

Procedimento R.G.E. n° 11/2020

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Promosso da:

Nei confronti di.

Relazione Tecnica: LOTTO 4



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

Esperto incaricato
GEOM. MARCO PARODO

L'originale della presente relazione, completa di tutti gli allegati, sarà depositata telematicamente e prodotta in formato cartaceo presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

La stessa relazione, insieme alla perizia ad uso pubblicazione e alle planimetrie dello stato attuale delle unità pignorate, è disponibile su modello informatico (CD ROM) allegato all'originale cartaceo.

Copia della presente, senza gli allegati, è stata inviata al debitore, a tutti i creditori e al custode giudiziario.

Esecuzione Immobiliare n. 11/2020 R.G.E.:



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 11/2020

Descrizione sintetica del bene ai fini della formazione del bando d'asta: LOTTO 4

Quota di diritto spettante alla procedura: 1/2 Piena Proprietà

Ubicazione: Comune di ASCOLI PICENO, Viale Indipendenza e Via Luigi Marini.

Natura del bene: Terreno edificabile, a prevalente destinazione residenziale-direzionale-commerciale, in lieve pendenza e quasi completamente recintata.

Consistenza: Area edificabile, per una superficie commerciale di mq 3.700,00, con annessa area non edificabile, per una superficie commerciale di mq 123,00.

Dati catastali attuali: L'unità risulta attualmente censita nel Catasto Terreni di Ascoli Piceno, al foglio 78 particella: 43, Seminativo Arborato, Ha 0.38.10, RD € 25,28 RA € 22,63.

Regolarità catastale: Lo stato attuale dell'unità immobiliare costituente il presente lotto, risulta:

- ✓ conforme all'intestazione e ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento;
- ✓ conforme all'estratto di mappa catastale attuale.

Destinazione urbanistica: In base al PRG e al PPE, la quasi totalità dell'area risulta facente parte della zona APRS-2/SA n. 4 "Aree a prevalente destinazione residenziale e servizi" – Viale Indipendenza Area ex Centro Direzionale; una piccola porzione, invece, risulta facente parte della zona "Edifici ed aree d'interesse documentale – Edificio 3 Villino Marini" (Art. 46 NTA).

Stato di possesso: L'unità è attualmente libera; non risulta interessata da alcun contratto di locazione.

Stato di manutenzione: In occasione del sopralluogo, l'area nella zona sud, limitrofa alle abitazioni, appariva in buono stato di manutenzione, mentre nella restante porzione risultava in mediocre stato di manutenzione.

Situazione post-sisma: In occasione del sopralluogo non sono emersi danni provocati dai recenti eventi sismici. Si ritiene pertanto di poter affermare che gli eventi sismici che hanno interessato la zona in cui è ubicata l'area in questione, non hanno inficiato in alcun modo la stima dell'immobile ed il buon fine dell'esecuzione.

Criticità: Nelle unità immobiliari costituenti il presente LOTTO 4, non sono state riscontrate irregolarità catastali né urbanistiche.

Valore a base d'asta (per l'intera piena proprietà): € 2.004.000,00 (Euro duemilioniquattromila/00)

Quota spettante alla procedura: 1/2 della piena proprietà



INDICE

Descrizione del bene per bando d'asta	Pag. 2
Indice	Pag. 4
Allegati	Pag. 5
Premessa	Pag. 6
Quesiti	Pag. 7
Risposte ai quesiti	Pag. 8
1) risposta quesito n° 1: Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente	Pag. 8
- Descrizione LOTTO 4	
- Ubicazione	
- Esposizione	
- Consistenza e pertinenze	
- Elementi di fabbrica	
- Impianti	
- Accessori	
- Stato di manutenzione	
- Situazione post sisma	
- Provenienze	
- Dati catastali	
- Precisazioni catastali	
- Confini	
- Corrispondenza catastale	
- Difformità planimetriche	
- Accessi	
- Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	
- Spese fisse di gestione e manutenzione	
- Utilizzazione Urbanistica	
- Stato civile debitore	
2) risposta quesito n° 2: Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile	Pag. 14
- Titoli edilizi	
- Regolarità degli impianti	
3) risposta quesito n° 3: Stato di possesso	Pag. 15
4) risposta quesito n° 4: Vincoli ed oneri giuridici	Pag. 15
- Vincoli ed oneri di natura condominiale	
- Domande giudiziali ed altre trascrizioni	
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità	
- Diritti demaniali o usi civici	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione	
- Iscrizioni	
- Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli	
5) risposta quesito n° 5: Stima dell'immobile	Pag. 17
- Separabilità della quota e formazione dei lotti	
- Criteri di valutazione	
- Prezzo unitario	
- Superficie commerciale	
- Criteri di misurazione	
- Calcoli estimativi	
- Limiti ed assunzioni	



ALLEGATI

- 1) **ALLEGATO A** CONVOCAZIONI E VERBALI: Convocazione primo sopralluogo con avvisi di ricevimento; Verbale primo sopralluogo.
- 2) **ALLEGATO B** DOCUMENTAZIONE CATASTALE: Estratto di mappa; Visura attuale; Visura storica.
- 3) **ALLEGATO C** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 4) **ALLEGATO D** ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE: Mappa stato attuale.
- 5) **ALLEGATO E** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: Documentazione fotografica.
- 6) **ALLEGATO F** STAMPE NOTE GRAVAMI: Iscrizioni; Pignoramento.
- 7) **ALLEGATO G** ATTESTAZIONI SPEDIZIONE RELAZIONE: Attestazione spedizione al debitore; Attestazione di spedizione ai comproprietari; Attestazione spedizione al creditore procedente; Attestazione di spedizione al creditore intervenuto; Attestazione di spedizione al custode giudiziario.

