

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 29/2020 promossa da



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

Tecnico incaricato: *Geom. Giancarlo Urriani*

RELAZIONE

Geom. Giancarlo Urriani - Via Santorre di Santarosa, 15 – Castel di Lama (AP)

RELAZIONE

Premessa

Il giorno 22/02/2022, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Simona D'Ottavi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto geometra Giancarlo Urriani, residente ad Ascoli Piceno in Via Gradara n. 1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 771.

Il sottoscritto, in data 5 Aprile 2022, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito per il conferimento del seguente mandato:

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

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

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

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3) STATO DI POSSESSO

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

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell'acquirente

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

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale

necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto: a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali; b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali; c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati; d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice

per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;

f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;

g) acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;

h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un

fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;

i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);

j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU;

k) almeno trenta giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;

l) allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;

m) depositi un CD avente i seguenti files: fa) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); fb) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti degli identificativi personali e dati sensibili anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) fc) file contenente planimetria (planim.doc); allegghi, inoltre, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

INDICE:

1 - Identificazione e descrizione dei beni	pag.	8
1.1 Identificazione e classificazione dei beni		
1.2 Altre informazioni		
1.3 Spese di gestione condominiale		
1.4 Comproprietà		
1.5 Separabilità della quota		
2 Situazione edilizia, urbanistica e sanitaria dell'immobile.....	pag.	14
2.1 Titoli edilizi		
2.2 Elaborati grafici		
2.3 Difformità		
2.4 Regolarità urbanistica e situazione sanitaria		
2.5 Verifica Regolarità in materia di risparmio energetico		
3 Stato di possesso	pag.	18
- 3.1 Stato di possesso		
4 Vincoli e Oneri giuridici	pag.	19
4.1 Storia ipotecaria		
4.2 Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sugli immobili		
4.3 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente		
5- Stima dell'Immobile	pag.	24
5.1 Descrizione dell'immobile		
5.2 Commerciabilità dell'immobile		
5.3Valutazione degli immobili		
6 CAPITOLO	pag.	36
6.1 Descrizione delle operazioni peritali		
6.2Conclusioni		

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - Documentazione catastale

ALLEGATO 2 - Individuazione dei lotti

ALLEGATO 3 - Documentazione Fotografica

ALLEGATO 4 - Estratti di matrimonio

ALLEGATO 5 - Ispezioni Ipotecarie

ALLEGATO 6 - Verbale sopralluogo e altri allegati



CAPITOLO 1.0

Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

Risposta al quesito n.1

Attività di sopralluogo (All. 6)

In data 10 agosto 2022 è stato condotto un primo sopralluogo presso gli immobili soggetti ad esecuzione forzata, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico corrente. Durante il sopralluogo, alla presenza del Sig. [REDACTED], è stata effettuata una esauriente rilevazione dimensionale e fotografica dell'ex residenza per anziani [REDACTED] e dei terreni, appurando le condizioni generali degli immobili per la determinazione del valore economico dei beni in esame.

1.1 Identificazione e classificazione dei beni

Sulla base dell'esame formale della documentazione allegata al fascicolo del creditore procedente, nonché dai riscontri effettuati presso l'Agenzia del Territorio la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno ed infine direttamente sul sito in sede di sopralluogo, si conferma che gli immobili oggetto di pignoramento consistono in due corpi fabbrica che rappresentavano ex residenza per anziani "Casa di Giobbe" e degli appezzamenti di terreno contigui tra loro situati in località Monticelli, nella prima zona rurale, a ridosso del territorio del Comune Ascoli Piceno (AP) e più precisamente:

- **EX RESIDENZA PER ANZIANI (LOTTO 1)** due corpi fabbrica in Via Monticelli n. 184, il primo si sviluppa su tre piani terra, primo e sottostrada; il secondo si sviluppa su un piano interrato e al piano terra.
- **TERRENI (LOTTO 2)** appezzamento di terreno di mq 21.980
- **TERRENI (LOTTO 3)** appezzamento di terreno di mq 4.901.

Catastralmente i beni in oggetto, si possono così identificare (All. n.1):

LOTTO 1 – EX RESIDENZA PER ANZIANI CASA DI GIOBBE

Catasto: **Urbano**

Comune Censuario: **Ascoli Piceno**

Intestazione catastale:



Identificativo catastale:

CATASTO	PROPR.	UBICAZIONE	FG	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
F	Proprieta' per 1/2	ASCOLI PICENO(AP) VIA MONTICELLI n. 184 Piano 1	46	370	2	Zona 2 Cat.A/3	3	7,5 vani	Euro: 206,07
F	Proprieta' per 1/2	ASCOLI PICENO(AP) FRAZIONE MONTICELLI n. 184 Piano S1-T - 1	46	370	4	Zona 2 Cat.A/2	4	11 vani	Euro: 485,73

* tra le due afferenti unità immobiliari c'è una corte comune (370/1) su cui insistono varchi e rampe che mettono in comunicazione i due corpi fabbrica e pertanto si ritiene opportuno formare un unico lotto.

