

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE	TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
PROMOSSA DA	R.G.E. n. 41/2023 INTESA SANPAOLO S.P.A.
CONTRO
DIRITTI ESECUTATO	INTERA PIENA PROPRIETA'
GIUDICE	DOTT.SSA D'OTTAVI SIMONA
C.T.U.	GEOM. DAMIANI MARIANO
OGGETTO	Relazione peritale
Data: 18/11/2024	



INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE, IN TERMINI GENERALI, DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	
PIGNORATO	4
FORMAZIONE LOTTI	6
ALLEGATI	7



PREMESSA

In data 27 marzo 2024 il sottoscritto Geom. Mariano Damiani, con Studio Tecnico in Ascoli Piceno, Via Monte Grappa n. 13, iscritto all'Albo Professionale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n.ro 931, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.

I quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione sono:

- 1) *identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;***
- 2) *situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile;***
- 3) *stato di possesso;***
- 4) *vincoli ed oneri giuridici;***
- 5) *stima dell'immobile.***

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, in modalità telematica, il sottoscritto C.T.U., previo avviso alle parti tramite posta elettronica certificata o lettera raccomandata A.R., ha eseguito più sopralluoghi sugli immobili oggetto di procedura, prendendo le occorrenti misure ed assumendo i dati tecnici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.



DESCRIZIONE, IN TERMINI GENERALI, DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà degli immobili siti nel Comune di Ascoli Piceno, Via dell'Aspo n. 13, di proprietà della ditta, con sede in, C.F./P.ta IVA

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato ubicato in località "Lu Battente", in una zona a prevalente destinazione artigianale/commerciale dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità e che risulta ben collegata ai principali assi stradali (a circa m. 200 la S.S. 81 Piceno Aprutina ed a circa 1,5 km la superstrada Ascoli-Mare che permette di raggiungere l'autostrada A14).

Detto fabbricato fa parte, a sua volta, di un complesso artigianale/commerciale composto da due edifici contigui, denominati "Lotto A" e "Lotto B" negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia del 1992 e che insistono su particelle catastali diverse, rispettivamente 378 e 377 del foglio 109.

L'edificio oggetto di pignoramento è l'intero fabbricato "Lotto B" sulla particella 377, che è stato ultimato nel 1996, si eleva per n. 2 piani fuori terra e n. 1 sottostada, oltre alla copertura piana accessibile dal vano scala.

Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti dati identificativi degli immobili pignorati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, foglio 109, particella 377 sub. 2, Categoria D/7, in testa alla ditta con sede in, c.f., proprietà per 1/1;
- Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, foglio 109, particella 377 sub. 3, Categoria A/2, in testa alla ditta con sede in, c.f., proprietà per 1/1 e nata a il 15/12/1989, c.f., diritto di abitazione per 1/1.



A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile sub. 2 è stato suddiviso in tre unità autonome, oltre ad alcune variazioni interne sia nel sub. 2 sia nel sub. 3. Pertanto, previa richiesta autorizzata dal Giudice, ha proceduto al frazionamento catastale e regolarizzato le planimetrie che non corrispondevano allo stato di fatto.

Si sono costituite le seguenti nuove unità immobiliari:

- a) Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, foglio 109, particella 377 sub. 4, Categoria D/8 (attività commerciale al PT e PS1);
- b) Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, foglio 109, particella 377 sub. 5, Categoria C/3 (laboratorio al P1);
- c) Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, foglio 109, particella 377 sub. 6, Categoria C/3 (laboratorio al P1);
- d) Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, foglio 109, particella 377 sub. 7, Categoria C/2 (porzione, consistente in un ripostiglio, al P1 dell'ex sub. 2 unita all'appartamento ex sub. 3);
- e) Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, foglio 109, particella 377 sub. 8, Categoria A/2 (appartamento al P1);
- f) Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, foglio 109, particella 377 sub. 9, Categoria A/2 (porzione, consistente in un bagno, al P1 dell'appartamento ex sub. 3 unita all'immobile adiacente, oggi sub. 6).

Si precisa che, avendo le unità originarie sub. 2 e 3 diverse intestazioni catastali, non è stato possibile effettuare la fusione delle porzioni di cui ai punti d) e f) con i rispettivi immobili ai quali sono state unite in passato; quindi, sono state stralciate costituendo due nuove unità: sub. 7 (in categoria C2) per il ripostiglio e sub. 9 (in categoria A2) per il bagno. A seguito della vendita giudiziaria, il nuovo proprietario potrà regolarizzare tale fusione.

Si rimanda alle relazioni dei Lotti per ulteriori dettagli su quanto sopra esposto.



FORMAZIONE LOTTI

Considerato quanto disposto nei quesiti e che il pignoramento riguarda più immobili, è possibile formare i seguenti lotti:

LOTTO N. 1	✓ Immobile commerciale (porzione ex sub. 2), sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13 e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 4
LOTTO N. 2	✓ Immobile artigianale - laboratorio - (porzione ex sub. 2), sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13 e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 5
LOTTO N. 3	✓ Immobile artigianale - laboratorio - (porzione ex sub. 2), sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13 e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 6 ✓ Porzione (bagno) dell'appartamento ex sub. 3, sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13 e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 9
LOTTO N. 4	✓ Immobile residenziale - appartamento - (ex sub. 3), sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13 e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 8 ✓ Porzione (ripostiglio) dell'immobile ex sub. 2, sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13 e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 7

Il sottoscritto CTU, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare, ha redatto apposite relazioni separate, quanti sono i lotti individuati, rispondendo, in ciascuna di esse, ai quesiti formulati.



ALLEGATI

- Relazione LOTTO 1;
- Relazione LOTTO 2;
- Relazione LOTTO 3;
- Relazione LOTTO 4;
- Avvisi di ricevimento delle pec/raccomandate per l'inizio delle operazioni peritali;
- Lettera di trasmissione alle parti della copia della relazione;
- Cd-rom contenente la relazione per l'ufficio G.E., la perizia per uso pubblicazione e la planimetria dell'immobile.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Relazione peritale LOTTO 1

Immobile commerciale (porzione ex sub. 2)
sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13
e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 4

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 41/2023

PROMOSSA DA: INTESA SANPAOLO S.P.A.

CONTRO:

DIRITTI ESECUTATO: INTERA PIENA PROPRIETA'

GIUDICE: DOTT.SSA D'OTTAVI SIMONA

C.T.U.: GEOM. DAMIANI MARIANO

Data: 18/11/2024



INDICE

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	3
1a) Superfici, confini e dati catastali	5
1b) Accessi	6
1c) Parti comuni	7
1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni	7
1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	7
1f) Stato civile/patrimoniale.....	7
1g) Provenienza	8
2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.....	8
3) STATO DI POSSESSO.....	11
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
4a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	11
4b) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili	12
4c) Difformità catastali (a spese della procedura).....	13
5) STIMA DELL'IMMOBILE	13
5a) Metodologia	13
5b) Calcolo superficie commerciale.....	13
5c) Calcolo valore.....	14



1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile pignorato di cui al Lotto 1 è una porzione del fabbricato sito in Via dell'Aspo n. 13 del Comune di Ascoli Piceno, in una zona, denominata "Lu Battente", a prevalente destinazione artigianale/commerciale dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità e che risulta ben collegata ai principali assi stradali (a circa m. 200 la S.S. 81 Piceno Aprutina ed a circa 1,5 km la superstrada Ascoli-Mare che permette di raggiungere l'autostrada A14).

Detto fabbricato fa parte, a sua volta, di un complesso artigianale/commerciale composto da due edifici contigui, denominati "Lotto A" e "Lotto B" negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia del 1992 e che insistono su particelle catastali diverse, rispettivamente 378 e 377 del foglio 109.



L'edificio oggetto di pignoramento è l'intero fabbricato "Lotto B" sulla particella 377, che è stato ultimato nel 1996, si eleva per n. 2 piani fuori terra e n. 1 sottostrada, oltre alla copertura piana accessibile dal vano scala.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai di piano e di copertura sono in c.a.-laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate al primo piano, mentre sul perimetro del piano terra sono presenti prevalentemente



infissi metallici con vetrate (di cui tre con le porte di accesso al locale commerciale) ed i pilastri in cemento a vista.

Il presente immobile (sub. 4) consiste in un'attività commerciale che occupa i piani terra e interrato del suddetto fabbricato, oltre al piano secondo (copertura).

Il piano terra è composto da un grande ambiente per esposizione/vendita, nel quale è stato realizzato un locale ad uso ufficio. Inoltre, è presente un bagno che attualmente non è più accessibile direttamente, ma solo tramite l'ingresso comune al vano scala (lato sud).