CD ROM (Allegato alla copia di cortesia della Relazione Generale): a) Relazione per il G.E. (perizia lotto 4.docx); b) Relazione per uso pubblicazione (perizia pubblicazione lotto 4.docx); c) Planimetrie stato attuale (planim lotto 4.pdf).



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 11/2020
promosso da:
nei confronti di:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi

Esperto: Geom. Marco Parodo

Il sottoscritto Geom. Marco Parodo, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in Via delle Begonie n° 133, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno al n° 717, nominato esperto per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto in data 12 Febbraio 2022, dopo aver accettato l'incarico in data 19 Febbraio 2022, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente

RELAZIONE TECNICA

allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

P r e m e s s a

Il sottoscritto, previa convocazione delle parti, in data 30/03/2022 si è recato presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, comprendenti l'unità costituente il presente LOTTO 4 sito nel comune di Ascoli Piceno, Viale Indipendenza e Via Marini, per il **primo sopralluogo**, effettuando rilievi metrici e fotografici ed acquisendo le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Servizi di pubblicità immobiliare e catastale, ex Ufficio del Registro) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti formulati dal G.E., compreso quanto disposto in relazione ai recenti eventi sismici.



Quesiti

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito i quesiti posti allo scrivente dal Sig. Giudice istruttore:

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:

- della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- degli accessi;
- delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- 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;
- delle utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 art. 159 e ss. cod. civ;

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

3) STATO DI POSSESSO

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

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Diffonità 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 d'informazione 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 forfetario 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 catastali 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.



Risposte ai quesiti

1) Risposta quesito n° 1: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

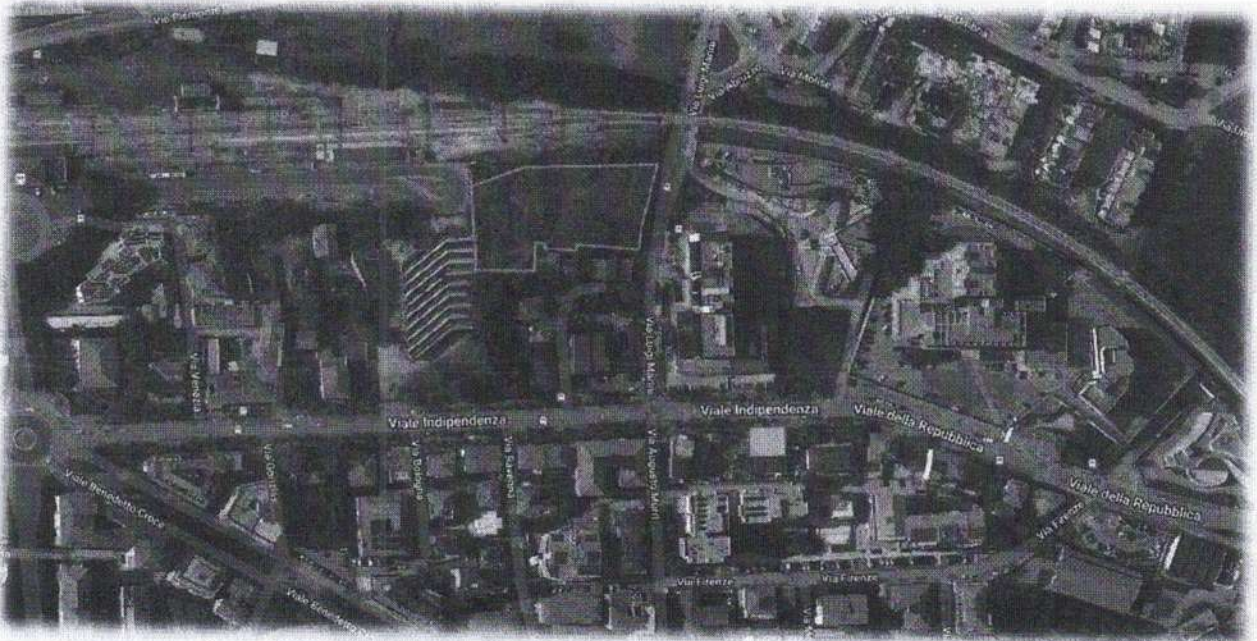
L'immobile oggetto di pignoramento, costituente il presente **LOTTO 4**, è attualmente di proprietà di:

1. _____ sede _____
titolare dei diritti di 1/2 della piena proprietà (esecutata)
2. _____, I _____
3. _____ de _____ **titolare dei diritti di 1/4 della piena proprietà**

➤ DESCRIZIONE:

❖ Descrizione LOTTO 4:

Il presente lotto è costituito da **una unità immobiliare**, sita nel comune di **Ascoli Piceno**, in prossimità di Viale Indipendenza e in adiacenza con Via Luigi Marini, più dettagliatamente descritta nel successivo paragrafo specifico "Consistenze e pertinenze".