LOTTO 2 - TERRENI

Catasto: **Terreni**

Comune Censuario: **Ascoli Piceno**

Intestazione catastale:



Identificativo catastale:

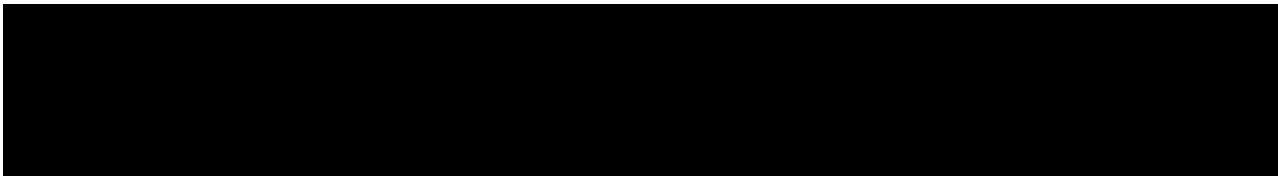
CATASTO	PROPR.	UBICAZIONE	FG	PART.		CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
T	Proprieta' per 1/2	ASCOLI PICENO(AP)	46	196		SEMINATIVO	4	15260	R.D. Euro: 55,17
									R.A. Euro: 74,87
T	Proprieta' per 1/2	ASCOLI PICENO(AP)	46	197		FABB RURALE		120	R.D. Euro:
									R.A. Euro:
T	Proprieta' per 1/2	ASCOLI PICENO(AP)	46	369		SEMINATIVO	3	6030	R.D. Euro: 24,91
									R.A. Euro: 31,14
T	Proprieta' per 1/2	ASCOLI PICENO(AP)	46	420		SEMIN ARBOR	2	190	R.D. Euro: 1,03
									R.A. Euro: 1,03
T	Proprieta' per 1/2	ASCOLI PICENO(AP)	46	592		VIGNETO	3	380	R.D. Euro: 1,77
									R.A. Euro: 1,77

LOTTO 3 - TERRENI

Catasto: **Terreni**

Comune Censuario: **Ascoli Piceno**

Intestazione catastale:



CATASTO	PROPR.	UBICAZIONE	FG	PART.		CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	439	72 439 AA VIGNETO 03 26 Euro:12,09 (*)Euro:12,09 72 439 AB SEMINATIVO 03 4 55 Euro:1,88 (*) Euro:2,35				
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	844		VIGNETO	3	700	R.D. Euro: 3,25 R.A. Euro: 3,25
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	845		VIGNETO	3	185	R.D. Euro: 0,86
									R.A. Euro: 0,86
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	846		VIGNETO	3	49	R.D. Euro: 0,23
									R.A. Euro: 0,23
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	847		VIGNETO	3	65	R.D. Euro: 0,30
									R.A. Euro: 0,30
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	849		VIGNETO	3	360	R.D. Euro: 1,67
									R.A. Euro: 1,67
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	851		SEMIN ARBOR	2	300	R.D. Euro: 1,63
									R.A. Euro: 1,63
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	854		SEMIN ARBOR	2	187	R.D. Euro: 1,01

1.2 Altre informazioni

LOTTO 1 – EX RESIDENZA PER ANZIANI CASA DI GIOBBE L'edificio, ove è dislocata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fu ristrutturato negli anni 2000 dall'attuale proprietario.

Il compendio immobiliare si compone di due corpi fabbrica:

- il primo (di seguito denominato corpo A), adibito a residenza, si sviluppa ai piani terra e primo,
- il secondo (di seguito denominato corpo B) adibito a cucina/fondaco si sviluppa ai piani sottostrada e terra

(All. n.2)

LOTTO 2- TERRENI I terreni di cui trattasi sono tutti ubicati in area agricola nella zona rurale posta a pochi km a nord dall'abitato del quartiere Monticelli sito nel Comune di Ascoli Piceno.

LOTTO 3- TERRENI I terreni di cui trattasi sono tutti ubicati in area agricola nella zona rurale posta a pochi km a nord dall'abitato del quartiere Monticelli sito nel Comune di Ascoli Piceno.

1.3 Spese di gestione condominiale

Non risulta costituito condominio pertanto non vi sono quote condominiali.