I divisori interni sono in laterizio e quelli dell'ufficio in cartongesso. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne i pilastri in cemento a vista, mentre quelle del bagno sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le pavimentazioni sono in grès. Gli infissi interni sono in legno e sul perimetro sono presenti infissi metallici con vetrate, di cui tre con le porte di accesso.

Il bagno è provvisto di tutti gli apparecchi idrosanitari, in ceramica bianca, con rubinetteria in acciaio inox.

Gli impianti presenti (elettrico/illuminazione, riscaldamento/condizionamento) sono a vista con canaline fissate alle pareti ed al soffitto, mentre quelli del bagno (elettrico/illuminazione, idro-sanitario) sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con pompa di calore. La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

Il piano interrato (catastalmente piano primo sottostrada) è composto da due grandi ambienti, comunicanti tramite una porta interna: un deposito con bagno ed un'autorimessa con un altro bagno.

Fa parte dell'immobile anche un tunnel esterno coperto sito sul lato sud, raggiungibile tramite rampa dal piano terra. Da detto tunnel si accede al piano interrato tramite due portoni carrabili a due ante. Inoltre, sono presenti due ripostigli non accessibili direttamente, ma solo dal vano scala comune, sia tramite l'ingresso al piano terra sia da una porta verso il tunnel.

I divisori interni sono in laterizio. Le pareti interne sono intonacate e



tinteggiate, tranne i pilastri in cemento a vista.

I pavimenti dei bagni sono in ceramica e le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione del deposito e dell'autorimessa è di tipo industriale in cemento. Gli infissi interni sono in legno e sul lato ovest sono presenti infissi esterni metallici con ante apribili a ribalta.

È presente solo l'impianto elettrico/illuminazione, realizzato a vista con canaline fissate alle pareti ed al soffitto, mentre gli impianti dei bagni (elettrico/illuminazione, idro-sanitario) sono sottotraccia. La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

I piani terra e interrato sono collegati tramite una scala metallica interna.

Il piano secondo consiste sostanzialmente in un solaio di copertura accessibile dal vano scala comune, privo di pavimentazione (vi è solamente la guaina impermeabilizzante) e privo di idoneo parapetto, con altezza insufficiente.

In conclusione, attualmente l'unità immobiliare in argomento risulta in normale stato di manutenzione e conservazione.

1a) Superfici, confini e dati catastali

L'immobile di cui al presente Lotto deriva dal frazionamento (vedere successivo Capitolo 2) dell'unità originaria riportata nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno:

- foglio 109, particella 377 sub. 2, zona censuaria 3, categoria D/7, rendita € 4.936,81, Via dell'Aspo, Piano T.

I nuovi identificativi dell'unità costituitasi con la suddetta variazione catastale sono:

- **foglio 109, particella 377 sub. 4, zona censuaria 3, categoria D/8, rendita € 7.910,30, Via dell'Aspo 13, Piano S1-T-2.**



Detta unità immobiliare è in testa alla seguente ditta catastale:

- con sede in, codice fiscale, proprietà per 1/1.

I dati dimensionali sono:

- piano terra superficie lorda mq. 525,00 circa e altezza ml. 4,33;
- piano interrato superficie lorda mq. 580,00 circa e altezza ml. 4,33;
- piano copertura superficie lorda mq. 600,00 circa.

I confini sono:

piano terra

- a nord ed ovest con area di pertinenza comune;
- a sud con vano scala ed area di pertinenza comune;
- ad est con fabbricato adiacente di altra proprietà (particella 378).

piano interrato

- a nord con terrapieno sottostante l'area di pertinenza comune;
- ad ovest con immobile altra proprietà (particella 340);
- a sud con vano scala comune ed immobile altra proprietà (particella 249);
- ad est con vano scala comune e fabbricato adiacente di altra proprietà (particella 378).

piano copertura

- a nord, ovest e sud con vano scala ed area di pertinenza comune;
- ad est con vano scala comune e fabbricato adiacente di altra proprietà (particella 378).

1b) Accessi

La particella 377, su cui è edificato il fabbricato con gli immobili oggetto di pignoramento, non ha accesso diretto dalla strada comunale, ma solo tramite servitù di passaggio sulla corte di pertinenza dell'adiacente fabbricato sulla particella 378 di altra proprietà.



L'unità immobiliare sub. 4 (porzione ex sub. 2) della particella 377 ha n. 3 accessi al piano terra dalla corte comune (BCNC sub. 10) e n. 2 accessi al piano interrato tramite una rampa carrabile, oltre al vano scala comune. Inoltre, i due piani sono collegati da una scala interna.

Il piano di copertura è accessibile dal vano scala comune.

1c) Parti comuni

Le parti comuni, distinte con il sub. 10 (B.C.N.C.) nell'elaborato planimetrico (vedere Allegato A), alle unità immobiliari del fabbricato sono la corte di pertinenza, l'androne d'ingresso ed il vano scala che collega tutti i piani, oltre ad un locale tecnico al piano interrato.

Si precisa che una porzione della corte e la rampa di accesso al piano interrato (vedere Allegato A) sono gravati da servitù di passaggio, in quanto permettono di raggiungere i locali interrati confinanti sulle particelle 340 e 378 di altra proprietà.

1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni

Non vi sono spese fisse condominiali, essendo l'intero fabbricato di proprietà esclusiva dell'esecutato.

1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, il fabbricato con le unità immobiliari pignorate ricade in "Zona per attività artigianali", normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

1f) Stato civile/patrimoniale

Gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva della ditta con sede in (c.f.) e iscritta nel Registro delle Imprese delle Marche, numero, i cui soci sono, nato ad il (c.f.) e, nata ad



..... il (c.f.).

Il sig. è il legale rappresentante fin dalla costituzione della società e la sig.ra ha la carica di liquidatrice dal 15/11/2021 (è in corso la procedura di scioglimento e liquidazione).

1g) Provenienza

Con atto di compravendita stipulato dal notaio di Ascoli Piceno in data, repertorio n., trascritto ad Ascoli Piceno il ai numeri R.G. e R.P., i signori e hanno ceduto, per la quota di 1/2 ciascuno, alla ditta con sede in la piena proprietà sull'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 109 con le particelle 341 (oggi particella 377) e 342 (oggi particella 378).

Successivamente, con atto del notaio di Ascoli Piceno in data, repertorio n., trascritto ad Ascoli Piceno il ai numeri R.G. e R.P., la ditta con sede in ha variato la denominazione sociale in con sede in e tra gli immobili di proprietà risultava un terreno distinto al Catasto al foglio 109 con la particella 377.

Su tale terreno la suddetta ditta ha costruito un fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento.

2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in argomento è stato edificato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. del
- Denuncia inizio attività edilizia prot. del (variante).

I suddetti atti riguardano l'intero complesso artigianale/commerciale composto da due fabbricati contigui, denominati "Lotto A" (non oggetto di pignoramento) e "Lotto B" (oggetto di pignoramento).



In data 21/03/1996 è stata presentata la comunicazione di fine lavori per il “Lotto B”, protocollata dal Comune di Ascoli Piceno il 04/05/1996 al n.
Con prot. del 28/10/1997 il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato l’agibilità per il Lotto B.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto CTU ha riscontrato che l’immobile ex sub. 2 è stato suddiviso in tre unità autonome. Pertanto, a seguito di autorizzazione del Tribunale di Ascoli Piceno, ha effettuato il frazionamento catastale.

L’unità immobiliare del presente Lotto 1 deriva dal suddetto frazionamento.

Inoltre, nell’unità immobiliare (porzione ex sub. 2 ed oggi sub. 4) sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune con la D.I.A.E. prot./1995:

- 1) rimozione di porta e chiusura con muratura dell’accesso al bagno (lato sud/est) al piano terra, adiacente il vano scala comune;
- 2) realizzazione di pareti divisorie al piano terra ed al piano interrato per ricavare altri locali interni;
- 3) realizzazione di un’apertura con porta sul muro tra deposito e autorimessa al piano interrato;
- 4) diversa conformazione della scala metallica di collegamento tra i due piani, che attualmente si sviluppa su un’unica rampa, invece delle due inizialmente previste nel suddetto progetto;
- 5) realizzazione al piano terra di una struttura metallica esterna, ad uso deposito, adiacente alla parete ovest;
- 6) realizzazione di un’apertura al piano terra sul muro di confine con l’immobile adiacente (particella 378) di altra proprietà, rendendo comunicanti i due immobili confinanti, dove viene svolta la stessa attività commerciale dal locatario (vedere Capitolo 3).

Le difformità di cui ai punti 2, 3 e 4 sono regolarizzabili mediante pratica edilizia a sanatoria, con un costo complessivo presunto di € 2.500,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche).

