale sito in via Oberdan, 81".
- 7) Autorizzazione n. 380/91 del 29 ottobre 1991, richiesta [REDACTED], per "l'istallazione di insegna luminosa in via Oberdan, 81".
- 8) Autorizzazione in Sanatoria n. 17/94 del 6 febbraio 1995, richiesta [REDACTED] per "il progetto a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 per l'apertura di una porta e realizzazione di scala in ferro in un edificio sito in via Oberdan, 81".
- 9) Permesso di Costruire n. 156/2003 del 5 dicembre 2003, richiesta [REDACTED] per "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE DA

LOCALE COMMERCIALE A NEGOZI ED ABITAZIONI" sull'immobile in via Oberdan Guglielmo, 81.

10) Autorizzazione alla Voltura n. 2/2004 del 7 maggio 2004, per la voltura del Permesso di Costruire n. 156/2003 del 5 dicembre 2003 [REDACTED]

11) Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 73140 del 28 dicembre 2005, inoltrata [REDACTED] per "VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE N. 156/2003 DEL 05-12-2003 VOLTURATO CON AUTORIZZAZIONE N. 2/2004 DEL 07-05-2004" sull'immobile in via Oberdan Guglielmo, 81.

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici disponibili allegati alle autorizzazioni edilizie reperite, si rilevano le seguenti difformità :

Immobile 2b

L'Immobile 2b "ubicato al piano terra è indicato negli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 73140 del 28 dicembre 2005, privo di suddivisione interna.

Allo stato attuale presenta ripartizioni interne realizzate senza alcun titolo autorizzativo del comune di Ascoli Piceno.

Per quanto riguarda la sanatoria delle difformità sopra riscontrate l'ipotesi percorribile è quella della presentazione presso il Comune di Ascoli Piceno di apposita richiesta di sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma dovuta.

Le planimetrie catastali, attualmente non presenti, potranno essere realizzate solo una volta e se ottenuta la sanatoria delle opere sopra descritte.

Immobile 4b

L'“Immobile 4b” ubicato al piano seminterrato è indicato negli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 73140 del 28 dicembre 2005, diviso in due vani.

Allo stato attuale l'apertura di collegamento risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato.

Per quanto riguarda la sanatoria delle difformità sopra riscontrate l'ipotesi percorribile è quella della presentazione presso il Comune di Ascoli Piceno di apposita richiesta di sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma dovuta.

La planimetria catastale, attualmente non presenti, potranno essere realizzate solo una volta e se ottenuta la sanatoria delle opere sopra descritte.

Gli Interventi relativi alle variazioni della distribuzione interna e della variazione di aperture interne, eseguiti in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, vanno regolarizzati con la presentazione presso il Comune di Ascoli Piceno di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, "Accertamento di conformità art. 37 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".

Essendo gli interventi, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Immobile 2b

L'immobile, locali al piano terra, risultano occupati per una porzione

e per la restante parte

Immobile 4b

L'immobile, locale garage al piano seminterrato, risulta occupato

Immobile 5b

L'immobile risulta occupato

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Immobili - 2b - - 4b

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 1b - 2b - 3b - 4b:

PORZIONI DI FABBRICATO URBANO nel comune di ASCOLI PICENO (AP), Via Guglielmo Oberdan, distinte al N.C.E.U. foglio 76 particelle:

581/38 PT in corso di costruzione

581/59 S1 in corso di costruzione

Precisazioni catastali:

L'attuale p.lla 581/36 deriva (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle p.lle 581/27 PT area urbana di mq 416 – 581/29 PT area urbana di mq 175, mediante la denuncia di variazione n° 22615 del 12/12/2005 (Frazionamento e fusione); le p.lle 581/27 e 581/29 derivano (insieme alla p.lla 581/28) dalla soppressione della p.lla 581/26 PT area urbana di mq 754, mediante la denuncia di variazione n° 36 del 09/01/2003 (Divisione); la p.lla 581/26 derivava dalla soppressione della p.lla 581/20 PT area urbana di mq 863, mediante la denuncia di variazione n° 4582 del 10/12/2001 (Divisione); la p.lla 581/20 derivava (insieme ad altre unità) dalla soppressione della p.lla 581/15 PI in corso di costruzione, mediante la denuncia di variazione n° 4535 del 03/12/2001 (Divisione); l'originaria p.lla 581/15 PI cat. C/2 mq 784 derivava (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle p.lle 581/7 PT cat. D/8 e 581/8 S1 cat. D/8, mediante la denuncia di variazione n° 1877 del 07/06/1991 (Divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni); le p.lle 581/7 e 581/8 derivano dalla soppressione delle p.lle 581/3 S1-T cat. D/8 – 581/4 PT cat. A/10 vani 8,5, mediante la denuncia di variazione n° 4650 del 26/11/1989 (Divisione per avvenuta costituzione di separate

porzioni e variazione della destinazione); le p.lle 581/3 – 581/4 derivano (insieme ad altre unità) dalla soppressione della p.lla 581/1 S1-T-1 cat. D/8, mediante la denuncia di variazione n° 5594 del 02/12/1987 (Divisione e Variazione destinazione); la p.lla 581/1 è stata costituita (insieme alla p.lla 581/2) al N.C.E.U. in data antecedente l'impianto catastografico del 30/06/1987.