1.4 Comproprietà

Gli immobili, facenti parte il compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva di cui trattasi, sono intestati a:

LOTTO 1 – EX RESIDENZA PER ANZIANI CASA DI GIOBBE

Fg.46 Part.370

Le attuali part.ile 370 sub. 2 e 370 sub. 4 del Foglio 46 furono originate dalla fusione delle p.ile 370 e 426; la particella 370 è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Flavia De Felice in data 8 aprile 1993 rep. 1067 trascritto il 19 aprile 1993 al n. 1773 di formalità; la particella 426 è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Elena Perone Pacifico in data 18 luglio 1997 rep. 849 trascritto in Ascoli Piceno il 23 luglio 1997 al n. 3629 di formalità.

I debitori esecutati risultano coniugati dal 27.09.1987 in regime di comunione dei beni con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto al registro degli atti di matrimonio dell'anno 1987 Atto n.253-2-A del Comune di Ascoli Piceno. (All. 4)

LOTTO 2 – TERRENI

Fg.46 Part. 420

[REDACTED]

proprietari per 1/2 del suddetto immobile in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio De Felice Flavia Notaio in Ascoli Piceno del 08/04/1993 rep.879, trascritto presso l'agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Ascoli Piceno ai nn 1773/2326 del 19/04/1993, [REDACTED] Ascoli Piceno il 27/11/1937.

I debitori esecutati risultano coniugati dal 27.09.1987 in regime di comunione dei beni con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto al registro degli atti di matrimonio dell'anno 1987 Atto n.253-2-A del Comune di Ascoli Piceno.

Fg.46 Part.ile 196,197,369,592(ex199)

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietari per 1/2 dei suddetti immobili in forza dell'atto di compravendita:

- a rogito del Notaio De Felice Flavia Notaio in Ascoli Piceno del 22/01/1998 rep.3328, trascritto presso l'agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Ascoli Piceno ai nn 510/653 del 03/02/1998, da [REDACTED] nato ad Ascoli Piceno il 27/11/1937(per le particelle 196, 197, 199 e 369);

I debitori esecutati risultano coniugati dal 27.09.1987 in regime di comunione dei beni con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto al registro degli atti di matrimonio dell'anno 1987 Atto n.253-2-A del Comune di Ascoli Piceno. (All. 4)

LOTTO 3 – TERRENI

Fg.72 Part.IIe 439,844,845,846,847,849,851,854

[REDACTED]
compravendita a rogito del Notaio Castallo Cristiana, Notaio in Ascoli Piceno del 20/07/2007 rep.5261/1819 trascritto presso l'agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Ascoli Piceno ai nn 5012/8322 del 23/07/2007, d [REDACTED]
ad Ascoli Piceno il 05/12/1916 [REDACTED] d Ascoli Piceno [REDACTED]

La debitrice è coniugata [REDACTED] nato il 16/03/1984 a Bologna. Nell'atto di matrimonio sottoscritto nel Comune di Peio e con dichiarazione resa dal registro degli Atti di Matrimonio al n. 3P2SA anno 2018 del 15 luglio 2018 risultano in regime di separazione dei beni. (All. 4)

1.5 Separabilità della quota

Per le peculiari caratteristiche dei sopra elencati immobili ed in considerazione della agevole divisibilità del compendio immobiliare, ai fini della migliore commerciabilità degli stessi, si ritiene più opportuno operare la formazione di **tre lotti**, come di seguito specificato assumendo come criterio per la suddivisione anche la dislocazione dei beni stessi, sia per le loro caratteristiche materiali, sia perché non esistono ulteriori contitolari aventi causa o altri soggetti passivi che potrebbero vantare diritti reali di godimento sui beni, quali comproprietà, usufrutto, uso, abitazione, nuda proprietà o convenzioni matrimoniali, come emerso dalle operazioni commesse al sottoscritto.

CAPITOLO 2.0

Situazione edilizia, urbanistica e sanitaria dell'immobile

Risposta al quesito n.2

2.1 Titoli edilizi

LOTTO 1 – EX RESIDENZA PER ANZIANI [REDACTED] edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente stima è stato ristrutturato negli anni 2000 con il fine di realizzare una residenza per anziani e autorizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- N.72/1999 del 17.05.1999 per Restauro Di Fabbricato Con Cambio Di Destinazione A Casa Famiglia Per Anziani Denominat ██████████
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 47/2009 del 16.06.2009 per Realizzazione di locali seminterrati ad uso abitativo, di tettoie e logge aperte, rampa esterna per portatori di handicap e diversa distribuzione interna degli spazi”;
- Certificato Di Agibilità Prot. 3441 del 2015;
- Permesso di Costruire n. 75/2015 del 25/05/2015 prot. n.37345 per Progetto per la costruzione di un manufatto adibito a forno in ampliamento a un fabbricato destinato a cucina e fondaco (forno mai realizzato);
- SCIA n. 320/2016 per Regolarizzazione ingombro in pianta della loggia insistente sul lato sud dell’annesso destinato a cucina;