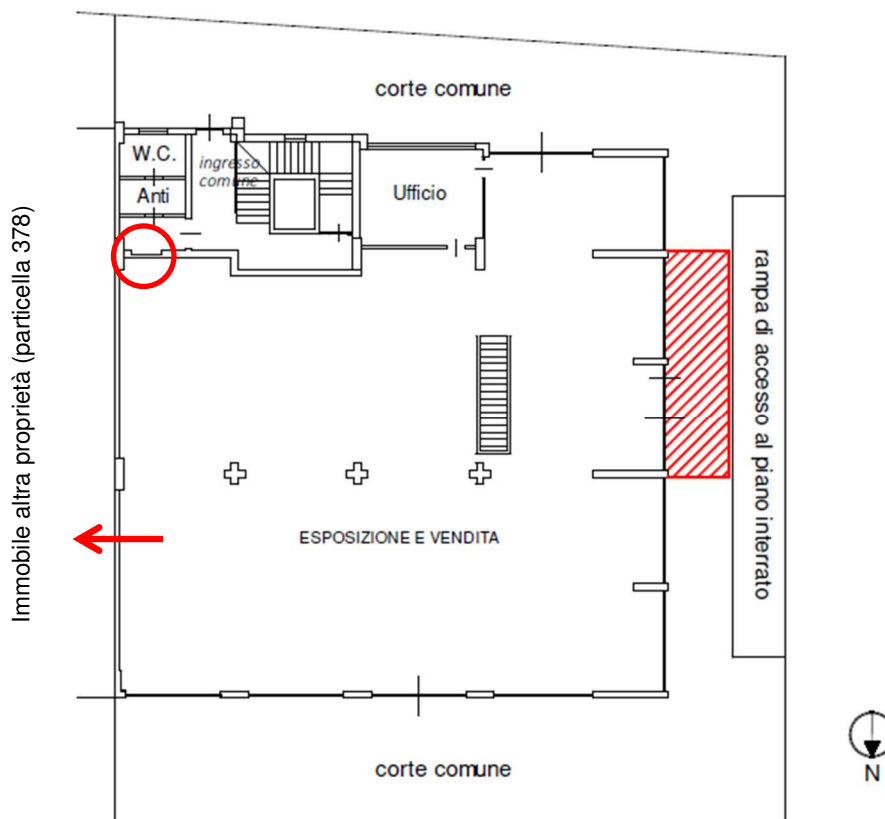


Relativamente al punto 1, deve essere ripristinato l'accesso originario al bagno dall'interno del locale commerciale, mediante demolizione della muratura e riposizionamento della porta.

L'abuso edilizio di cui al punto 5 non è regolarizzabile e la struttura esterna deve essere rimossa, in quanto insiste sulla corte comune e chiude completamente il passaggio tra i lati nord e sud.

Anche per l'accesso di cui al punto 6 deve essere ripristinato lo stato di progetto, tramite chiusura dell'apertura con cartongesso o muratura.

Il costo stimato per i suddetti interventi di ripristino è pari a circa €. 4.000,00.



Il cerchio rosso indica la porta da ripristinare per accedere al bagno.

La freccia indica l'apertura verso l'immobile adiacente (particella 378) da chiudere.

Evidenziata con campitura rossa la struttura esterna da rimuovere (riquadro rosso nella foto seguente).





3) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (porzione ex sub. 2 ed oggi sub. 4) risultava concessa in affitto a con sede in, c.f. (vedere al capitolo successivo la Nota di trascrizione n. 4393 del 18/09/2013).

Nei locali viene svolta attività di commercio/riparazione di cicli e motocicli, accessori e ricambi.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

- non esistono vincoli di natura condominiale;
- non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;



- non esistono diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

4b) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili

Trascrizioni

Nota di trascrizione n. 4393 del 18/09/2013

Iscrizioni

Nota di iscrizione n. 751 del 05/04/2005

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 35,00 (diconsi euro trentacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.

Nota di iscrizione n. 57 del 24/01/2018

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.

Nota di iscrizione n. 1048 del 08/10/2018

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 35,00 (diconsi euro trentacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.

Pignoramenti

Nota di trascrizione n. 1992 del 27/03/2023.

Le spese relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero).

Riepilogando, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente sono:

- iscrizioni n. 751/2005, n. 57/2018 e n. 1048/2018, per una spesa complessiva di circa € 365,00 (diconsi euro trecentosessantacinque virgola zero);
- pignoramento n. 1992/2023, per una spesa di circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero).



4c) Difformità catastali (*a spese della procedura*)

Le difformità catastali, come descritte al precedente Capitolo 2, sono state già regolarizzate con la presente C.T.U.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

5a) Metodologia

Per la stima degli immobili pignorati è stata eseguita una ricerca sia di atti di compravendita che hanno avuto per oggetto il trasferimento di beni comparabili nel medesimo segmento di mercato sia di immobili simili attualmente in vendita nella stessa zona.

In seguito ai suddetti accertamenti e considerata l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, si ritiene equo il seguente prezzo unitario di mercato:

- €/mq. 800,00 (diconsi euro ottocento virgola zero);

5b) Calcolo superficie commerciale

Locale commerciale (sub. 4) ai piani interrato, terra e secondo

Destinazioni	Superficie lorda	Superficie commerciale
Esposizione/vendita piano terra (100%)	525,00	525,00
Depositi/autorimessa piano interrato (60%)	580,00	348,00
Copertura piano secondo (10%)	600,00	60,00
Totale		933,00



5c) Calcolo valore

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario si ottiene il seguente valore di mercato:

loc. commerciale mq. 933,00 x €/mq. 800,00 =	€ 746.400,00
Totale valore	€ 746.400,00

Su tale valore si applicano le seguenti decurtazioni:

⇒ 10% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti e lo stato di manutenzione	€ 74.640,00
⇒ variazione catastale (compresi oneri fiscali e diritti catastali) effettuata dal CTU	€ 1.360,00
⇒ spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente	€ 660,00
⇒ spese relative alla pratica edilizia in sanatoria	€ 2.500,00
Totale decurtazioni	€ 79.160,00

Il valore finale, al netto delle decurtazioni, è pari a:

$$€ 746.400,00 - € 79.160,00 = € 667.240,00$$

arrotondato in cifra tonda:

€ 667.000,00

(diconsi euro seicentosessantasettemila virgola zero)

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto pienamente l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

In fede,

Ascoli Piceno, 18 novembre 2024

Il C.T.U.
Geom. Mariano Damiani



Allegati:

- A) visura catastale, estratto di mappa, planimetria;
- B) copia delle pratiche edilizie;
- C) documentazione fotografica;
- D) descrizione riepilogativa ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Relazione peritale LOTTO 2

Immobile artigianale – laboratorio – (porzione ex sub. 2)
sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13
e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 5

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 41/2023

PROMOSSA DA: INTESA SANPAOLO S.P.A.

CONTRO:

DIRITTI ESECUTATO: INTERA PIENA PROPRIETA'

GIUDICE: DOTT.SSA D'OTTAVI SIMONA

C.T.U.: GEOM. DAMIANI MARIANO

Data: 18/11/2024



INDICE

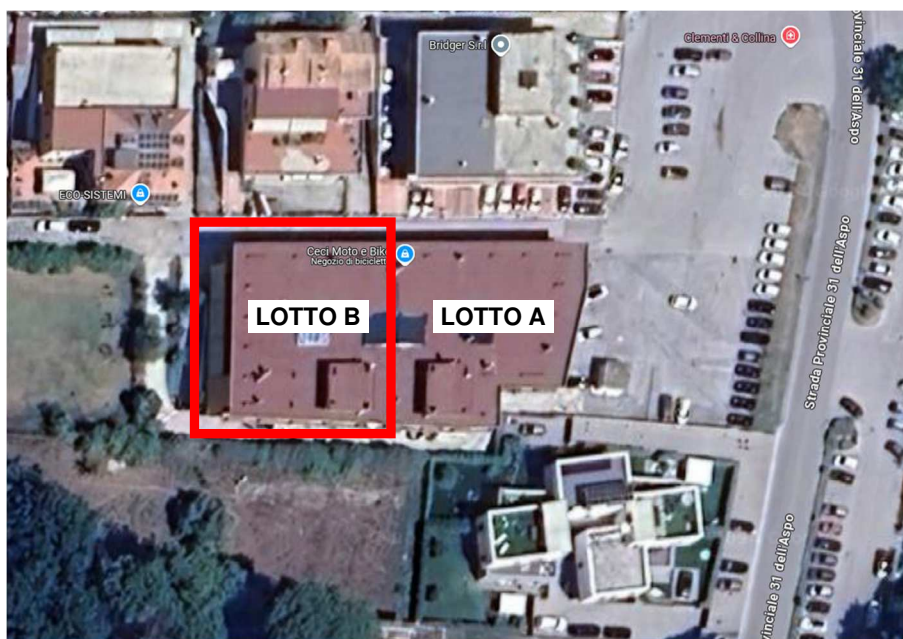
1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	3
1a) Superfici, confini e dati catastali	4
1b) Accessi	5
1c) Parti comuni	5
1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni	6
1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	6
1f) Stato civile/patrimoniale.....	6
1g) Provenienza	6
2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.....	7
3) STATO DI POSSESSO.....	8
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
4a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	9
4b) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili	9
4c) Difformità catastali (a spese della procedura).....	10
5) STIMA DELL'IMMOBILE	10
5a) Metodologia	10
5b) Calcolo superficie commerciale.....	11
5c) Calcolo valore.....	11



1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile pignorato di cui al Lotto 2 è una porzione del fabbricato sito in Via dell'Aspo n. 13 del Comune di Ascoli Piceno, in una zona, denominata "Lu Battente", a prevalente destinazione artigianale/commerciale dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità e che risulta ben collegata ai principali assi stradali (a circa m. 200 la S.S. 81 Piceno Aprutina ed a circa 1,5 km la superstrada Ascoli-Mare che permette di raggiungere l'autostrada A14).