Le attuali p.lle **581/38, 581/58 e 581/59** derivano (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle p.lle 581/14 S1-T-1 cat. D/8 – 581/16 S1 in corso di costruzione – 581/24 PT in corso di costruzione – 581/30 PT area urbana di mq 16 – 581/31 PT area urbana di mq 138 – 581/32 PT area urbana di mq 96, mediante la denuncia di variazione n° 122 del 05/01/2006 (Divisione; Ristrutturazione); le p.lle 581/30, 581/31 e 581/32 derivavano dalla soppressione della p.lla 581/17 PT area urbana di mq 250, mediante la denuncia di variazione n° 37 del 09/01/2003 (Divisione); le p.lle 581/17 e 581/24 derivavano (insieme ad altre unità) dalla soppressione della p.lla 581/15 P1 in corso di costruzione, mediante la denuncia di variazione n° 4535 del 03/12/2001 (Divisione); le originarie p.lle 581/14, 581/15 e 581/16 derivavano (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle p.lle 581/7 PT cat. D/8 e 581/8 S1 cat. D/8, mediante la denuncia di variazione n° 1877 del 07/06/1991 (Divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni); le p.lle 581/7 e 581/8 derivano dalla soppressione delle p.lle 581/3 S1-T cat. D/8 – 581/4 PT cat. A/10 vani 8,5, mediante la denuncia di variazione n° 4650 del 26/11/1989 (Divisione per avvenuta costituzione di separate porzioni e variazione della destinazione); le p.lle 581/3 – 581/4 derivano (insieme ad altre unità) dalla soppressione della p.lla 581/1 S1-T-1 cat. D/8, mediante la denuncia di variazione n° 5594 del 02/12/1987 (Divisione e Variazione destinazione); la p.lla 581/1 è stata costituita (insieme alla p.lla 581/2) al N.C.E.U. in data antecedente l'impianto catastografico del 30/06/1987.

Fanno parte del fabbricato i Beni Comuni Non Censibili, comuni alle unità in questione, distinte al N.C.E.U. fg 76 p.lle:

- 581/67 S1-T (porzione di corte al PT, nicchia motore pompa e generatore, intercapedine arcuata al PT, fossa fogna al PS1) comune ai sub. 38-39-40-41-42-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-**58-59**-60-61-62-63-64-65-66-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84;
- 581/68 PT (scala e corte esterna con nicchie contatori gas, luce e acqua) comune ai sub. 38-39-40-41-42-45-46-47-48-49-76-76;
- 581/69 S1-T (scivolo al PT e androne garage al PS1) comune ai sub. **58-59**-60-61-62-63-64-65-66;
- 581/73 PT (strada esterna al PT) comune ai sub. 36-51-52-53-54-55-56-57-77-78-79-80-81-82-83-84, con diritto di passaggio a favore della p.lla 1073 del fg. 76.

L'area su cui insiste il fabbricato è attualmente distinta al N.C.T. fg 76 p.lla 581 (Ente Urbano) di mq 3.170, derivante dal frazionamento della stessa p.lla 581 (di mq 3.640) giusta Tipo Mappale n° 2719 del 25/10/2001 e successivo Tipo Mappale n° 149877 del 19/12/2005; la p.lla 581 (di mq 3.640) derivava dalla fusione delle p.lle 581 (di mq 3.330) – 377 (di mq 200) – 447 (di mq 110), mediante la variazione d'ufficio n° 13087 del 06/05/1987; la p.lla 581 (di mq 3.330) derivava dal frazionamento della p.lla 422 (di mq 5.290), mediante la stessa variazione d'ufficio n° 13087 del 06/05/1987.

Dall'ispezione effettuata presso il servizio di pubblicità immobiliare ed il servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, l'immobile risulta attualmente intestato a:

Per l'intera piena proprietà

STORIA VENTENNALE:

Dal 02/12/1989:

[REDACTED]

in forza dell'atto di compravendite a rogito Not. Cappelli 02/12/1989 Rep. 22060/4388, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/12/1989 al N. di r.p. 5768, mediante il quale, tra l'altro, [REDACTED] acquista da [REDACTED] i diritti di 1/2 della piena proprietà, [REDACTED] acquista da [REDACTED]

[REDACTED] i diritti di 1/2 della piena proprietà, sui seguenti immobili in Ascoli Piceno Piceno: porzioni di fabbricato urbano in Via Guglielmo Oberdan n° 81, costituite dai locali al piano terra di circa mq 800 ad uso attività commerciale con tre locali ufficio, uno spogliatoio, un anti w.c., due w.c. e locale centrale tecnica, un locale al piano seminterrato di mq 567 ad uso deposito, distinte al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/7 PT – 581/8 S1;

area edificabile distinta al N.C.T. fg 76 p.lle 422 – 448, di mq 5.610, “ma il cui indice di incasabilità è stato già interamente sfruttato per la costruzione del fabbricato di cui sopra.”

Prezzo complessivo dichiarato £ 1.058.600.000, pagato e quietanzato.

N.B.: Nell'atto la parte venditrice dichiara che con atto a rogito Not. Cappelli 02/12/1989 Rep. 22059/4387 è stata costituita una servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo anche meccanico, a favore della particella 581/8 ed a carico della particella 581/g (bene comune non censibile alle p.lle 581/5, 581/6, 581/9 e 581/10).