❖ Ubicazione:

L'area in questione è situata nel comune di Ascoli Piceno, in prossimità di Viale Indipendenza e in adiacenza di Via Luigi Marini, in zona semicentrale, completamente urbanizzata e fornita di tutte le funzioni terziarie (commerciali e di servizio).

Il contesto urbanistico della zona di insediamento ha una destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di edifici a destinazione direzionale e commerciale.

E' ben collegata mediante la rete viaria essendo in prossimità di Viale Indipendenza (porzione della vecchia Strada Statale n. 4 "Salaria") che rappresenta una delle arterie principali per l'accesso al centro storico cittadino. Risulta a breve distanza dalla stazione ferroviaria e da tutte le principali vie di comunicazione, compreso il raccordo della superstrada Ascoli-Mare (accesso Centro/Porta Cartara).

❖ Esposizione:

L'area risulta completamente scoperta sul lato est, mentre risulta parzialmente coperta nei restanti lati in virtù del proprio livello, inferiore rispetto alle zone ad essa adiacenti.

❖ Consistenza e pertinenze:

L'unità oggetto di esecuzione, costituente il presente LOTTO 4, è sita nel comune di **Ascoli Piceno**, in prossimità di Viale Indipendenza (a sud) ed in adiacenza con Via Luigi Marini (lato est).

E' costituita da un appezzamento di terreno, della superficie commerciale complessiva di mq 3.823,00, così suddivisa in base alla destinazione urbanistica:

- a) Area edificabile, a destinazione Residenziale, Direzionale e Commerciale, della **superficie commerciale di mq 3.700,00;**
- b) Area non edificabile, di interesse documentale, della **superficie commerciale di mq 123,00.**

L'area, recintata su tre lati (ovest, nord ed est), ha giacitura pressoché di piano, con leggere pendenze nel senso da sud verso nord e da ovest verso est. E' ubicata in posizione retrostante da Viale Indipendenza, da cui dista circa m.l. 100 e subito dietro alcuni edifici direzionali e residenziali. Sul lato est l'area è ubicata in adiacenza con Via Luigi Marini da cui ha accesso diretto attraverso un cancello carrabile.



Il terreno risulta costituito da un unico corpo, di forma relativamente regolare; si presenta prevalentemente incolto, con vegetazione spontanea, in parte arbustiva, soprattutto lungo le recinzioni perimetrali ed in parte con essenze di latifoglie disetanee ubicate in maniera irregolare. Si riscontra la presenza anche di essenze arboree da frutto (olivi, peri, meli e fichi) spontanee e disetanee, in stato di abbandono. Il soprassuolo sopra descritto è pressoché privo di valore: l'eventuale ricavato dalla "legna da ardere" è compensato dalle spese per l'esbosco e la ripulitura delle essenze sopra descritte.



❖ Elementi di fabbrica:

L'area risulta completamente priva di costruzioni.

❖ Impianti:

L'area è priva di impianti.

❖ Accessori:

L'area risulta attualmente quasi completamente recintata, fatta eccezione per tutto il perimetro sud.

In particolare, lungo tutto il lato ovest, è delimitata da un muro di contenimento in c.a. sormontato da ringhiera metallica; lungo tutto il lato nord è delimitata da un muro di contenimento in c.a. con sovrastanti pannelli prefabbricati in cemento; lungo tutto il lato est è delimitata da rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro.

Esecuzione Immobiliare n. 11/2020 R.G.E.:



❖ Stato di manutenzione:

In occasione del sopralluogo, la porzione dell'area sita nella zona sud, limitrofa ai fabbricati, appariva in buone condizioni di manutenzione e conservazione, mentre nella restante porzione risultava in mediocre stato di manutenzione, soprattutto lungo il perimetro est, nord ed ovest.

❖ Situazione post sisma:

In ossequio a quanto disposto da codesto Tribunale mediante la circolare del 03/10/2016, il sottoscritto specifica che nell'area oggetto della presente procedura esecutiva, costituente il presente Lotto 4, in occasione del sopralluogo non sono stati rilevati danni causati dai recenti eventi sismici.

Si ritiene pertanto di poter affermare che gli eventi sismici che hanno interessato la zona in cui è ubicata l'area in questione, non hanno inficiato in alcun modo la stima dell'immobile ed il buon fine dell'esecuzione.