LOTTO 2 e 3 – TERRENI

I beni immobili oggetto della presente perizia, in base agli strumenti urbanistici del Comune di Ascoli Piceno, possiedono le destinazioni urbanistiche di seguito riportate:

- Foglio 46 part. 592, 420, 369 porz., 197, 196 porz., 370 secondo lo strumento urbanistico - PRG in adeguamento al PPAR sono identificate in “*Area Agricola tutela 1*” – art. 58 NTA;
- Foglio 46 part. 369 porz. e 196 porz. secondo lo strumento urbanistico - PRG in adeguamento al PPAR sono identificate in “*Aree Agricole*” – art. 57 NTA;
- Foglio 72 part. 439 porz., 844 porz., 846, 849, 851, 854 secondo lo strumento urbanistico - PRG in adeguamento al PPAR sono identificate in “*Aree Agricole*” – art. 57 NTA;
- Foglio 72 439 porz., 844 porz., 845 porz., 847, 844 porz. secondo lo strumento urbanistico - PRG in adeguamento al PPAR sono identificate in “*Area Agricola tutela 1*” – art. 58 NTA e “*Viabilità*” – art 38 NTA.

2.2 Elaborati grafici

LOTTO 1 – EX RESIDENZA PER ANZIANI [REDACTED] Dai rilievi eseguiti sul posto, risulta che l'immobile non è rispondente a quanto riportato nell'ultimo elaborato grafico assentito né a quanto depositato presso il Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno. Le difformità riguardano aperture di porte interne.

LOTTO 2 – TERRENI Si allega alla presente il mappale catastale con evidenziate le particelle di cui trattasi. (All. 1)

LOTTO 3 – TERRENI Si allega alla presente il mappale catastale con evidenziate le particelle di cui trattasi. (All. 1)

2.3 Difformità

LOTTO 1 – EX RESIDENZA PER ANZIANI [REDACTED] Sulla scorta di quanto sopra dichiarato ed accertato dal sottoscritto CTU, esistono delle difformità a carico dell'unità d'interesse della stima, in quanto gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio autorizzato non corrispondono con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

LOTTO 2 e 3 – TERRENI --

Insiste sul terreno identificato alla part 197 del fgl 72 un fabbricato rurale diruto il quale sarebbe opportuno accatastare come unità collabente.

2.4 Regolarità urbanistica, catastale e situazione sanitaria

Preso atto della superficie ove insistono i fabbricati e accertati tutti i parametri urbanistici delle aree, lo Scrivente ha accertato quanto segue:

LOTTO 1 – EX RESIDENZA PER ANZIANI [REDACTED] L'unità immobiliare non è rispondente ai titoli abilitativi rilasciati pertanto, allo stato attuale, non può essere certificata la regolarità urbanistica dell'immobile.

Gli interventi, eseguiti in parziale difformità ai titoli edilizi richiesti, possono essere sanati in base all'art. 13 L. 47/85, abrogato dall'art. 136 DPR n. 380/2001 e sostituito dall'art. 34 dello stesso DPR.

La regolarità catastale non può essere certificata, in quanto non c'è corrispondenza tra le planimetrie depositate e lo stato attuale degli immobili.

LOTTO 2 e 3 – TERRENI --

2.5 Verifica Regolarità in materia di risparmio energetico

LOTTO 1 – EX RESIDENZA PER ANZIANI [REDACTED] Dalle indagini effettuate è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE). La stessa non verrà redatta dal sottoscritto tecnico in quanto, al momento del sopralluogo, le utenze non erano collegate alla rete.

LOTTO 2 e 3 – TERRENI Gli immobili non sono soggetti a certificazione energetica.

CAPITOLO 3.0
Stato di possesso
Risposta al quesito n. 3

3.1 Stato di possesso

Tutti gli immobili della presente esecuzione immobiliare siti in Ascoli Piceno e censiti al Catasto Terreni fg. 46 p.lle 420 – 592– 369 – 197 – 196, al fg. 72 p.lle 38 – 190 – 439, nonché sulle particelle distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg, 46 p.lle 370/3 – 370/2 sono di proprietà dei Sig.ri :

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED] oprietario per 1/2.