Dal 01/10/1995:

[REDACTED]

in virtù della denuncia di successione legittima n° 11 vol. 678 presentata all'Uff. Reg. di A.P. in morte di [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 16/03/1999 al N. di r.p. 1235, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: [REDACTED] L'asse ereditario comprendeva i diritti di 1/2 della piena proprietà sugli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/14 – 581/15 – 581/16.

N.B.: La presente denuncia è integrativa delle denunce n° 43 vol. 676 e n° 3 vol. 677 in cui figurano altri immobili.

L'accettazione tacita di eredità a rogito Not. Filauri 26/10/2011 Rep. 25428/8850 risulta trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/11/2011 al N. di r.p. 6065.

Dal 23/04/2002:

[REDACTED] per l'intera piena proprietà; in virtù della denuncia di successione legittima n° 99 vol. 740 presentata all'Uff. Reg. di A.P. in morte di [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 01/12/2005 al N. di r.p. 7171, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore [REDACTED] L'asse ereditario comprendeva i diritti di 1/4 della piena proprietà sugli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/14 cat. D/8 – 581/16 – 581/17 – 581/23 – 581/24 – 581/26.

[REDACTED] per l'intera piena proprietà;
in forza dell'atto di compravendita a rogito Not. Calvelli 18/04/2003 Rep. 7782/4305, registrato in
A.P. il 07/05/2003 al n° 796, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il
22/04/2003 al N. di r.p. 2395, mediante il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED]
[REDACTED] l'intera piena proprietà delle seguenti porzioni di fabbricato in Ascoli Piceno, Via
Guglielmo Oberdan n° 81;

- a) locale commerciale al piano terra, distinto al N.C.E.U. fg 76 p.lla 581/14 S1-T-1 cat. D/8;
b) locale al piano seminterrato in corso di costruzione, da adibire a garage, di circa mq 650, distinto al N.C.E.U. fg 76 p.lla 581/16 S1;
c) locale al primo piano in corso di costruzione, di circa mq 850, distinto al N.C.E.U. fg 76 p.lla 581/24 PT;
d) aree urbane al piano terra, di pertinenza degli immobili a), b) e c), di complessivi mq 871, distinte al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/23 PT di mq 30 – 581/27 PT di mq 416 – 581/29 PT di mq 175 – 581/30 PT di mq 16 – 581/31 PT di mq 138 – 581/32 PT di mq 96.

2. NOTE

3. LIBERTÀ DELL'IMMOBILE - 2b - - 4b:

Servitù di passaggio a favore, atto di compravendite a rogito Not. Cappelli 02/12/1989 Rep.

5768

Ciampini 19/12/2001 Rep. 191901/29778, sono state costituite le seguenti servitù:

- 43

balconi e pensiline e per apertura carrabile, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/12/2001 al N. di r.p. 6368.

Costituzione di **servitù di passaggio** a rogito Not. Ciampini 03/04/2003 Rep. 200358, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 08/04/2003 al N. di r.p. 2036, mediante il quale la servitù Not. Ciampini 19/12/2001 Rep. 191901/29778 (trascritta il 28/12/2001 al N. di r.p. 6367) viene modificata "limitandola alle sole strisce di terreno individuate con le particelle 581/27 e 581/29, di proprietà di [REDACTED], per una estensione ridotta di circa cm. 150, lungo tutto il lato nord delle suddette strisce di terreno, per tutta la loro profondità, sempre a favore del terreno distinto al N.C.E.U. di Ascoli Piceno foglio 76 particelle 1073 e 1074, e al N.C.T. foglio 76 particelle 1075, 1076, 1080, 1081, 1078, 1083, 1084, [REDACTED]."
N.B.: La servitù trascritta al N. 6367/01 era stata costituita "per tutta l'estensione della particella 581/26."

Costituzione di servitù a rogito Not. Cappelli 10/03/2006 Rep. 96275/22461, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 04/04/2006 al N. di r.p. 2546, mediante il quale [REDACTED] costituisce a carico dell'unità in corso di costruzione al piano terra del fabbricato in Ascoli Piceno, Via G. Oberdan n° 81, distinta al N.C.E.U. fg 76 p.lla 581/38 a favore dell'appartamento al piano primo scala A interno 1, distinto al N.C.E.U. fg 76 p.lla 581/39 S1-1 cat. A/2 vani 5,5 [REDACTED], una servitù al fine di poter accedere alle tubazioni dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento, posizionate sul soffitto dell'unità immobiliare in corso di costruzione, al fine di poter eseguire eventuali controlli ed operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ISCRIZIONI CONTRO:

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. Calvelli 18/04/2003 Rep. 7783, iscritto

presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/04/2003 al N. di r.p. 601 (Generale n. 3572;

Presentazione n. 29).

L'ipoteca di € 2.000.000,00 a garanzia del finanziamento di € 1.000.000,00 della durata di anni 10, a favore della Banca Toscana S.p.A., contro [REDACTED], grava sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, Via G. Oberdan n° 81, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/14 cat. D/8 - 581/16 S1 - 581/24 PT - 581/23 PT - 581/27 PT - 581/29 PT - 581/30 PT - 581/31 PT - 581/32 PT.