❖ Provenienze:

- ✓ L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta alla ditta debitrice mediante:

Atto di fusione a rogito [REDACTED] del 25/05/2007 Repertorio n. 101523/24499, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 30/05/2007 al N. di r.p. 3677, mediante il quale la [REDACTED] si dichiarano fuse mediante incorporazione della [REDACTED] l. da parte dell'[REDACTED] Fanno parte del patrimonio immobiliare incorporato i diritti di 18/36 della piena proprietà sull'area in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza n° 38, distinta nel Catasto Terreni al foglio 78 con le particelle 43, di are 38.10.

- ✓ Alla ditta incorporata erano pervenute mediante:

Atto di cessione diritti a rogito [REDACTED] 09/07/2002 Repertorio n. 6678/3645, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 02/08/2002 al N. di r.p. 4468, mediante il quale la [REDACTED] (sede: Ascoli Piceno, [REDACTED]) [REDACTED] (n. AP [REDACTED] e [REDACTED] diritti di 18/36 della piena proprietà, tra l'altro, del terreno in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza n° 38 e Via Marini, distinta nel Catasto Terreni al foglio 78 con la particella 43, di are 3.810.



Prezzo complessivo dichiarato € 393.000,00, pagato e quietanzato, con rinuncia all'ipoteca legale.

Relativamente alle provenienze precedenti e a quelle degli altri comproprietari, si conferma integralmente quanto riportato nella certificazione notarile del _____ del _____, facente parte integrante della documentazione presente nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

➤ a)..... della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

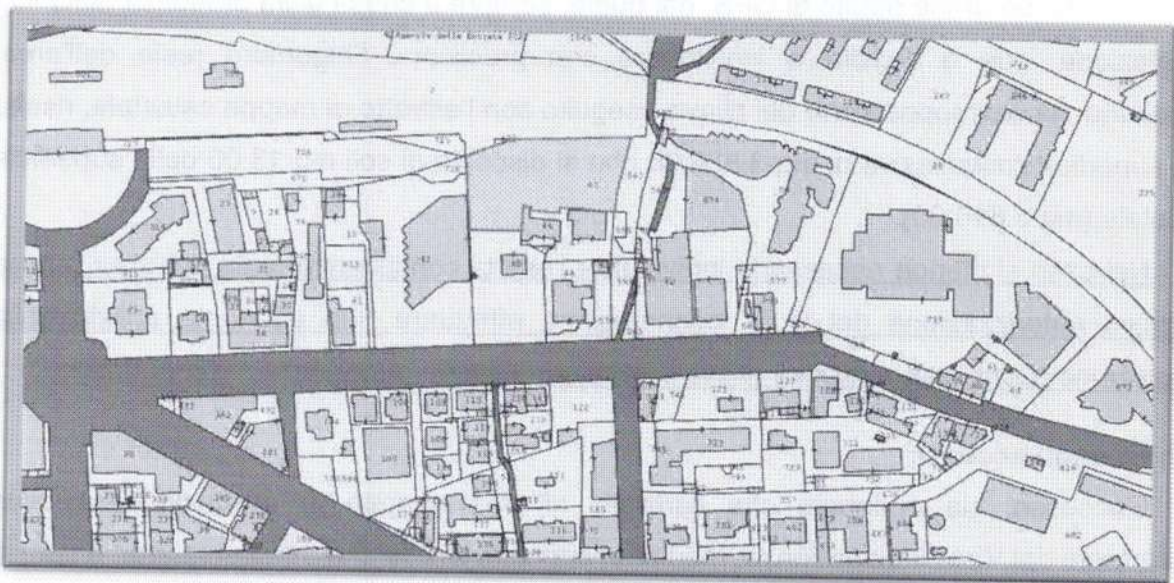
❖ Dati catastali:

L'unità immobiliare costituente il presente LOTTO 4 risulta attualmente censita nel **Catasto Terreni** del comune di **Ascoli Piceno**, con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie Catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
78	43		-	SEMIN ARBOR	1	0.38.10	€ 25,58	€ 22,63

❖ Precisazioni catastali

L'attuale unità immobiliare distinta con la particella 43 è stata costituita nel Catasto Terreni in data antecedente l'impianto meccanografico del 01/06/1977.



❖ Confini:

L'area confina con:

- ✓ a nord: _____ area di proprietà _____ le
(particella 672);
- ✓ a est: strada comunale denominata _____
- ✓ a sud: _____ 45), _____ o (particella 44)
(particella 47);
- ✓ a ovest: _____ e area di _____
Comunale (particella 728).

❖ Corrispondenza catastale:

L'intestazione e i dati catastali attuali dell'unità costituente il presente lotto **corrisponde** all'intestazione e ai dati riportati nel verbale di pignoramento del 29/01/2020 Repertorio n. 222.

❖ Difformità planimetriche:

Trattandosi di appezzamento di terreno, si fa riferimento all'estratto di mappa catastale che appare sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Si specifica che, a causa della fitta vegetazione presente nell'area d'interesse, non è stato possibile eseguire un rilievo metrico a terra. Il sottoscritto ha pertanto eseguito un rilievo aereo con drone dotato di GPS, dal quale, sempre a causa della presenza della fitta vegetazione, non è riuscito a individuare con precisione l'ingombro reale dell'area. Effettuando la sovrapposizione del rilievo eseguito con l'estratto di mappa catastale, risulta una superficie complessiva di mq 3.823,00 che si discosta di soli mq 13,00 dalla superficie catastale (mq 3.810,00).