Detto fabbricato fa parte, a sua volta, di un complesso artigianale/commerciale composto da due edifici contigui, denominati "Lotto A" e "Lotto B" negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia del 1992 e che insistono su particelle catastali diverse, rispettivamente 378 e 377 del foglio 109.



L'edificio oggetto di pignoramento è l'intero fabbricato "Lotto B" sulla particella 377, che è stato ultimato nel 1996, si eleva per n. 2 piani fuori terra e n. 1 sottostrada, oltre alla copertura piana accessibile dal vano scala.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai di piano e di copertura sono in c.a.-laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate al primo piano, mentre sul perimetro del piano terra sono presenti prevalentemente



infissi metallici con vetrate (di cui tre con le porte di accesso al locale commerciale) ed i pilastri in cemento a vista.

Il presente immobile (sub. 5) è sito al piano primo del suddetto fabbricato, è composto da un ampio locale d'ingresso ed altri 4 vani, 2 disimpegni, 2 ripostigli, 2 bagni e 2 balconi.

I divisori interni sono in laterizio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le pavimentazioni sono in parquet, tranne quelle dei bagni in ceramica. Gli infissi interni sono in legno e le finestre sono dotate di doppi vetri ed avvolgibili in pvc.

I bagni sono provvisti di tutti gli apparecchi idrosanitari, in ceramica bianca, con rubinetteria in acciaio inox. Nel bagno centrale è presente una vasca idromassaggio.

Tutti gli impianti presenti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento) sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori e caldaia esterna alimentata a gas-metano di rete. La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

In conclusione, attualmente l'unità immobiliare in argomento risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

1a) Superfici, confini e dati catastali

L'immobile di cui al presente Lotto deriva dal frazionamento (vedere successivo Capitolo 2) dell'unità originaria riportata nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno:

- foglio 109, particella 377 sub. 2, zona censuaria 3, categoria D/7, rendita € 4.936,81, Via dell'Aspo, Piano T.

I nuovi identificativi dell'unità costituitasi con la suddetta variazione catastale sono:

- **foglio 109, particella 377 sub. 5, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 224, rendita € 543,73, Via dell'Aspo 13, Piano 1.**



Detta unità immobiliare è in testa alla seguente ditta catastale:

- con sede in, codice fiscale, proprietà per 1/1.

I dati dimensionali sono:

- piano primo superficie lorda mq. 230,00 circa e altezza ml. 2,85;
- balconi superficie lorda mq. 64,00 circa.

I confini sono:

- a nord con area di pertinenza comune;
- a ovest con l'unità immobiliare sub. 6 e corridoio-vano scala comune;
- a sud con l'unità immobiliare sub. 6, vano scala ed area di pertinenza comune;
- ad est con fabbricato adiacente di altra proprietà (particella 378).

1b) Accessi

La particella 377, su cui è edificato il fabbricato con gli immobili oggetto di pignoramento, non ha accesso diretto dalla strada comunale, ma solo tramite servitù di passaggio sulla corte di pertinenza dell'adiacente fabbricato sulla particella 378 di altra proprietà.

L'unità immobiliare sub. 5 (porzione ex sub. 2) della particella 377 ha l'accesso dal vano scala comune, a sua volta raggiungibile dalla corte comune (BCNC sub. 10).

1c) Parti comuni

Le parti comuni, distinte con il sub. 10 (B.C.N.C.) nell'elaborato planimetrico (vedere Allegato A), alle unità immobiliari del fabbricato sono la corte di pertinenza, l'androne d'ingresso ed il vano scala che collega tutti i piani, oltre ad un locale tecnico al piano interrato.

Si precisa che una porzione della corte e la rampa di accesso al piano interrato (vedere Allegato A) sono gravati da servitù di passaggio, in quanto permettono



di raggiungere i locali interrati confinanti sulle particelle 340 e 378 di altra proprietà.

1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni

Non vi sono spese fisse condominiali, essendo l'intero fabbricato di proprietà esclusiva dell'esecutato.

1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, il fabbricato con le unità immobiliari pignorate ricade in "Zona per attività artigianali", normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

1f) Stato civile/patrimoniale

Gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva della ditta con sede in (c.f.) e iscritta nel Registro delle Imprese delle Marche, numero, i cui soci sono, nato ad il (c.f.) e, nata ad il (c.f.).

Il sig. è il legale rappresentante fin dalla costituzione della società e la sig.ra ha la carica di liquidatrice dal 15/11/2021 (è in corso la procedura di scioglimento e liquidazione).

1g) Provenienza

Con atto di compravendita stipulato dal notaio di Ascoli Piceno in data, repertorio n., trascritto ad Ascoli Piceno il ai numeri R.G. e R.P., i signori e hanno ceduto, per la quota di 1/2 ciascuno, alla ditta con sede in la piena proprietà sull'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 109 con le particelle 341 (oggi particella 377) e 342 (oggi particella 378).



Successivamente, con atto del notaio di Ascoli Piceno in data, repertorio n., trascritto ad Ascoli Piceno il ai numeri R.G. e R.P., la ditta con sede in ha variato la denominazione sociale in con sede in e tra gli immobili di proprietà risultava un terreno distinto al Catasto al foglio 109 con la particella 377.

Su tale terreno la suddetta ditta ha costruito un fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento.

2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in argomento è stato edificato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. del
- Denuncia inizio attività edilizia prot. del (variante).

I suddetti atti riguardano l'intero complesso artigianale/commerciale composto da due fabbricati contigui, denominati "Lotto A" (non oggetto di pignoramento) e "Lotto B" (oggetto di pignoramento).

In data 21/03/1996 è stata presentata la comunicazione di fine lavori per il "Lotto B", protocollata dal Comune di Ascoli Piceno il 04/05/1996 al n. Con prot. del 28/10/1997 il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato l'agibilità per il Lotto B.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto CTU ha riscontrato che l'immobile ex sub. 2 è stato suddiviso in tre unità autonome. Pertanto, a seguito di autorizzazione del Tribunale di Ascoli Piceno, ha effettuato il frazionamento catastale.

L'unità immobiliare del presente Lotto 2 deriva dal suddetto frazionamento ed attualmente è stata adibita ad abitazione (vedere documentazione fotografica nell'Allegato C).



In base alle informazioni fornite dal Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Ascoli Piceno, non è attribuibile, in base ai parametri urbanistici della zona, una destinazione d'uso residenziale all'unità in argomento, ma solo artigianale. Di conseguenza, è stata classata con la categoria catastale C3 (Laboratorio).

Inoltre, nell'unità immobiliare (porzione ex sub. 2 ed oggi sub. 5) sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune con la D.I.A.E. prot./1995:

- modifica della ripartizione interna;
- demolizione di parte del divisorio sul perimetro della chiostrina, lasciando un muretto basso con un'apertura;
- trasformazione in finestra della porta tra chiostrina e bagno.

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia a sanatoria, con un costo complessivo presunto di € 2.500,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche)

3) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (porzione ex sub. 2 ed oggi sub. 5) risultava concessa in affitto a con sede in, c.f. (vedere al capitolo successivo la Nota di trascrizione n. 4393 del 18/09/2013).

L'intera unità è stata adibita ad abitazione ed è occupata dalla famiglia della Sig.ra, come constatato nel sopralluogo del 06/05/2024 e verbalizzato dal Custode.



4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

- non esistono vincoli di natura condominiale;
- non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

4b) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili

Trascrizioni

Nota di trascrizione n. 4393 del 18/09/2013

Iscrizioni

Nota di iscrizione n. 751 del 05/04/2005

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 35,00 (diconsi euro trentacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.

Nota di iscrizione n. 57 del 24/01/2018

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.

Nota di iscrizione n. 1048 del 08/10/2018

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 35,00 (diconsi euro trentacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.