ANNOTAMENTI A MARGINE:

N. 493 del 16/03/2006 - **RESTRIZIONE DI BENI**, scritt. priv. aut. Not. Marchionni Enrico (PU) 23/02/2006 Rep. 559894, mediante la quale sono stati liberati dall'ipoteca le unità distinte al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 - 581/39 - 581/40 - 581/42 - 581/44 - 581/45 - 581/46 - 581/47 - 581/48 - 581/49 - 581/51 - 581/52 - 581/53 - 581/54 - 581/55 - 581/56 - 581/57 - 581/60 - 581/61 - 581/62 - 581/63 - 581/64 / 581/65 - 581/66 - 581/75 - 581/76 - 581/77 - 581/78 - 581/79 - 581/80 - 581/81 - 581/82 - 581/83 - 581/84.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 14/01/2010 Rep. 9, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 25/01/2010 al N. di r.p. 94.

L'ipoteca di € 500.000,00 a garanzia del capitale di € 320.052,48 a favore della Unicredit Banca di Roma S.p.A., contro [REDACTED], grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Oberdan, distinti al

N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 – 581/38 – 581/58 – 581/59.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata 03/02/2010 Rep. 112, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **10/02/2010 al N. di r.p. 184.**

L'ipoteca di € 50.000,00 a garanzia del capitale di € 49.176,43 a favore della Banca delle Marche S.p.A., contro [REDACTED], grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 – 581/38 – 581/58 – 581/59.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata 03/02/2010 Rep. 112, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **10/02/2010 al N. di r.p. 185.**

L'ipoteca di € 170.000,00 a garanzia del capitale di € 185.197,31 a favore della Banca delle Marche S.p.A., contro [REDACTED] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 mq 73 – 581/38 – 581/58 – 581/59.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 26/02/2010 Rep. 1731, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **02/03/2010 al N. di r.p. 318.**

L'ipoteca di € 230.000,00 a garanzia del capitale di € 150.325,67 a favore della Banca Picena Truentina Credito Cooperativo, contro [REDACTED], grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 – 581/38 – 581/58 – 581/59.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 22/07/2010 Rep. 590, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **27/07/2010 al N. di r.p. 1374.**

L'ipoteca di € 365.000,00 a garanzia del capitale di € 182.400,33 a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A., contro [REDACTED] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Guglielmo Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 PT – 581/38 PT – 581/58 S1 – 581/59 S1.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona 21/09/2010 Rep. 539, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **01/10/2010 al N. di r.p. 1724.**

L'ipoteca di € 165.000,00 a garanzia del capitale di € 125.633,15 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A., contro [REDACTED] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Guglielmo Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 PT mq 73 – 581/38 PT – 581/58 S1 – 581/59 S1.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Tribunale di Ascoli Piceno 24/12/2010 Rep. 2323, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **14/02/2011 al N. di r.p. 869.**

A favore della Unicredit S.p.A., contro [REDACTED], grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, Via Oberdan, distinti al N.C.E.U. fg 76 p.lle 581/36 – 581/38 – 581/58 – 581/59, ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 5b:

TERRENO nel comune di ASCOLI PICENO (AP), distinto al N.C.T. foglio 76 particelle: 158 – 974 – 1106 – 1108

Superficie catastale complessiva: Ha 2.62.72

Precisazioni catastali:

L'attuale p.lla 974 deriva dal frazionamento della p.lla 887 mediante la denuncia n° 868 del 28/03/1996; la p.lla 887 derivava dal frazionamento della p.lla 157 mediante la denuncia n° 424 del 24/01/1994.

L'attuale p.lla 1106 deriva dal frazionamento della p.lla 966 mediante la denuncia n° 82842 del 01/08/2005; la p.lla 966 derivava dal frazionamento della p.lla 884 mediante la denuncia n° 868 del 28/03/1996; la p.lla 884 derivava dal frazionamento della p.lla 102 mediante la denuncia n° 424 del 24/01/1994.

L'attuale p.lla 1108 deriva dal frazionamento della p.lla 971 mediante la denuncia n° 82842 del 01/08/2005; la p.lla 971 derivava dal frazionamento della p.lla 886 mediante la denuncia n° 868 del 28/03/1996; la p.lla 886 derivava dal frazionamento della p.lla 157 mediante la denuncia n° 424 del 24/01/1994.

Dall'ispezione effettuata presso il servizio di pubblicità immobiliare ed il servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, l'immobile risulta attualmente intestato a:

[REDACTED]

Per l'intera piena proprietà (bene personale)

STORIA VENTENNALE:

Dal 02/12/1989:

[REDACTED]

in forza dell'atto di compravendite a rogito Not. Cappelli 02/12/1989 Rep. 22060/4388, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/12/1989 al N. di r.p. 5768, mediante il quale, tra l'altro, [REDACTED] acquista da [REDACTED] l'intera piena proprietà dell'area in parte edificabile, con fabbricato rurale, in Ascoli Piceno Piceno, distinto al N.C.T. fg 76 p.lle 101 – 102 – 157 – 158, di Ha 3.20.90.

Prezzo complessivo dichiarato £ 1.058.600.000, pagato e quietanzato.

N.B.: Nell'atto si dichiara che l'indice di incasabilità dell'area è stato già interamente sfruttato per la costruzione del fabbricato in Via Guglielmo Oberdan n° 81.