Tutti gli immobili della presente esecuzione immobiliare siti in Ascoli Piceno e censiti al Catasto Terreni fg. 72 p,lle 439 – 844 – 845 – 846 – 847 – 849 – 851 – 854 sono di proprietà della Sig.ra :

[REDACTED]

Non esistono pertanto contratti d'affitto, uso o quant'altro, registrati sulle unità d'interesse.

CAPITOLO 4.0
Vincoli e Oneri giuridici
Risposta al quesito n. 4

4.1 Storia ipotecaria

Procedimento di Esecuzione contro [REDACTED]

DESCRIZIONE DEGL'IMMOBILI DEL LOTTO 1:

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1:

N° 2 corpi di fabbrica, nel comune di ASCOLI PICENO (AP), Via Monticelli n° 184, distinti al **Catasto Fabbricati foglio 46**

- **particella: 370/2** Piano 1° categoria A/2 classe 3 vani 7,5 rendita € 206,07
- **particella: 370/4** Piano S1-T-1° categoria A/2 classe 4 vani 11 rendita € 485,73

Precisazioni catastali:

L'originaria p.lla 370 censita al catasto terreni veniva fusa con la particella 426 ed iscritte al Catasto Fabbricati mediante:

- Tipo Mappale del 10/08/2001 Pratica n. 121768 in atti dal 10/08/2001 (n. 2170.1/2001);
- Successiva VARIAZIONE del 06/09/2001 Pratica n. 136796 in atti dal 06/09/2001 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3411.1/2001);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/06/2017 Pratica n. AP0043480 in atti dal 16/06/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5639.1/2017);
- VARIAZIONE del 06/09/2001 Pratica n. 136796 in atti dal 06/09/2001 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3411.1/2001);
- Successiva DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/12/2006 Pratica n. AP0168990 in atti dal 07/12/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12756.1/2006)

Mediante la denuncia di variazione VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/10/2016 Pratica n. AP0079139 in atti dal 03/10/2016 ALBERGO-CIVILE ABITAZIONE (n.

17430.1/2016) l'originaria p.lla 370/3 è stata variata assumendo i dati censuari attuali (Part. 370/4).

L'area su cui insiste il fabbricato è distinta al Catasto Terreni foglio 46 particella 370 (Ente Urbano) di mq 672, mediante Tipo Mappale del 10/08/2001 Pratica n. 121768 in atti dal 10/08/2001 (n. 2170.1/2001).

=====

DESCRIZIONE DEGL'IMMOBILI DEL LOTTO 2:

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2:

N° 2 corpi di fabbrica, nel comune di ASCOLI PICENO (AP), Via Monticelli n° 184, distinti al **Catasto Fabbricati foglio 46**

- TERRENI CON FABBRICATO RURALE nel comune di ASCOLI PICENO, Loc. Monticelli, distinti al **Catasto Terreni al foglio 46 particelle: 420 – 592– 369 – 197 (F.R.)* – 196**

***trattasi di fabbricato rurale diruto, privo di servizi ed utenze che dovrebbe**

Superficie catastale complessiva: Ha 2.19.80

Precisazioni catastali:

Le attuali p.lle 592 e 420 derivano dal frazionamento della **p.lla 199**, la **p.lla 369** deriva dalla **p.lla 198** .

=====

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 3:

- TERRENI nel comune di ASCOLI PICENO, Loc. Monticelli, distinti al **Catasto Terreni al foglio 72 p,lle 439 – 844 – 845 – 846 – 847 – 849 – 851 – 854**

Superficie catastale complessiva: Ha 0.49.01

N.B. Sull'attuale p.lla 439 (Ex p.lla 36) risulta trascritta costituzione di servitù di attraversamento del 09.11.1975 ai nn, 5419/4339 a favore del Consorzio Idrico.

Precisazioni catastali:

L'attuale p.lla 439 deriva dalla p.lla 36. Le p.lle 844 – 845 – 846 – 847 – 849 derivano dalla p.lla 836 (Ex p.lla 38). Le p.lle 851 e 854 derivano dalla p.lla 841 (Ex p.lla 190).

=====

#

Provenienza immobili LOTTO 1):

Le attuali part.lle 370 sub. 2 e 370 sub. 4 del Foglio 46 furono originate dalla fusione delle p.lle 370 e 426; la particella 370 è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Flavia De Felice in data 8 aprile 1993 rep. 1067 trascritto in Ascoli Piceno il 19 aprile 1993 al n. 1773 di formalità; la particella 426 è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Elena Perone Pacifico in data 18 luglio 1997 rep. 849 trascritto in Ascoli Piceno il 23 luglio 1997 al n. 3629 di formalità.

Provenienza immobili LOTTO 2):

pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Flavia De Felice in data 22 gennaio 1998 rep. 3328 trascritto in Ascoli Piceno il 3 febbraio 1998 al n. 510 di formalità.