Pignoramenti

Nota di trascrizione n. 1992 del 27/03/2023.



Le spese relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero).

Riepilogando, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente sono:

- iscrizioni n. 751/2005, n. 57/2018 e n. 1048/2018, per una spesa complessiva di circa € 365,00 (diconsi euro trecentosessantacinque virgola zero);
- pignoramento n. 1992/2023, per una spesa di circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero).

4c) **Difformità catastali (a spese della procedura)**

Le difformità catastali, come descritte al precedente Capitolo 2, sono state già regolarizzate con la presente C.T.U.

5) **STIMA DELL'IMMOBILE**

5a) **Metodologia**

Per la stima degli immobili pignorati è stata eseguita una ricerca sia di atti di compravendita che hanno avuto per oggetto il trasferimento di beni comparabili nel medesimo segmento di mercato sia di immobili simili attualmente in vendita nella stessa zona.

In seguito ai suddetti accertamenti e considerata l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, si ritiene equo il seguente prezzo unitario di mercato:

- €/mq. 650,00 (diconsi euro seicentocinquanta virgola zero);



5b) Calcolo superficie commerciale

Laboratorio (sub. 5) al piano primo

Destinazioni	Superficie lorda	Superficie commerciale
Laboratorio (100%)	230,00	230,00
Balconi (33%)	64,00	21,12
Totale		251,12

5c) Calcolo valore

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario si ottiene il seguente valore di mercato:

laboratorio	mq. 251,12 x €/mq. 650,00 =	€ 163.228,00
Totale valore		€ 163.228,00

Su tale valore si applicano le seguenti decurtazioni:

⇒ 10% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti e lo stato di manutenzione	€ 16.322,80
⇒ variazione catastale (compresi oneri fiscali e diritti catastali) effettuata dal CTU	€ 890,00
⇒ spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente	€ 660,00
⇒ spese relative alla pratica edilizia in sanatoria	€ 2.500,00
Totale decurtazioni	€ 20.372,80

Il valore finale, al netto delle decurtazioni, è pari a:

$$€ 163.228,00 - € 20.372,80 = € 142.855,20$$

arrotondato in cifra tonda:

€ 143.000,00

(diconsi euro centoquarantatremila virgola zero)



Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto pienamente l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

In fede,

Ascoli Piceno, 18 novembre 2024

Il C.T.U.
Geom. Mariano Damiani

Allegati:

- A) visura catastale, estratto di mappa, planimetria;
- B) copia delle pratiche edilizie;
- C) documentazione fotografica;
- D) descrizione riepilogativa ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Relazione peritale LOTTO 3

Immobile artigianale – laboratorio – (porzione ex sub. 2)

sito nel Comune di Ascoli Piceno, in Via dell'Aspo n. 13
e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 6

Porzione (bagno) dell'appartamento ex sub. 3

sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13
e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 9

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 41/2023

PROMOSSA DA: INTESA SANPAOLO S.P.A.

CONTRO:

DIRITTI ESECUTATO: INTERA PIENA PROPRIETA'

GIUDICE: DOTT.SSA D'OTTAVI SIMONA

C.T.U.: GEOM. DAMIANI MARIANO

Data: 18/11/2024



INDICE

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	3
1a) Superfici, confini e dati catastali	4
1b) Accessi	5
1c) Parti comuni	6
1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni	6
1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	6
1f) Stato civile/patrimoniale.....	6
1g) Provenienza	7
2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.....	7
3) STATO DI POSSESSO.....	9
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
4a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
4b) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili	10
4c) Difformità catastali (a spese della procedura).....	11
5) STIMA DELL'IMMOBILE	11
5a) Metodologia	11
5b) Calcolo superficie commerciale.....	12
5c) Calcolo valore.....	12



1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile pignorato di cui al Lotto 3 è una porzione del fabbricato sito in Via dell'Aspo n. 13 del Comune di Ascoli Piceno, in una zona, denominata "Lu Battente", a prevalente destinazione artigianale/commerciale dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità e che risulta ben collegata ai principali assi stradali (a circa m. 200 la S.S. 81 Piceno Aprutina ed a circa 1,5 km la superstrada Ascoli-Mare che permette di raggiungere l'autostrada A14).

Detto fabbricato fa parte, a sua volta, di un complesso artigianale/commerciale composto da due edifici contigui, denominati "Lotto A" e "Lotto B" negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia del 1992 e che insistono su particelle catastali diverse, rispettivamente 378 e 377 del foglio 109.



L'edificio oggetto di pignoramento è l'intero fabbricato "Lotto B" sulla particella 377, che è stato ultimato nel 1996, si eleva per n. 2 piani fuori terra e n. 1 sottostrada, oltre alla copertura piana accessibile dal vano scala.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai di piano e di copertura sono in c.a.-laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate al primo piano, mentre sul perimetro del piano terra sono presenti prevalentemente



infissi metallici con vetrate (di cui tre con le porte di accesso al locale commerciale) ed i pilastri in cemento a vista.

Il presente immobile (sub. 6 e 9) è sito al piano primo del suddetto fabbricato, è composto da un ingresso, un disimpegno, 3 vani, un ripostiglio, 2 bagni ed un balcone.

I divisori interni sono in laterizio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le pavimentazioni sono in parquet, tranne quelle dei bagni in ceramica. Gli infissi interni sono in legno e le finestre sono dotate di doppi vetri ed avvolgibili in pvc.

I bagni sono provvisti di tutti gli apparecchi idrosanitari, in ceramica bianca, con rubinetteria in acciaio inox.

Tutti gli impianti presenti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento) sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori e caldaia esterna alimentata a gas-metano di rete. La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

In conclusione, attualmente l'unità immobiliare in argomento risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

1a) Superfici, confini e dati catastali

L'immobile di cui al presente Lotto deriva dal frazionamento (vedere successivo Capitolo 2) dell'unità originaria riportata nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno:

- foglio 109, particella 377 sub. 2, zona censuaria 3, categoria D/7, rendita € 4.936,81, Via dell'Aspo, Piano T.

I nuovi identificativi dell'unità costituitasi con la suddetta variazione catastale sono:

- foglio 109, particella 377 sub. 6, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 81, rendita € 196,62, Via dell'Aspo 13, Piano 1.



Detta unità immobiliare è in testa alla seguente ditta catastale:

- con sede in, codice fiscale, proprietà per 1/1.

Inoltre, è stata costituita, come descritto nel successivo Capitolo 2, la seguente nuova unità immobiliare, derivante dal frazionamento dell'ex sub. 3 e che corrisponde al bagno antistante il ripostiglio:

- foglio 109, particella 377 sub. 9, zona censuaria 3, categoria A/2 Classe 1, Vani 1, Rendita €. 37,80, Via dell'Aspo n. 13/B, Piano 1.

Detta unità immobiliare è in testa alla seguente ditta catastale:

- con sede in, codice fiscale, proprietà per 1/1;
- nata a il, codice fiscale, diritto di abitazione per 1/1.

I dati dimensionali complessivi (sub. 6+9) sono:

- piano primo superficie lorda mq. 98,00 circa e altezza ml. 2,85;
- balcone superficie lorda mq. 34,00 circa.

I confini sono:

- a nord ed ovest con area di pertinenza comune;
- a est con l'unità immobiliare sub. 5 e corridoio-vano scala comune;
- a sud con l'unità immobiliare sub. 8.

1b) Accessi

La particella 377, su cui è edificato il fabbricato con gli immobili oggetto di pignoramento, non ha accesso diretto dalla strada comunale, ma solo tramite servitù di passaggio sulla corte di pertinenza dell'adiacente fabbricato sulla particella 378 di altra proprietà.



L'unità immobiliare sub. 6 (porzione ex sub. 2) della particella 377 ha l'accesso dal vano scala comune, a sua volta raggiungibile dalla corte comune (BCNC sub. 10).

1c) Parti comuni

Le parti comuni, distinte con il sub. 10 (B.C.N.C.) nell'elaborato planimetrico (vedere Allegato A), alle unità immobiliari del fabbricato sono la corte di pertinenza, l'androne d'ingresso ed il vano scala che collega tutti i piani, oltre ad un locale tecnico al piano interrato.

Si precisa che una porzione della corte e la rampa di accesso al piano interrato (vedere Allegato A) sono gravati da servitù di passaggio, in quanto permettono di raggiungere i locali interrati confinanti sulle particelle 340 e 378 di altra proprietà.

1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni

Non vi sono spese fisse condominiali, essendo l'intero fabbricato di proprietà esclusiva dell'esecutato.

1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, il fabbricato con le unità immobiliari pignorate ricade in "Zona per attività artigianali", normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

1f) Stato civile/patrimoniale

Gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva della ditta con sede in (c.f.) e iscritta nel Registro delle Imprese delle Marche, numero, i cui soci sono, nato ad il (c.f.) e, nata ad il (c.f.).