Dal 01/10/1995:

[REDACTED]

in virtù della denuncia di successione legittima n° 3 vol. 677 presentata all'Uff. Reg. di A.P. in morte di [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 19/12/1998 al N. di r.p. 5833, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: [REDACTED]. L'asse ereditario comprendeva l'intera piena proprietà sull'area in Ascoli Piceno, distinta al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 882 – 883 – 884 – 885 – 886 – 887.

N.B.: La presente denuncia è integrativa della denuncia n° 43 vol. 676 in cui figurano altri immobili.

L'accettazione tacita di eredità a rogito Not. Filauri 26/10/2011 Rep. 25428/8850 risulta trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/11/2011 al N. di r.p. 6065.

Dal 23/04/2002 A tutto il 10/04/2013:

[REDACTED] per l'intera piena proprietà; in virtù della denuncia di successione legittima n° 99 vol. 740 presentata presso l'Uff. Reg. di A.P. in morte di [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 01/12/2005 al N. di r.p. 7171, mediante la quale l'eredità è stata devoluta [REDACTED]. L'asse ereditario comprende i diritti di 1/2 della piena proprietà sul terreno in Ascoli Piceno, distinto al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 966 – 971.

N.B.: L'accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED], atto Not. Barmann 07/10/2003 Rep. 72065/20156, risulta trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 14/10/2003 al N. di r.p. 6049.

LIBERTA' DELL'IMMOBILE 5b:

SERVITU' A FAVORE E CONTRO: N E S S U N A.

ISCRIZIONI CONTRO:

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo 14/01/2010 Rep. 11, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 15/01/2010 al N. di r.p. 43.

L'ipoteca di € 200.000,00 a garanzia del capitale di € 158.448,78 a favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A., contro [REDACTED] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 14/01/2010 Rep. 9, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 25/01/2010 al N. di r.p. 94.

L'ipoteca di € 500.000,00 a garanzia del capitale di € 320.052,48 a favore della Unicredit Banca di Roma S.p.A., contro [REDACTED], grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 01/10/2008 Rep. 2095, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 27/01/2010 al N. di r.p. 107.

L'ipoteca di € 2.500.000,00 a garanzia del capitale di € 2.902.961,56 a favore della Banca di Credito Cooperativo Picena, contro [REDACTED]

grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata 03/02/2010 Rep. 112, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **10/02/2010 al N. di r.p. 184.**

L'ipoteca di € 50.000,00 a garanzia del capitale di € 49.176,43 a favore della Banca delle Marche S.p.A., contro grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata 03/02/2010 Rep. 112, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **10/02/2010 al N. di r.p. 185.**

L'ipoteca di € 170.000,00 a garanzia del capitale di € 185.197,31 a favore della Banca delle Marche S.p.A., contro grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 26/02/2010 Rep. 1731, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **02/03/2010 al N. di r.p. 318.**

L'ipoteca di € 230.000,00 a garanzia del capitale di € 150.325,67 a favore della Banca Picena Truentina Credito Cooperativo, contro grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 22/07/2010 Rep. 589, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **27/07/2010 al N. di r.p. 1373.**

L'ipoteca di € 367.000,00 a garanzia del capitale di € 183.525,71 a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A., contro grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ascoli Piceno 22/07/2010 Rep. 590, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **27/07/2010 al N. di r.p. 1374.**

L'ipoteca di € 365.000,00 a garanzia del capitale di € 182.400,33 a favore della Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.A., contro grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE, decreto ingiuntivo Tribunale di Ancona 21/09/2010 Rep. 539, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **01/10/2010 al N. di r.p. 1724.**

L'ipoteca di € 165.000,00 a garanzia del capitale di € 125.633,15 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A., contro [REDACTED] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Tribunale di Ascoli Piceno 24/12/2010 Rep. 2323, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **14/02/2011 al N. di r.p. 869.**

A favore della Unicredit S.p.A., contro [REDACTED], grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno 25/03/2011 Rep. 611, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il **19/04/2011 al N. di r.p. 2121.**

A favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A., contro [REDACTED] grava, tra l'altro, sull'intera piena proprietà [REDACTED] degli immobili in Ascoli Piceno, distinti al N.C.T. fg 76 p.lle 158 – 974 – 1106 – 1108.

ANNOTAMENTI A MARGINE: N E S S U N O.

N.B.: L'ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, Tribunale di Ascoli Piceno 22/10/2008 Rep. 2095, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 24/10/2008 al N. di r.p. 6701 è stata liberata dagli immobili in questione mediante l'annotazione di restrizione di beni del 23/03/2009 N.r.p. 375.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di calcolare il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita, recente, di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

La crisi del mercato immobiliare è stata particolarmente forte nell'ultima metà del 2008 fino ad oggi, sono infatti diminuite le transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