Provenienza immobili LOTTO 3):

pervenuto [REDACTED] on atto di compravendita a rogito del Notaio Cristiana Castallo in data 20 luglio 2007 rep. 5261/1819 trascritto in Ascoli Piceno il 23 luglio 2007 al n. 5012 di formalità da Censori Giuseppe nato in Ascoli Piceno il 5 dicembre 1916 e Gatti Oliva nata in Ascoli Piceno il giorno 11 dicembre 1925. Ai coniugi Censori-Gatti era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Flavia De Felice in data 8 aprile 1993 rep. 879 trascritto in Ascoli Piceno il 19 aprile 1993 al n. 1773 di formalità.

=====

GRAVAMI NEL VENTENNIO:

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. Flavia De Felice del 02/02/2000 Rep. 5685, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 10/02/2000 al N. di r.p. 194 (Generale n. 993, Presentazione n. 36).

Ipoteca di £ 500.000.000, a garanzia del mutuo di £ 250.000.000, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.P.A, con sede in Ascoli piceno, codice fiscale: 00097670442 con [REDACTED]

Grava sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno al Catasto Terreni fg. 46 p.lle 420 – 370 – 369 – 197 – 196 - 199, nonché sulle particelle distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg, 46 p.lle 426 – 370.

ANNOTAMENTO A MARGINE DELLA N. 194/2000 - RESTRIZIONE: non riguarda gli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA, atto Not. Cristiana Castallo del 20/07/2007 Rep. 5262/1820, iscritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 23/07/2007 al N. di r.p. 1856 (Generale n. 8323, Presentazione n. 52).

Ipoteca di Euro 700.000,00, a garanzia del mutuo di Euro 350.000,00, a favore della BANCA delle MARCHE S.P.A. con sede in Ancona, codice fiscale 01377380421, contro [REDACTED]

Grava sull'intera piena proprietà degli immobili in Ascoli Piceno al Catasto Terreni fg. 46 p.lle 420 – 592– 369 – 197 – 196, al fg. 72 p.lle 38 – 190 – 439, nonché sulle particelle distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg, 46 p.lle 370/3 – 370/2.

ANNOTAMENTI A MARGINE DELLA N. 1856/2007 - RESTRIZIONI: non riguardano gli immobili oggetto di esecuzione.

PIGNORAMENTO, Tribunale di A.P. 02/03/2020, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 27/03/2020 al N. di r.p. 1602 (Generale n. 2144, Presentazione n. 9).

Il pignoramento, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo, codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] aveva sui seguenti immobili in Ascoli Piceno:

- Diritti di piena proprietà sui beni distinti al Catasto Terreni fg. 72 p.lle 439 – 844 – 845 – 846 – 847 – 849 – 851 – 854 (LOTTO 3), fg. 46 p.lle 420 – 592 – 369 – 197 – 196 (LOTTO 2), nonché sulle particelle distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 46 p.lle 370/4 – 370/2 (LOTTO 1).

ANNOTAMENTI: Si precisa che sull'atto di pignoramento non viene citato il sub 1 della part 370 al fg. 46. Trattasi di bene comune non censibile che rappresenta il sedime della particella su cui insistono i fabbricati.

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 09/08/2022

4.3 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

LOTTO 1 – EX RESIDENZA PER ANZIANI [REDACTED]

- Per la cancellazione delle formalità € 600,00
 - Per la regolarizzazione catastale e urbanistica comprensiva di spese tecniche € 3.000,00
- per un importo complessivo € 3.600,00**

LOTTO 2 - TERRENI

- Per la cancellazione delle formalità € 600,00
 - Per la regolarizzazione catastale e urbanistica comprensiva di spese tecniche € 3.000,00
- per un importo complessivo € 3.600,00**

LOTTO 3 - TERRENI

- Per la cancellazione delle formalità € 600,00
- per un importo complessivo € 600,00**

CAPITOLO 5.0
Stima dell'Immobile
Risposta al quesito n.5

5.1 Descrizione dell'immobile

LOTTO 1 - EX RESIDENZA PER ANZIANI [REDACTED] L'immobile oggetto di pignoramento, trovasi in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Monticelli n.184 a circa 2,4 km dal centro abitato del quartiere residenziale di Monticelli.

Si accede al complesso immobiliare attraverso una strada rurale sterrata.

Il compendio immobiliare si compone di due corpi fabbrica:

- il primo, corpo A, adibito a residenza si sviluppa ai piani terra e primo,
- il secondo, corpo B, adibito a cucina/fondaco si sviluppa ai piani sottostrada e terra.