Il sig. è il legale rappresentante fin dalla costituzione della



società e la sig.ra ha la carica di liquidatrice dal 15/11/2021 (è in corso la procedura di scioglimento e liquidazione).

1g) Provenienza

Con atto di compravendita stipulato dal notaio di Ascoli Piceno in data, repertorio n., trascritto ad Ascoli Piceno il ai numeri R.G. e R.P., i signori e hanno ceduto, per la quota di 1/2 ciascuno, alla ditta con sede in la piena proprietà sull'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 109 con le particelle 341 (oggi particella 377) e 342 (oggi particella 378).

Successivamente, con atto del notaio di Ascoli Piceno in data, repertorio n., trascritto ad Ascoli Piceno il ai numeri R.G. e R.P., la ditta con sede in ha variato la denominazione sociale in con sede in e tra gli immobili di proprietà risultava un terreno distinto al Catasto al foglio 109 con la particella 377.

Su tale terreno la suddetta ditta ha costruito un fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento.

2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in argomento è stato edificato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. del
- Denuncia inizio attività edilizia prot. del (variante).

I suddetti atti riguardano l'intero complesso artigianale/commerciale composto da due fabbricati contigui, denominati "Lotto A" (non oggetto di pignoramento) e "Lotto B" (oggetto di pignoramento).

In data 21/03/1996 è stata presentata la comunicazione di fine lavori per il "Lotto B", protocollata dal Comune di Ascoli Piceno il 04/05/1996 al n.



Con prot. del 28/10/1997 il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato l'agibilità per il Lotto B.

Inoltre, nel fabbricato "Lotto B" sono stati effettuati degli interventi di riparazione a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi, per i quali nel 2020 è stata presentata da la pratica MUDE n. I danni provocati dal terremoto risultavano localizzati esclusivamente nella porzione ovest del piano primo (vedere planimetria Allegato B), in cui è ubicato l'immobile pignorato di cui al presente Lotto 3.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto CTU ha riscontrato che l'immobile ex sub. 2 è stato suddiviso in tre unità autonome. Pertanto, a seguito di autorizzazione del Tribunale di Ascoli Piceno, ha effettuato il frazionamento catastale.

L'unità immobiliare del presente Lotto 3 deriva dal suddetto frazionamento ed attualmente, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, è stata adibita ad abitazione e sembra inutilizzata.

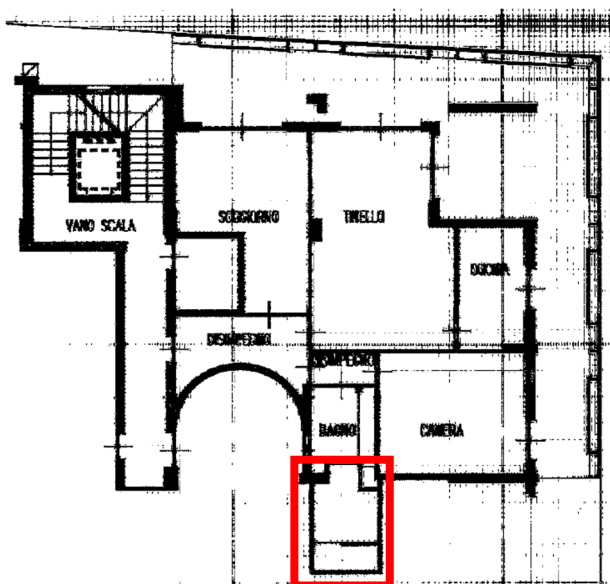
In base alle informazioni fornite dal Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Ascoli Piceno, non è attribuibile, in base ai parametri urbanistici della zona, una destinazione d'uso residenziale all'unità in argomento, ma solo artigianale. Di conseguenza, è stata classata con la categoria catastale C3 (Laboratorio).

Inoltre, nell'unità immobiliare (porzione ex sub. 2 ed oggi sub. 6) sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune con la D.I.A.E. prot./1995:

- il bagno dell'appartamento confinante (ex sub. 3, oggi sub. 8) è stato suddiviso in due porzioni tramite costruzione di un muro divisorio e la porzione (attuale sub. 9) non più comunicante con l'appartamento è stata unita all'immobile del presente Lotto (attuale sub. 6).

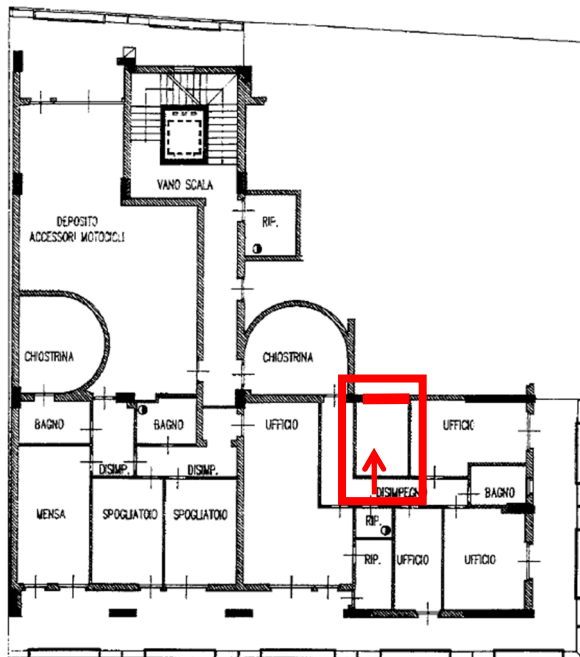


Ex Sub. 3 – Piano primo



Evidenziata nel riquadro rosso la porzione di bagno (attuale sub. 9) che in origine faceva parte dell'appartamento ex sub. 3

Ex Sub. 2 – Piano primo



Evidenziato nel riquadro rosso il bagno (attuale sub. 9) che è stato unito all'immobile adiacente (attuale sub. 6)

Avendo le unità originarie sub. 2 e 3 diverse intestazioni catastali, non è stato possibile effettuare la fusione del bagno con l'immobile adiacente (attuale sub. 6) al quale è stato unito; quindi, è stato stralciato costituendo la nuova unità sub. 9. A seguito della vendita giudiziaria, il nuovo proprietario potrà regolarizzare tale fusione.

Le suddette difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia a sanatoria, con un costo complessivo presunto di € 2.500,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche)

3) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (porzione ex sub. 2 ed oggi sub. 6) risultava concessa in affitto a con sede in, c.f. (vedere al capitolo successivo la Nota di trascrizione n. 4393 del 18/09/2013).



I locali sembrano inutilizzati e sono presenti alcuni arredi ad uso abitativo (divano, letti, armadi, ecc.).

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

- non esistono vincoli di natura condominiale;
- non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

4b) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili

Trascrizioni

Nota di trascrizione n. 4335 del 11/09/2013

Nota di trascrizione n. 4393 del 18/09/2013

Nota di trascrizione n. 4833 del 20/08/2018

Iscrizioni

Nota di iscrizione n. 751 del 05/04/2005

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 35,00 (diconsi euro trentacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.

Nota di iscrizione n. 57 del 24/01/2018

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.



Nota di iscrizione n. 1048 del 08/10/2018

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 35,00 (diconsi euro trentacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.

Pignoramenti

Nota di trascrizione n. 1992 del 27/03/2023.

Le spese relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero).

Riepilogando, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente sono:

- iscrizioni n. 751/2005, n. 57/2018 e n. 1048/2018, per una spesa complessiva di circa € 365,00 (diconsi euro trecentosessantacinque virgola zero);
- pignoramento n. 1992/2023, per una spesa di circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero).

4c) Difformità catastali (a spese della procedura)

Le difformità catastali, come descritte al precedente Capitolo 2, sono state già regolarizzate con la presente C.T.U.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

5a) Metodologia

Per la stima degli immobili pignorati è stata eseguita una ricerca sia di atti di compravendita che hanno avuto per oggetto il trasferimento di beni comparabili nel medesimo segmento di mercato sia di immobili simili attualmente in vendita nella stessa zona.