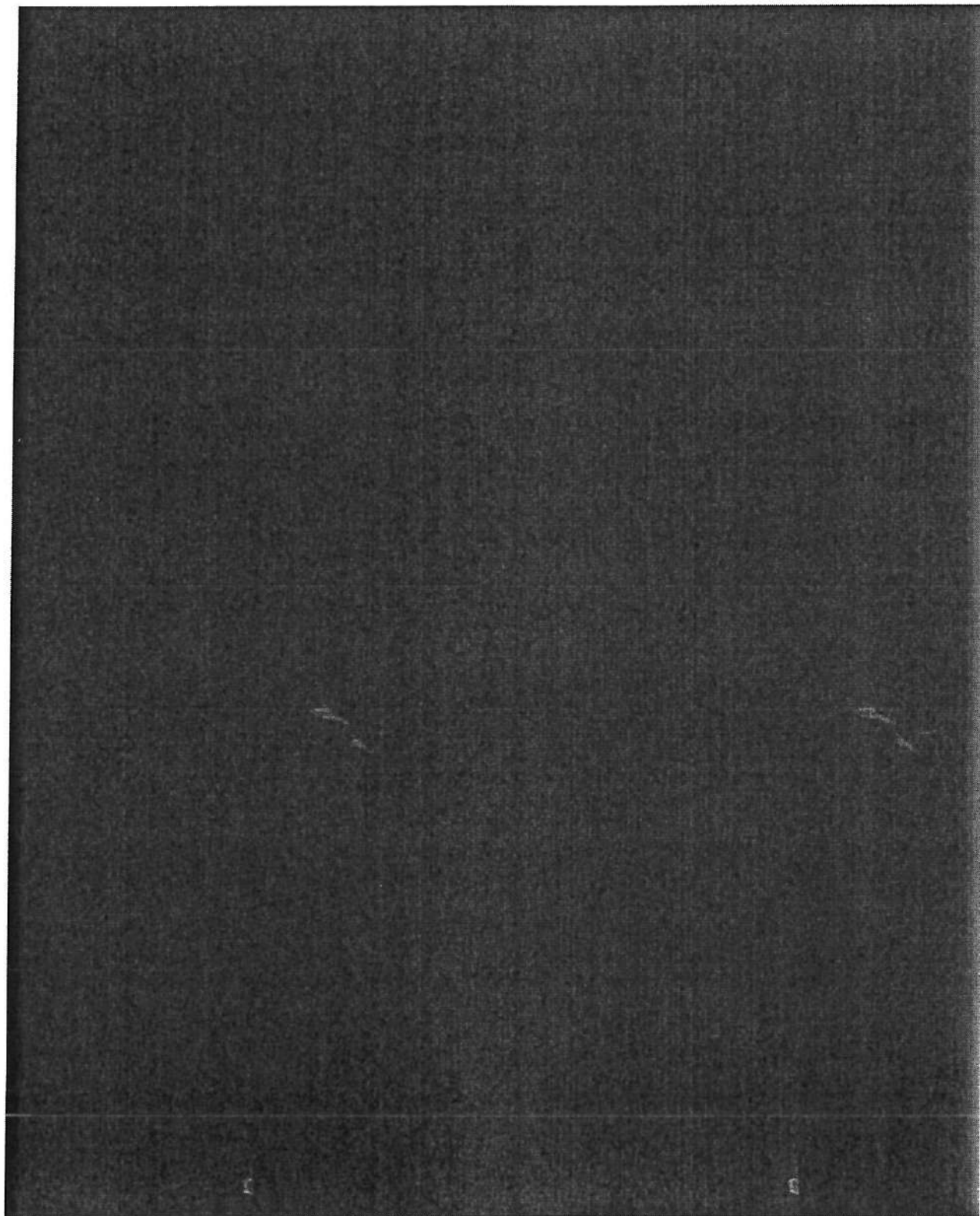
Nello stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, si è tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rappresentate nei paragrafi riguardanti la descrizione dei beni e della attuale situazione economica che sta attraversando il mercato degli immobili.

Il risultato della stima, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo

conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore di stima tiene conto inoltre, se del caso, delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

Il tutto è alla base del giudizio di stima di seguito riportato:



Immobile 2b

Locali al piano terra siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuati al foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, piano T.

Superficie lorda locali mq 583,46 circa

Descrizione	Superficie Mq	Valore di mercato unitario € / Mq	Valore complessivo
Piano Terra			
Superficie lorda locali	583,46	1200,00	700.152,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per vizi occulti e per eventuali spese insolute.

- decurtazione -	10 %	€ 70.015,20
------------------	------	-------------
 - per l'abbattimento delle spese per sanare abuso edilizio

- decurtazione -	0 %	€ 516,00
------------------	-----	----------
 - per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.

- decurtazione -	0 %	€ 0,00
------------------	-----	--------
 - per lo stato di possesso

- decurtazione -	0 %	€ 0,00
------------------	-----	--------
 - considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, in base a conteggi eseguiti a parte