Il corpo A si sviluppa su due livelli ed è così costituito: disimpegno, due sale da pranzo, lavanderia, una camera e tre bagni di cui uno con antibagno.

La porzione ad est del piano terra è collegata mediante scala a chiocciola con la zona notte composta da tre camere e due bagni.

La porzione ad ovest del piano terra è collegata a mediante scala interna al piano primo composto da tre camere, tre bagni ed una loggia esterna. I piani sono inoltre collegati da scala interna, rampa per disabili e montecarichi.

La struttura è realizzata in muratura portante ed è esternamente intonacata di colore rosa. Al piano terra la pavimentazione è realizzata in cotto con piastralle dimensioni 20x20 cm., ad eccezione dei bagni che sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres porcellanato e dotati di sanitari di tipo tradizionale completi di accessori per disabili.

Il riscaldamento è di tipo misto, in alcune stanze con termosifoni in ghisa a circuito idraulico e in altre in fancoil. Gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con battenti in legno. Le porte interne sono in legno. La loggia e i camminamenti esterni sono pavimentanti in piastrelle di gres da esterno e la tettoia è realizzata con travi a vista di perlinato di abete.

Il corpo B è intonacato di colore bianco e si sviluppa su due piani. Il piano terra e il piano sottostrada sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato. Anche nei bagni i pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato. I sanitari sono di tipo tradizionale. L'impianto idraulico è servito da uno scaldabagno per acqua calda sanitaria e il

riscaldamento è di tipo a facoiler. Gli infissi esteni sono in legno doppio vetro e le porte interne sono in legno. La loggia è pavimentata in piastrelle di gres da esterno e la tettoia è realizzata con travi a vista di perlinato di abete. (Si allega documentazione fotografica dello stato dei luoghi. All.3)

LOTTO 2 - TERRENI

L'immobile al lotto n. 2 oggetto di pignoramento è composto da varie particelle attigue tra loro che formano un appezzamento di terreno con giacitura di media pendenza, acclive in direzione ovest – est.

L'appezzamento, in parte incolto e ricoperto da vegetazione spontanea a medio e basso fusto; in parte ricoperto da piante ad alto fusto.

Sulla particella catastalmente identificata al n. 197 insite anche un fabbricato rurale diruto.

LOTTO 3 - TERRENI

Il terreno è composto da varie particelle attigue tra loro, in parte sono frustoli di terra destinati alla viabilità, in parte si tratta di terreni incolti e ricoperti da vegetazione spontanea a medio e basso fusto.



5.2 Commercibilità dell'immobile

LOTTO 1 - EX RESIDENZA PER ANZIANI

Tenuto conto della tipologia di immobile, della sua consistenza e delle condizioni di manutenzione e conservazione, lo stesso vanta una discreta commerciabilità: banche, scuole, ospedale, servizi postali, chiese, distano circa 3km.

LOTTO 2 e 3 - TERRENI

Tenuto conto dei tipi di immobili, della loro consistenza e conformazione, gli stessi vantano una scarsa commerciabilità, anche se distano circa 3km dal centro abitato.

5.3 Valutazione degli immobili

Al fine di calcolare il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto la determinazione del più probabile valore di stima basato su informazioni prese da agenzie di mediazione, colleghi esperti nel campo immobiliare ed associazioni di categoria per i valori agricoli.

Fra tutti i vari aspetti economici presenti, il valore di mercato è quello che deve essere considerato per la valutazione dei tre lotti oggetto di pignoramento, intendendo per valore di mercato quel determinato valore che le due unità immobiliari avrebbero se fossero messe su un mercato di libera concorrenza, privi di vincoli o ipoteche.

Nella scelta del criterio di stima il C.T.U. in considerazione che le unità in oggetto nello stato attuale rientrano nell'ordinarietà delle zone ed ha utilizzato il metodo per "Comparazione" dei prezzi medi effettivamente rilevati sul mercato.

I prezzi sono scaturiti da informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari accreditate e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

Per la presente relazione di stima è stato tenuto conto delle seguenti condizioni e valutazioni: che gli immobili sono stati valutati nello stato di fatto in cui si trovano, che la stima è riferita alla data odierna, che i parametri dimensionali sono stati rilevati da misurazioni effettuate in loco dal sottoscritto, l'ubicazione, la posizione e l'orientamento, la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, la dotazione impiantistica, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza nelle vicinanze dei servizi primari. Tenuto conto delle considerazioni sopraelencate, sono stati ricavati i prezzi di mercato ed i valori unitari di stima delle due unità immobiliari per i quali si rinvia alla voce "Valutazioni".