In seguito ai suddetti accertamenti e considerata l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica e



quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, si ritiene equo il seguente prezzo unitario di mercato:

- €/mq. 600,00 (diconsi euro seicento virgola zero);

5b) Calcolo superficie commerciale

Laboratorio (sub. 6+9) al piano primo

Destinazioni	Superficie lorda	Superficie commerciale
Laboratorio (100%)	98,00	98,00
Balcone (33%)	34,00	11,22
Totale		109,22

5c) Calcolo valore

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario si ottiene il seguente valore di mercato:

laboratorio	mq. 109,22 x €/mq. 600,00 =	€ 65.532,00
	Totale valore	€ 65.532,00

Su tale valore si applicano le seguenti decurtazioni:

⇒ 10% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti e lo stato di manutenzione	€ 6.553,20
⇒ variazione catastale (compresi oneri fiscali e diritti catastali) effettuata dal CTU	€ 940,00
⇒ spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente	€ 660,00
⇒ spese relative alla pratica edilizia in sanatoria	€ 2.500,00
Totale decurtazioni	€ 10.653,20



Il valore finale, al netto delle decurtazioni, è pari a:

€ 65.532,00 - € 10.653,20 = € 54.878,80

arrotondato in cifra tonda:

€ 55.000,00

(diconsi euro cinquantacinquemila virgola zero)

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto pienamente l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

In fede,

Ascoli Piceno, 18 novembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Mariano Damiani

Allegati:

- A) visura catastale, estratto di mappa, planimetria;
- B) copia delle pratiche edilizie;
- C) documentazione fotografica;
- D) descrizione riepilogativa ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Relazione peritale LOTTO 4

Immobile residenziale – appartamento – (ex sub. 3)

sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13
e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 8

Porzione (ripostiglio) dell'immobile ex sub. 2

sito nel Comune di Ascoli Piceno in Via dell'Aspo n. 13
e distinto al foglio 109 con la particella 377 sub. 7

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 41/2023

PROMOSSA DA: INTESA SANPAOLO S.P.A.

CONTRO:

DIRITTI ESECUTATO: INTERA PIENA PROPRIETA'

GIUDICE: DOTT.SSA D'OTTAVI SIMONA

C.T.U.: GEOM. DAMIANI MARIANO

Data: 18/11/2024



INDICE

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	3
1a) Superfici, confini e dati catastali	4
1b) Accessi	5
1c) Parti comuni	6
1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni	6
1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	6
1f) Stato civile/patrimoniale.....	6
1g) Provenienza	7
2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.....	7
3) STATO DI POSSESSO.....	10
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
4a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
4b) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili	10
4c) Difformità catastali (a spese della procedura).....	11
5) STIMA DELL'IMMOBILE	12
5a) Metodologia	12
5b) Calcolo superficie commerciale.....	12
5c) Calcolo valore.....	12



1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile pignorato di cui al Lotto 4 è una porzione del fabbricato sito in Via dell'Aspo n. 13 del Comune di Ascoli Piceno, in una zona, denominata "Lu Battente", a prevalente destinazione artigianale/commerciale dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità e che risulta ben collegata ai principali assi stradali (a circa m. 200 la S.S. 81 Piceno Aprutina ed a circa 1,5 km la superstrada Ascoli-Mare che permette di raggiungere l'autostrada A14).

Detto fabbricato fa parte, a sua volta, di un complesso artigianale/commerciale composto da due edifici contigui, denominati "Lotto A" e "Lotto B" negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia del 1992 e che insistono su particelle catastali diverse, rispettivamente 378 e 377 del foglio 109.



L'edificio oggetto di pignoramento è l'intero fabbricato "Lotto B" sulla particella 377, che è stato ultimato nel 1996, si eleva per n. 2 piani fuori terra e n. 1 sottostrada, oltre alla copertura piana accessibile dal vano scala.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai di piano e di copertura sono in c.a.-laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate al primo piano, mentre sul perimetro del piano terra sono presenti prevalentemente



infissi metallici con vetrate (di cui tre con le porte di accesso al locale commerciale) ed i pilastri in cemento a vista.

Il presente immobile (sub. 8 e 7) è sito al piano primo del suddetto fabbricato, è composto da un ingresso, un soggiorno, un tinello, due cucine, un ripostiglio, un disimpegno, una camera, un bagno ed un ampio balcone.

I divisori interni sono in laterizio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le pavimentazioni sono in granito, tranne quella del disimpegno e della camera in parquet e quella del bagno in ceramica. Gli infissi interni sono in legno e le finestre sono dotate di doppi vetri ed avvolgibili in pvc.

Il bagno è provvisto di tutti gli apparecchi idrosanitari, in ceramica bianca, con rubinetteria in acciaio inox.

Tutti gli impianti presenti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento) sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori e caldaia esterna alimentata a gas-metano di rete. Sono presenti anche due condizionatori con relativa unità esterna. La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

In conclusione, attualmente l'unità immobiliare in argomento risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

1a) Superfici, confini e dati catastali

L'immobile di cui al presente Lotto è identificato nell'atto di pignoramento come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, foglio 109, particella 377 sub. 3, zona censuaria 3, categoria A/2, Classe 1^a, Vani 5,5, Rendita €. 207,93, Via dell'Aspo n. 13/B, Piano T.

A seguito della variazione catastale, effettuata dal sottoscritto CTU ed autorizzata dal Tribunale di Ascoli Piceno, per regolarizzare la planimetria catastale che non corrispondeva allo stato di fatto, i nuovi identificativi



dell'unità immobiliare sono:

- foglio 109, particella 377 sub. 8, zona censuaria 3, categoria A/2 Classe 1, Vani 6, Rendita €. 226,83, Via dell'Aspo n. 13/B, Piano 1.

Detta unità immobiliare è in testa alla seguente ditta catastale:

- con sede in, codice fiscale, proprietà per 1/1;
- nata a il, codice fiscale, diritto di abitazione per 1/1.

Inoltre, è stata costituita, come descritto nel successivo Capitolo 2, la seguente nuova unità immobiliare, derivante dal frazionamento dell'ex sub. 2 e che corrisponde al ripostiglio:

- foglio 109, particella 377 sub. 7, zona censuaria 3, categoria C/2 Classe 1, mq. 6, Rendita €. 13,01, Via dell'Aspo n. 13/B, Piano 1.

Detta unità immobiliare è in testa alla seguente ditta catastale:

- con sede in, codice fiscale, proprietà per 1/1.

I dati dimensionali complessivi (sub. 8+7) sono:

- piano primo superficie lorda mq. 160,00 circa e altezza ml. 2,85;
- balcone superficie lorda mq. 60,00 circa.

I confini sono:

- a nord con le unità immobiliari sub. 6 e 9;
- a ovest e sud con area di pertinenza comune;
- a est con l'unità immobiliare sub. 6 e corridoio-vano scala comune.

1b) Accessi

La particella 377, su cui è edificato il fabbricato con gli immobili oggetto di pignoramento, non ha accesso diretto dalla strada comunale, ma solo tramite



servitù di passaggio sulla corte di pertinenza dell'adiacente fabbricato sulla particella 378 di altra proprietà.

L'unità immobiliare sub. 8 (ex sub. 3) della particella 377 ha l'accesso dal vano scala comune, a sua volta raggiungibile dalla corte comune (BCNC sub. 10).

1c) Parti comuni

Le parti comuni, distinte con il sub. 10 (B.C.N.C.) nell'elaborato planimetrico (vedere Allegato A), alle unità immobiliari del fabbricato sono la corte di pertinenza, l'androne d'ingresso ed il vano scala che collega tutti i piani, oltre ad un locale tecnico al piano interrato.

Si precisa che una porzione della corte e la rampa di accesso al piano interrato (vedere Allegato A) sono gravati da servitù di passaggio, in quanto permettono di raggiungere i locali interrati confinanti sulle particelle 340 e 378 di altra proprietà.

1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni

Non vi sono spese fisse condominiali, essendo l'intero fabbricato di proprietà esclusiva dell'esecutato.

1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, il fabbricato con le unità immobiliari pignorate ricade in "Zona per attività artigianali", normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

1f) Stato civile/patrimoniale

Gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva della ditta con sede in (c.f.) e iscritta nel Registro delle Imprese delle Marche, numero, i cui soci sono, nato ad il (c.f.) e, nata ad



..... il (c.f.).

Il sig. è il legale rappresentante fin dalla costituzione della società e la sig.ra ha la carica di liquidatrice dal 15/11/2021 (è in corso la procedura di scioglimento e liquidazione).

1g) Provenienza

Con atto di compravendita stipulato dal notaio di Ascoli Piceno in data, repertorio n., trascritto ad Ascoli Piceno il ai numeri R.G. e R.P., i signori e hanno ceduto, per la quota di 1/2 ciascuno, alla ditta con sede in la piena proprietà sull'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 109 con le particelle 341 (oggi particella 377) e 342 (oggi particella 378).

Successivamente, con atto del notaio di Ascoli Piceno in data, repertorio n., trascritto ad Ascoli Piceno il ai numeri R.G. e R.P., la ditta con sede in ha variato la denominazione sociale in con sede in e tra gli immobili di proprietà risultava un terreno distinto al Catasto al foglio 109 con la particella 377.

Su tale terreno la suddetta ditta ha costruito un fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento.

2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in argomento è stato edificato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia n. del
- Denuncia inizio attività edilizia prot. del (variante).