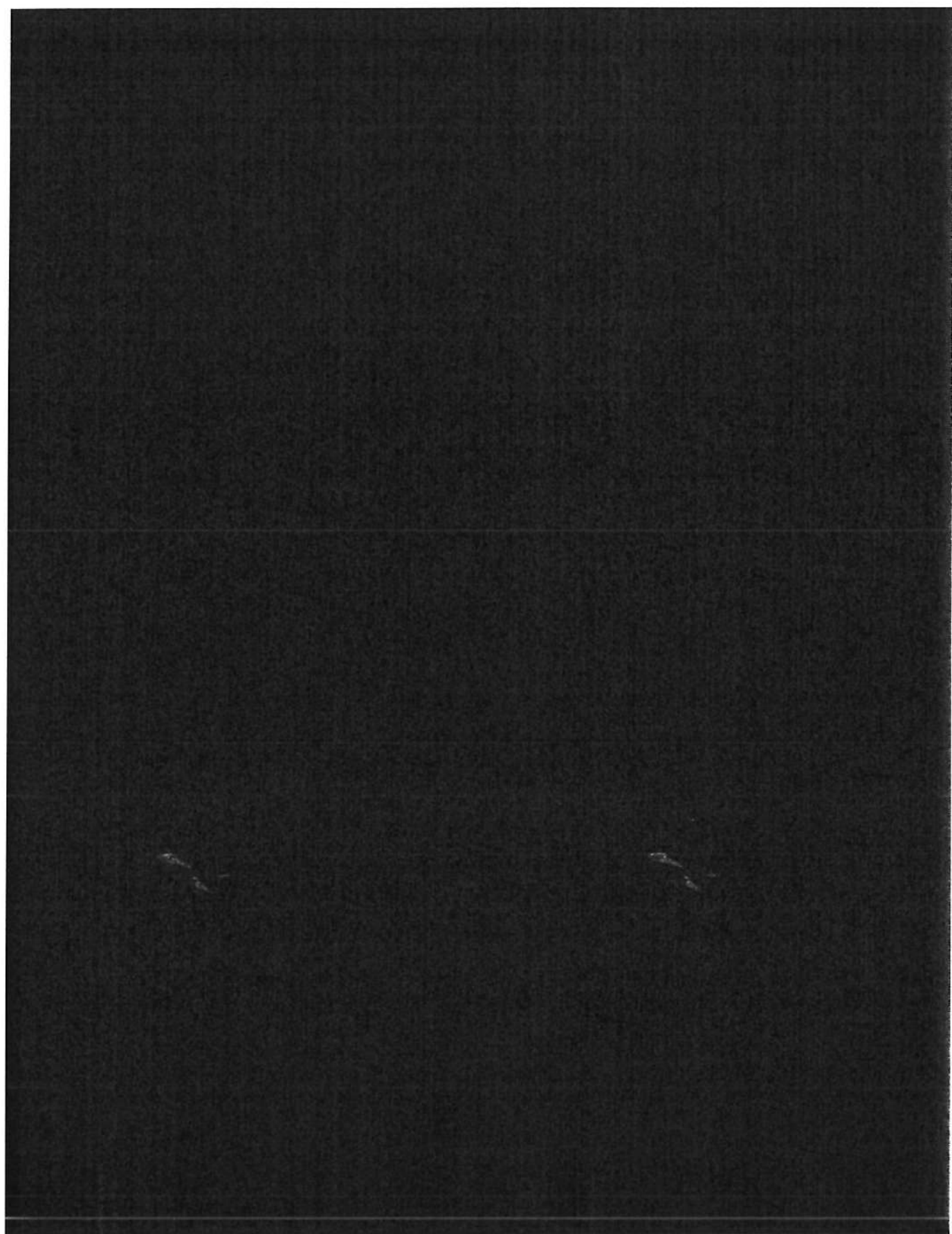
- decurtazione -		€ 6.000,00
------------------	--	------------
 - per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi

- decurtazione -	0 %	€ 0,00
------------------	-----	--------
- | | | |
|---------------|--|--------------------|
| Totale | | € 76.531,20 |
|---------------|--|--------------------|

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA "immobile n. 2b"

Euro 700.152,00 – 76.531,20 = Euro 623.620,80

A CIFRA TONDA € 623.000,00 (Euro seicentoventitremila/00)



Immobile 4b

Locale garage sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuato al foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, piano S1 interno2;

Superficie locali garage mq 104,90 circa

Descrizione	Superficie Mq	Valore di mercato unitario € / Mq	Valore complessivo
<i>Piano Seminterrato</i>			
Superficie lorda locali garage	104,9	700,00	73.430,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per vizi occulti e per eventuali spese insolute.

- decurtazione -	10 %	€ 7.343,00
------------------	------	------------
 - per l'abbattimento delle spese per sanare abuso edilizio

- decurtazione -	0 %	€ 516,00
------------------	-----	----------
 - per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.

- decurtazione -	0 %	€ 0,00
------------------	-----	--------
 - per lo stato di possesso

- decurtazione -	0 %	€ 0,00
------------------	-----	--------
 - considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, in base a conteggi eseguiti a parte

- decurtazione -		€ 600,00
------------------	--	----------
 - per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi

- decurtazione -	0 %	€ 0,00
------------------	-----	--------
- | | | |
|---------------|--|-------------------|
| Totale | | € 8.459,00 |
|---------------|--|-------------------|

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA "immobile n. 4b"

Euro 73.430,00 – 8.459,00 = Euro 64.971,00

A CIFRA TONDA € 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)

Immobile 5b

Appezamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle:

- 158, di ha 00.80.40, semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;
- 974, di ha 00.01.80, seminativo classe 3, RD € 0,74 RA 0,93;
- 1106, di ha 00.10.62, semin. arbor. classe 2, RD € 5,76 RA € 5,76;
- 1108, di ha 01.69.90, seminativo classe 3, RD € 70,20 RA € 87,75;

Superficie catastale totale terreno mq 26.262

Descrizione	Superficie Mq	Valore di mercato unitario € / Mq	Valore complessivo
<i>Appezamenti di terreno</i>			
<i>superficie catastale complessiva</i>	26.262	4,00	105.048,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per vizi occulti e per eventuali spese insolute.