Nel caso si ritenga necessario individuare l'esatta consistenza reale dell'area, previa specifica autorizzazione del G.E., occorrerebbe effettuare una adeguata pulizia della vegetazione spontanea e relativo rilievo a terra con l'ausilio di apposita strumentazione.

➤ **b)... degli accessi;**

L'accesso, sia pedonale che carrabile all'area oggetto di esecuzione, avviene attualmente dal Viale Indipendenza, mediante apposita strada che attraversa aree e corti di fabbricati limitrofi di proprietà altrui (particelle 576, 48 e 47, tutte del foglio 78).



Dalle ispezioni effettuate sul conto della ditta eseguita e dagli atti di provenienza della stessa, a favore dell'area in questione **non sono emerse servitù di passaggio**. Anche nella Certificazione Notarile _____, del _____ non si fa menzione di alcuna servitù.

Si può ipotizzare con certezza che il passaggio nel percorso descritto viene esercitato sin da epoca remota, ma non si ha certezza della regolarizzazione di detto diritto mediante atto pubblico.

Si specifica comunque, che l'area non è interclusa, poiché lungo il lato est della stessa, adiacente alla strada pubblica denominata Via Luigi Marini, esiste un cancello carrabile in metallo, apparentemente inutilizzato da lungo tempo, che può essere facilmente ripristinato. Inoltre è già in essere, in corrispondenza di detto accesso, un adeguato smusso del marciapiede per l'accesso carrabile di mezzi ed automezzi.

➤ **c)... delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

L'area costituente il presente LOTTO 4, non è disciplinata da alcun Regolamento di Condominio.

d)... dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ...;

L'area oggetto della presente esecuzione non fa parte di alcun condominio.

➤ **e)...della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

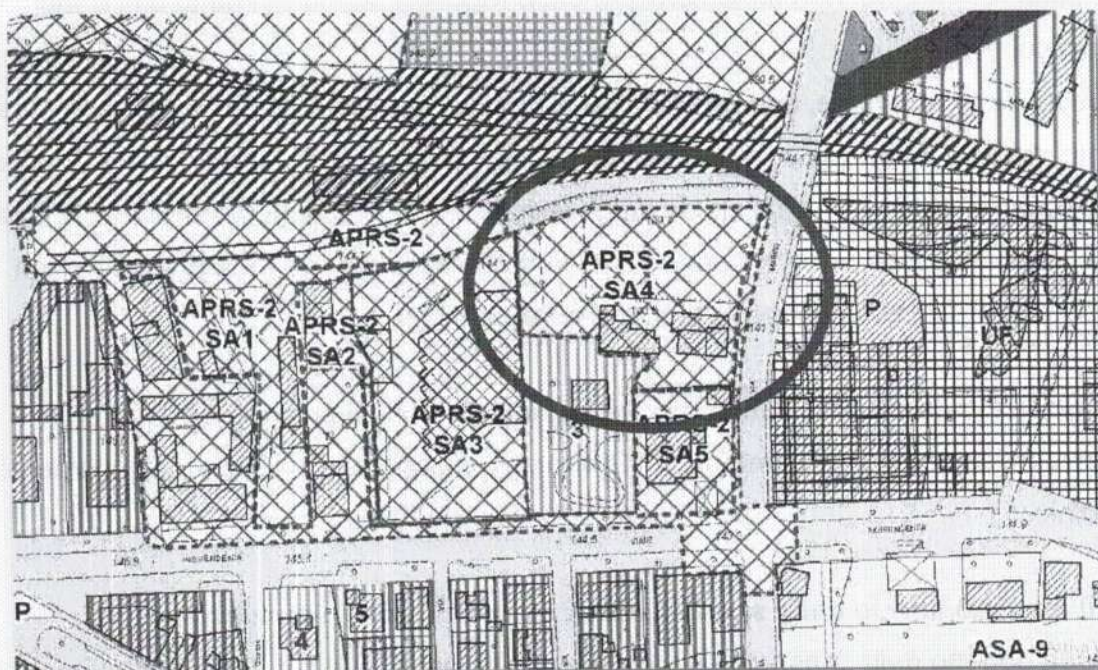
In base al PRG e al PPE, la quasi totalità dell'area risulta facente parte della zona APRS-2 "Aree a prevalente destinazione residenziale e servizi" – Viale Indipendenza Area ex Centro Direzionale, che prevede *"la rigenerazione di una porzione urbana di rilevante importanza, compresa tra la viabilità d'accesso al centro città di cui costituisce la prima essenziale arteria (viale Indipendenza) e la parallela autostazione, ..."*. Detta zona è suddivisa in n. 5 sub-ambiti territoriali; l'area in esame rientra nel sub-ambito SA n. 4, a prevalente destinazione Residenziale (mc 15.000,00), oltre che a destinazione Commerciale (mc 4.000,00) e Direzionale (mc 2.000,00), h. max m.l. 21,00, distanza dai confini m.l. 5,00 e distanze dai fabbricati m.l. 10,00.