I suddetti atti riguardano l'intero complesso artigianale/commerciale composto da due fabbricati contigui, denominati "Lotto A" (non oggetto di pignoramento) e "Lotto B" (oggetto di pignoramento).



In data 21/03/1996 è stata presentata la comunicazione di fine lavori per il “Lotto B”, protocollata dal Comune di Ascoli Piceno il 04/05/1996 al n.
Con prot. del 28/10/1997 il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato l’agibilità per il Lotto B.

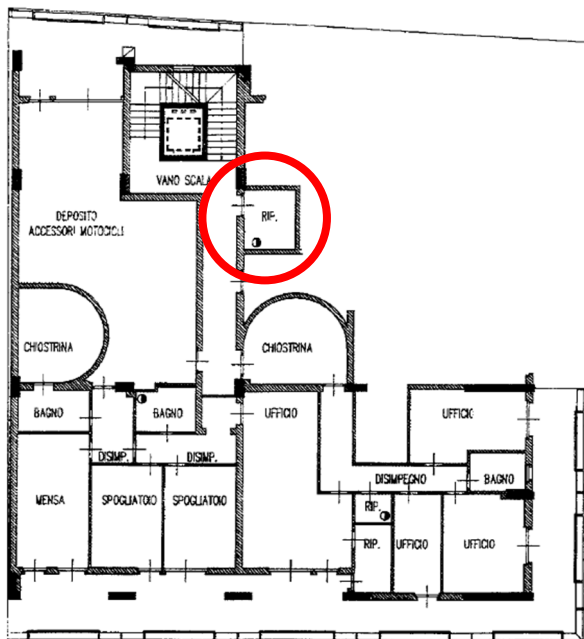
Inoltre, nel fabbricato “Lotto B” sono stati effettuati degli interventi di riparazione a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi, per i quali nel 2020 è stata presentata da la pratica MUDE n. I danni provocati dal terremoto risultavano localizzati esclusivamente nella porzione ovest del piano primo (vedere planimetria Allegato B), in cui è ubicato l’immobile pignorato di cui al presente Lotto 4.

Al momento del sopralluogo nell’unità immobiliare sub. 8 (appartamento ex sub. 3) sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune con la D.I.A.E. prot./1995:

- 1) il bagno dell’appartamento è stato suddiviso in due porzioni tramite costruzione di un muro divisorio e la porzione (attuale sub. 9) non più comunicante con l’appartamento è stata unita all’immobile confinante (attuale sub. 6);
- 2) il ripostiglio (attuale sub. 7), che in origine faceva parte dell’ex sub. 2 ed aveva accesso dal corridoio comune del vano scala, è stato unito all’appartamento (attuale sub. 8) tramite realizzazione di un’apertura verso l’interno dell’appartamento e chiusura della porta originaria;
- 3) chiusura di una porzione del terrazzo mediante realizzazione di muratura e porta-finestra, ricavandone una cucina.

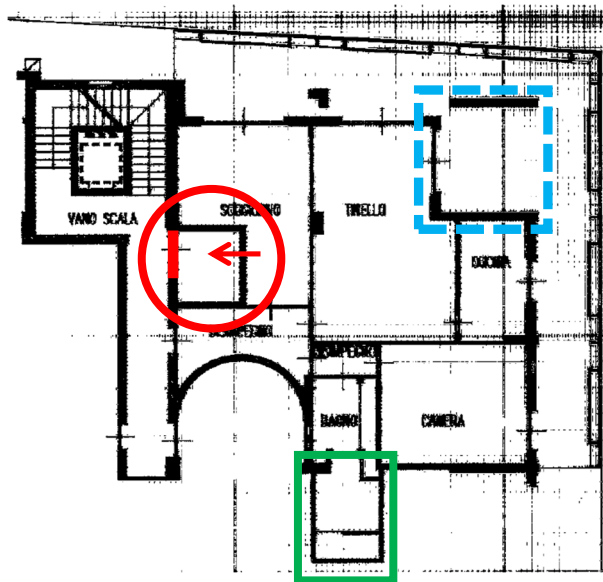


Ex Sub. 2 – Piano primo



Evidenziato nel cerchio rosso il ripostiglio che in origine faceva parte dell'ex sub. 2 ed aveva accesso dal corridoio comune

Ex Sub. 3 – Piano primo



Evidenziato nel cerchio rosso il ripostiglio (attuale sub. 7) che è stato unito all'appartamento (attuale sub. 8)

Evidenziata nel riquadro verde la porzione di bagno (attuale sub. 9) che in origine faceva parte dell'appartamento ex sub. 3 (oggi sub. 8) e che è stata unita all'immobile adiacente (attuale sub. 6)

Evidenziata nel riquadro con linea tratteggiata celeste la porzione di terrazza chiusa, ricavandone una cucina (vedere planimetria Allegato A)

Avendo le unità originarie sub. 2 e 3 diverse intestazioni catastali, non è stato possibile effettuare la fusione del ripostiglio con l'appartamento (attuale sub. 8) al quale è stato unito; quindi, è stato stralciato costituendo la nuova unità sub. 7. A seguito della vendita giudiziaria, il nuovo proprietario potrà regolarizzare tale fusione.

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 sono regolarizzabili mediante pratica edilizia a sanatoria, con un costo complessivo presunto di € 2.500,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche)

Invece, l'abuso edilizio di cui al punto 3 non è regolarizzabile in base alla normativa vigente alla data attuale, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato



di progetto autorizzato.

Il costo stimato per il ripristino della terrazza mediante rimozione della muratura e della porta-finestra è pari a circa €. 2.000,00.

3) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'appartamento (ex sub. 3 ed oggi sub. 8) risultava abitato dal Sig.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

- non esistono vincoli di natura condominiale;
- non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

4b) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili

Trascrizioni

Nota di trascrizione n. 4335 del 11/09/2013

Nota di trascrizione n. 4393 del 18/09/2013

Nota di trascrizione n. 4833 del 20/08/2018



Iscrizioni

Nota di iscrizione n. 751 del 05/04/2005

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 35,00 (diconsi euro trentacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.

Nota di iscrizione n. 57 del 24/01/2018

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.

Nota di iscrizione n. 1048 del 08/10/2018

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 35,00 (diconsi euro trentacinque virgola zero) per la cancellazione dell'ipoteca.

Pignoramenti

Nota di trascrizione n. 1992 del 27/03/2023.

Le spese relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero).

Riepilogando, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente sono:

- iscrizioni n. 751/2005, n. 57/2018 e n. 1048/2018, per una spesa complessiva di circa € 365,00 (diconsi euro trecentosessantacinque virgola zero);
- pignoramento n. 1992/2023, per una spesa di circa € 295,00 (diconsi euro duecentonovantacinque virgola zero).

4c) Difformità catastali (a spese della procedura)

Le difformità catastali, come descritte al precedente Capitolo 2, sono state già regolarizzate con la presente C.T.U.



5) STIMA DELL'IMMOBILE

5a) Metodologia

Per la stima degli immobili pignorati è stata eseguita una ricerca sia di atti di compravendita che hanno avuto per oggetto il trasferimento di beni comparabili nel medesimo segmento di mercato sia di immobili simili attualmente in vendita nella stessa zona.

In seguito ai suddetti accertamenti e considerata l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, si ritiene equo il seguente prezzo unitario di mercato:

- €/mq. 1.100,00 (diconsi euro millecento virgola zero)

5b) Calcolo superficie commerciale

Appartamento (sub. 8+7) al piano primo

Destinazioni	Superficie lorda	Superficie commerciale
Appartamento (100%)	160,00	160,00
Balcone (40%)	60,00	24,00
Totale		184,00

5c) Calcolo valore

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario si ottiene il seguente valore di mercato:

appartamento	mq. 184,00 x €/mq. 1.100,00 =	€ 202.400,00
	Totale valore	€ 202.400,00



Su tale valore si applicano le seguenti decurtazioni:

⇒ 10% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti e lo stato di manutenzione	€ 20.240,00
⇒ variazione catastale (compresi oneri fiscali e diritti catastali) effettuata dal CTU	€ 940,00
⇒ spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente	€ 660,00
⇒ spese relative alla pratica edilizia in sanatoria	€ 2.500,00
Totale decurtazioni	€ 24.340,00

Il valore finale, al netto delle decurtazioni, è pari a:

$$€ 202.400,00 - € 24.340,00 = € 178.060,00$$

arrotondato in cifra tonda:

€ 178.000,00

(diconsi euro centosettantottomila virgola zero)

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto pienamente l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

In fede,

Ascoli Piceno, 18 novembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Mariano Damiani

Allegati:

- A) visura catastale, estratto di mappa, planimetria;
- B) copia delle pratiche edilizie;
- C) documentazione fotografica;
- D) descrizione riepilogativa ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