- decurtazione -	10 %	€	10.504,80
------------------	------	---	-----------
- per l'abbattimento delle spese per sanare abuso edilizio

- decurtazione -	0 %	€	0,00
------------------	-----	---	------
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.

- decurtazione -	0 %	€	0,00
------------------	-----	---	------
- per lo stato di possesso

- decurtazione -	0 %	€	0,00
------------------	-----	---	------
- considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, in base a conteggi eseguiti a parte

- decurtazione -		€	1.000,00
------------------	--	---	----------
- per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi

- decurtazione -	0 %	€	0,00
------------------	-----	---	------

Totale € 11.504,80

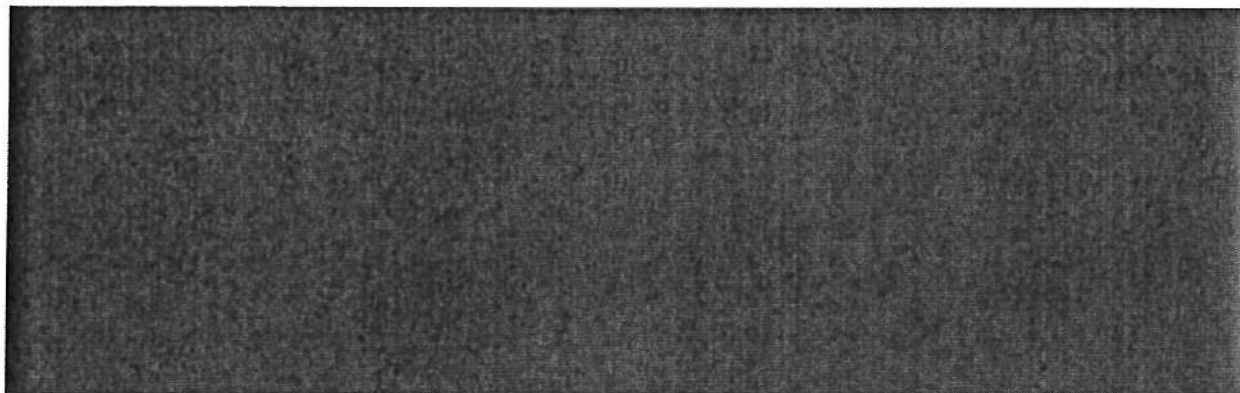
VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA "immobile n. 5b"

Euro 105.048,00 – 11.504,80 = Euro 94.543,20

A CIFRA TONDA € 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00)

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili si riporta la seguente descrizione riepilogativa dei beni e del valore stimato.



LOTTO E "*immobile n.2b*"

Diritti della piena proprietà su *locali al piano terra* siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuati al foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano T;



Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.

VALORE € 623.000,00 (Euro seicentoventitremila/00)



LOTTO G "*immobile n. 4b*"

Diritti della piena proprietà su *locale garage* sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuato al foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano S1 interno 2;

[REDACTED]

Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.

VALORE € € 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)

LOTTO H "immobile n. 5b"

Diritti della piena proprietà su appezzamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle :

158, di ha 00.80.40, semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;

974 , di ha 00.01.80, seminativo classe 3, RD € 0,74 RA 0,93;

1106, di ha 00.10.62, semin. arbor. classe 2, RD € 5,76 RA € 5,76;

1108, di ha 01.69.90, seminativo classe 3, RD € 70,20 RA € 87,75;

[REDACTED]

Confini: a sud con viabilità denominata Strada per Rosara, ad est con le mura di cinta del centro storico, ad ovest con proprietà [REDACTED], a nord con proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

A CIFRA TONDA € 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00)

LOTTO E "immobile n.2b"

Diritti della piena proprietà su *locali al piano terra* siti ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuati al foglio 76, particella 581, sub. 38, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano T;



Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.

VALORE DELL'IMMOBILE € 623.000,00 (Euro seicentoventitremila/00)

LOTTO G "immobile n. 4b"

Diritti della piena proprietà su *locale garage* sito ad Ascoli Piceno (AP), Via Oberdan, individuato al foglio 76, particella 581, sub. 59, categoria in corso di costruzione, Via Guglielmo Oberdan snc, piano S1 interno 2;

Confini: spazi condominiali su più lati, stessa proprietà, salvo altri.

VALORE DELL'IMMOBILE € 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)

LOTTO H "immobile n. 5b"

Diritti della piena proprietà su appezzamenti di terreno, zona via Oberdan, che si sviluppano in un unico corpo censiti al N.C.T. del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n° 76, particelle :

158, di ha 00.80.40, semin. arbor. classe 3, RD € 31,14, RA € 39,45;

974, di ha 00.01.80, seminativo classe 3, RD € 0,74 RA 0,93;

1106, di ha 00.10.62, semin. arbor. classe 2, RD € 5,76 RA € 5,76;

1108, di ha 01.69.90, seminativo classe 3, RD € 70,20 RA € 87,75;

Confini: a sud con viabilità denominata Strada per Rosara, ad est con le mura di cinta del centro storico, ad ovest con proprietà , a nord con proprietà

VALORE DELL'IMMOBILE € 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00)