Una piccola porzione dell'area in questione risulta facente parte della zona "Edifici ed aree d'interesse documentale – Edificio 3 Villino Marini" (Art. 46 NTA), che, pur non assoggettata a vincolo diretto, è individuata come area di interesse documentale in quanto



espressione significativa o riconoscibile di una cultura o di un'epoca storica, dove sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, mediante intervento diretto e previo assenso della Soprintendenza delle Marche.

Per maggiori dettagli si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistico, richiesto dal sottoscritto. (Allegato C).



➤ f)...se il debitore esecutato è coniugato ...;

La ditta esecutata è una persona giuridica.

2) Risposta quesito n° 2: SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

❖ Titoli edilizi:

Dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto in data **14/03/2022** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno, non risultano rilasciati titoli abilitativi.

A solo titolo informativo si riferisce che in data 19/02/2009 è stata assunta al protocollo del Comune di Ascoli Piceno-SUE, la domanda presentata per i lavori "Progetto per la costruzione di un fabbricato a destinazione Commerciale, Direzionale ed Uffici privati", da realizzare sulle aree comprendenti la particella 43 del foglio 78. Mediante la comunicazione



del 07/05/2010 Protocollo n. 29393, il Comune di Ascoli Piceno-SUE disponeva il **diniego definitivo** alla sopra citata domanda.

❖ Regolarità degli impianti:

L'area in questione risulta priva di impianti.

3) Risposta quesito n° 3: STATO DI POSSESSO

L'unità costituente il presente lotto risulta attualmente **libera**; non risulta interessata da alcun contratto di locazione.

4) Risposta quesito n° 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno si rileva che, **alla data del 18 Luglio 2022**, l'immobile del presente LOTTO 4 risulta gravato dalle seguenti formalità:

❖ Vincoli ed oneri di natura condominiale: Non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale.

❖ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

- Nota del **29/11/2011** N° Reg.Part. **6282** – N° Reg.Gen. **9512** – Presentazione 118

DOMANDA GIUDIZIALE (DOMANDA DI RISOLUZIONE DI SCRITTURA PRIVATA DEL 16/09/2006)

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO (AP)

Data: 03/06/2011

A favore:

Contro:

Quota: 18/36 Piena Proprietà

Unità Negoziale n. 1:

4. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Terreni – Foglio 78 Particella **43**, are 38.10.

❖ Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: Non risultano trascritti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

❖ Diritti demaniali o usi civici: Non risultano diritti demaniali o usi civici.

❖ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.



❖ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni: Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni.

❖ Iscrizioni:

- Nota del **31/12/2008** N° Reg.Part. **2337** – N° Reg.Gen. **12274** – Presentazione 75

ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Pubblico ufficiale:

Data: 30/12/2008 Repertorio N. 19612/10050

Totale: € ,

Capitale: €

Durata: anni 18 (originariamente in anni 15)

A favore:

Contro:

Quota: 1/2 Piena Proprietà

Unità Negoziale n. 1:

4. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Terreni – Foglio 78 Particella **43**, are 38.10, Via Marini.

Costo presunto per la liberazione degli immobili: € 35,00

ANNOTAMENTI A MARGINE:

- N. 929 del 10/09/2012: MODIFICA CONDIZIONI DI MUTUO, atto N° 07/2012 Repertorio n. 114328/31161, mediante il quale il mutuo venga rimborsato non più in anni 16 ma in complessivi anni 18, mediante pagamento di n° 192 rate mensili, di cui n° 30 già pagate, ulteriori n° 12 rate già pagate, ulteriore n° 1 rata di € 150.624,82 con scadenza 30/07/2014, e ulteriori n° 149 rate mensili dal 30/08/2014 al **30/12/2026**.

- Nota del **28/11/2014** N° Reg.Part. **1016** – N° Reg.Gen. **7727** – Presentazione 22

ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE

Pubblico ufficiale:

Data: 25/11/2014 Repertorio N. 490/814

Totale:

Capitale:

A favore:

Contro:

Quota: 18/36 Piena Proprietà

Unità Negoziale n. 2:

2. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Terreni – Foglio 78 Particella **43**, are 38.10.



Costo presunto per la liberazione degli immobili: € 0,00 (ESENTE, a cura dell'ente di riscossione)

❖ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Nota del **19/02/2020** N° Reg.Part. **870** – N° Reg.Gen. **1128** – Presentazione 6

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Data: 29/01/2020 Repertorio N. 222

A favore:

Contro:

Quota: 1/2 Piena Proprietà

Unità Negoziale n. 2:

4. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Terreni – Foglio 78 Particella **43**.

Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00

Totale oneri di cancellazione gravami: € 329,00

La cancellazione verrà effettuata, in occasione della vendita giudiziaria, a cura della procedura (a carico dell'acquirente).

5) Risposta quesito n° 5: STIMA DELL'IMMOBILE:

❖ Separabilità della quota e formazione dei lotti:

Per le peculiari caratteristiche delle unità costituenti l'intero compendio immobiliare pignorato ed in considerazione della agevole divisibilità, ai fini della migliore commerciabilità dello stesso il sottoscritto ha ritenuto più opportuno operare per la vendita la formazione di quattro lotti, di cui quello oggetto della presente relazione è stato denominato **LOTTO 4**.

❖ Criteri di valutazione:

Tenuto conto di quanto indicato in premessa, vista l'ubicazione dell'immobile, la natura e le caratteristiche generali dell'immobile, constatata la presenza nel comune e nella zona interessati di un numero limitato di unità similari di recente acquisizione, si è ritenuto di adottare come criterio di stima più appropriato sia quello comparativo, per **confronto di mercato**, sia quello del **costo di riproduzione**.



La presente relazione di stima è conforme alla norma UNI 11612/2015 (stima del valore di mercato degli immobili), salvo i limiti e le assunzioni espressamente indicati nella presente relazione.

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

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie dell'immobile, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi, da operatori immobiliari e da professionisti locali, di beni simili in zona.

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi.

- Confronto di mercato:

Da tale ricerca si è riscontrata la presenza della seguente compravendita, ritenuta molto significativa e utile per i confronti di valutazione in quanto riguarda un bene posto in adiacenza a quello da stimare, situato urbanisticamente nella stessa zona (APRS-2 "Aree a prevalente destinazione residenziale e servizi"), con destinazione e consistenza simile:

- Compravendita atto _____, del 01/09/2020 Repertorio n. 114224/25166
- Oggetto: complesso immobiliare urbano, costituito da più corpi di fabbrica ad uso deposito automezzi, uffici, officina meccanica, officina carrozzeria, spogliatoi e magazzini, con annessa corte esclusiva di pertinenza, Viale Indipendenza 36, fg 78 p.IIa 42 sub 3, PT categoria D/7;
- Superficie complessiva, tra coperto e scoperto, mq. 5.560,00;
- Prezzo complessivo €. 4.250.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 764,00 circa**

N.B.: La compravendita comprende, oltre l'area, anche le sovrastanti costruzioni, ma vista la destinazione dell'area, per la migliore utilizzazione della stessa si ritiene più conveniente effettuare la demolizione degli edifici esistenti.





- Costo di riproduzione:

In base al PRG e al PPE, la quasi totalità dell'area risulta facente parte della zona APRS-2, nel sub-ambito SA n. 4, a destinazione Residenziale (mc 15.000,00), Commerciale (mc 4.000,00) e Direzionale (mc 2.000,00), h. max m.l. 21,00. L'intera superficie interessata risulta di: mq 3.810,00 (particella 43) + mq 354,00 (particella 44) + mq 1.040,00 (particella 47) = mq 5.204,00.

In base a tali parametri, considerando:

- il volume massimo realizzabile di mc 21.000,00;
- la realizzazione di n° 6 piani con altezza media di m.l. 3,10 per ciascun piano (h. max 21,00);
- il prezzo unitario per le unità immobiliari di nuova costruzione in zona di €/mq 2.500,00;
- la percentuale d'incidenza dell'area sul costo complessivo dell'opera al 20%;
- la superficie complessiva dell'area in zona APRS-2 SA4 (particelle 43 + 44 + 47) di mq 5.204,00.

Da tale calcolo, ne risulta un **prezzo unitario** di: $21.000,00 / 3,10 \times 2.500,00 \times 20\% / 5.204,00 = \text{€/mq } 651,00 \text{ circa.}$

Inoltre, ai fini di riferimento e di riscontro, sono state esaminate le tabelle riassuntive della valutazione delle aree edificabili, riferite agli anni 2012-2013-2014, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, da cui risulta che l'area oggetto di stima è situata in Zona B (Rioni



cittadini a nuclei abitativi ad alta densità edificatoria) nella sotto zona B/5 bis (Porta Maggiore-Direzionale), in cui viene indicato un valore di **€/mc 180,00** (anni 2012-2013) e di **€/mc 185,00** (anno 2014).

Fatte i debiti aggiustamenti di rivalutazione (0,5% annuo), con i parametri della zona interessata, si può pertanto considerare un **prezzo unitario di €/mq 600,00 circa**.

❖ Prezzo Unitario:

Dai sondaggi congiunturali sul mercato immobiliare, relativamente al quarto trimestre 2021, si rileva un'attenuazione degli operatori che segnalano pressioni al ribasso sulle quotazioni, mentre è aumentata l'incidenza dei giudizi di stabilità dei prezzi. La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta elevata. La causa della difficoltà a vendere pertanto è da ascrivere in buona parte alla difficoltà ad ottenere un mutuo, aggravata certamente dalle recenti ipotesi di provvedimenti di tassazione della proprietà immobiliare. Nelle valutazioni degli agenti rimangono comunque positive le aspettative circa l'evoluzione, sia a breve che a medio termine, del mercato immobiliare nazionale e locale.

Dalle approfondite indagini sul mercato locale (commerciabilità dell'immobile, investimenti, caratteristiche della popolazione, ecc.), con l'ausilio dei pareri di colleghi operanti nel comune interessato, è emerso che le unità immobiliari di nuova costruzione, con destinazione residenziale-commerciale-direzionale nella zona, in posizione limitrofa a quella oggetto di stima, possono essere contrattate mediamente con un prezzo unitario di €/mq 2.500,00.

Nella fattispecie, l'area in questione fa parte di una porzione del territorio comunale "Area ex Centro Direzionale APRS-2" già regolamentata e approvata, ubicata in zona semicentrale, completamente urbanizzata e fornita di tutte le funzioni terziarie, ben collegata mediante la rete viaria e a breve distanza dalla stazione ferroviaria e da tutte le principali vie di comunicazione.

Dai dati reperiti, si ritiene pertanto che il **prezzo unitario** più appropriato da adottare per la valutazione dell'unità oggetto del presente procedimento esecutivo, costituente il presente Lotto 4, sia di = **€/mq 600,00 (seicento euro/metroquadrato)**.

❖ Superficie commerciale:

Salvo una piccola porzione della stessa, calcolata in circa mq 23,00, che risulta in zona "Edifici ed aree d'interesse documentale – Edificio 3 Villino Marini", la quasi totalità dell'area



risulta in zona APRS-2 "Aree a prevalente destinazione residenziale e servizi" – Viale Indipendenza Area ex Centro Direzionale, nel sub-ambito SA n. 4, a prevalente destinazione Residenziale, oltre che a destinazione Commerciale e Direzionale.

Nella fattispecie, la **superficie principale** (rapporto: 100 %) è rappresentata dalla porzione edificabile dell'area, per una superficie commerciale di **mq 3.700,00**.

La **superficie secondaria** (rapporto 10 %) è rappresentata dalla porzione non edificabile della stessa area, per una superficie commerciale di **mq 123,00**.

Le superfici, sono quelle risultanti dai rilievi aerei eseguiti in loco, messe a confronto con quelle che emergono dall'estratto di mappa catastale e dalla tavola grafica del PRG.

❖ Criteri di misurazione:

La superficie commerciale, che rappresenta la consistenza dell'area da valutare, in mancanza di un rilievo topografico "a terra" (eventualmente da autorizzare specificatamente dal G.E.), si basa sulla misura risultante dal rilievo aereo effettuato dal sottoscritto mediante drone dotato di GPS, sovrapposto all'estratto di mappa catastale e alla tavola di zona del PRG comunale.

❖ Calcoli estimativi:

Tutto ciò considerato, i valori di stima del più probabile valore commerciale attuale dell'immobile pignorato vengono così determinati:

LOTTO 4: Area edificabile in Viale Indipendenza e Via Luigi Marini - ASCOLI PICENO					
Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Superficie raggugliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore (€)
Appezamento di terreno edificabile	3.700,00	100	3.700,00	600,00	2.220.000,00
Appezamento di terreno non edificabile	123,00	10	12,30	600,00	7.380,00
VALORE COMMERCIALE LOTTO 4:					2.227.380,00

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....€ 222.738,00

Stato d'uso e manutenzione (0%: già compreso nel valore di stima)

Stato di possesso (0%: già compreso nel valore di stima)

Totale abbattimenti forfettari = € 222.738,00

Esecuzione Immobiliare n. 11/2020 R.G.C.



Altri abbattimenti:

Vincoli e oneri (a carico dell'acquirente)

Cancellazione gravami.....€ 329,00

Totale altri abbattimenti = € 329,00

Totale abbattimenti = € 223.067,00

VALORE LOTTO 4 per i diritti dell'intera piena proprietà (2.227.380,00 – 223.067,00) = € 2.004.313,00.

In conclusione, si ritiene che l'immobile costituente il presente LOTTO 4, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato, **per l'intera piena proprietà**, con un **valore a base d'asta in cifra tonda di: € 2.004.000,00 (Euro duemilioniquattromila/00);**

DI CUI SPETTANTE ALLA PROCEDURA LA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ: 2.004.000,00 X 1/2 = € 1.002.000,00 (Euro unmilione duemila/00).

Per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e per trasparenza della vendita, si precisa che tutti i costi derivanti dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, opportunamente detratte in fase di stima, resteranno a carico dell'aggiudicatario per la quota ad esso spettante.

❖ Limiti ed assunzioni:

La presente relazione costituisce valida base valutativa supportata dai riferimenti giustificativi di mercato e dalle ricerche e risultanze degli accertamenti tecnici ai fini della "Due-Diligence Immobiliare", secondo le indicazioni, limitazioni e finalità dell'incarico.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base dei rilievi eseguiti in loco dal sottoscritto e dalla documentazione acquisita presso i professionisti e gli uffici pubblici interpellati. Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da detta documentazione in caso fosse errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore, né in relazione all'esito di tale



valutazione, né per le decisioni eventualmente prese sulla base del predetto rapporto di valutazione.

Il sottoscritto tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte e n. 8 allegati, oltre al CD ROM (allegato alla copia di cortesia della Relazione Generale), di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno 20/07/2022

L'esperto
Geom. Marco Parodo