Dati catastali

Catastralmente i beni in oggetto, si possono così identificare:

LOTTO 1 – EX RESIDENZA PER ANZIANI

Catasto: **Urbano**

Comune Censuario: **Ascoli Piceno**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificativo catastale:

CATASTO	PROPR.	UBICAZIONE	FG	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
F	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP) VIA MONTICELLI n. 184 Piano 1	46	370	2	Zona 2 Cat.A/3	3	7,5 vani	Euro: 206,07
F	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP) FRAZIONE MONTICELLI n. 184 Piano S1-T - 1	46	370	4	Zona 2 Cat.A/2	4	11 vani	Euro: 485,73

LOTTO 2 - TERRENI

Catasto: **Terreni**

Comune Censuario: **Ascoli Piceno**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificativo catastale:

CATASTO	PROPR.	UBICAZIONE	FG	PART.		CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	46	196		SEMINATIVO	4	15260	R.D. Euro: 55,17
									R.A. Euro: 74,87
CATASTO	PROPR.	UBICAZIONE	FG	PART.		CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	46	197		FABB RURALE		120	R.D. Euro:
									R.A. Euro:
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	46	369		SEMINATIVO	3	6030	R.D. Euro: 24,91
									R.A. Euro: 31,14
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	46	420		SEMIN ARBOR	2	190	R.D. Euro: 1,03
									R.A. Euro: 1,03
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	46	592		VIGNETO	3	380	R.D. Euro: 1,77
									R.A. Euro: 1,77

LOTTO 3 - TERRENICatasto: **Terreni**Comune Censuario: **Ascoli Piceno**

CATASTO	PROPR.	UBICAZIONE	FG	PART.		CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	439	72 439 AA VIGNETO 03 26 Euro:12,09 (*)Euro:12,09 72 439 AB SEMINATIVO 03 4 55 Euro:1,88 (*) Euro:2,35				
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	844		VIGNETO	3	700	R.D. Euro: 3,25 R.A. Euro: 3,25
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	845		VIGNETO	3	185	R.D. Euro: 0,86
									R.A. Euro: 0,86
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	846		VIGNETO	3	49	R.D. Euro: 0,23
									R.A. Euro: 0,23
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	847		VIGNETO	3	65	R.D. Euro: 0,30
									R.A. Euro: 0,30
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	849		VIGNETO	3	360	R.D. Euro: 1,67
									R.A. Euro: 1,67
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	851		SEMIN ARBOR	2	300	R.D. Euro: 1,63
									R.A. Euro: 1,63
T	Proprieta' per 1/1	ASCOLI PICENO(AP)	72	854		SEMIN ARBOR	2	187	R.D. Euro: 1,01

Consistenza (All. n. 3)

LOTTO 1 - EX RESIDENZA PER ANZIANI

LOTTO N. 1 "RESIDENZA PER ANZIANI EX [REDACTED]"				
sub	piano/ destinazione	mq	coeff. Ragg.	mq ragguagl.
sub. 2	Piano Terra	97,2	1	97,2
	Piano Primo	99,3	1	99,3
sub 3	Piano Terra (seminterrato) - corpo A - uso abitativo	107,11	1	107,11
	Piano Terra (seminterrato) - corpo A - centrale termica	3,08	0,2	0,616
	Piano Primo- corpo A - uso abitativo	102,22	1	102,22
	Piano Primo- corpo A - corte	43,53	0,2	8,706
	Piano Primo- corpo A - loggia	22,63	0,2	4,526
	Piano Sottotrada - corpo B - fondaco	39,59	0,5	19,795
	Piano Primo - corpo B - cucina e servizi	39,59	0,1	3,959
	Piano Primo - corpo B - loggia	44,54	0,2	8,908

LOTTO 2 – TERRENI

LOTTO N. 2 "TERRENI"		
foglio	part.	mq
46	196	15260
	197	120
	369	6030
	420	190
	592	380
	mq tot.	21980

LOTTO 3 – TERRENI

LOTTO N. 3 "TERRENI"		
foglio	part.	mq
72	439	3055
	844	700
	845	185
	846	49
	847	65
	849	360
	851	300
	854	187
	mq tot.	4901

Servitù

LOTTO 1 - EX RESIDENZA PER ANZIANI

Non esistono sull'immobile pignorato vincoli di tipo storico o artistico, di alienabilità o indivisibilità, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

LOTTO 2-TERRENI

Non esistono sull'immobile pignorato vincoli di tipo storico o artistico, di alienabilità o indivisibilità, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

LOTTO 3 - TERRENI

Non esistono sull'immobile pignorato vincoli di tipo storico o artistico, di alienabilità o indivisibilità, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Stato di manutenzione

I corpi fabbrica risultano essere buone discrete condizioni di manutenzione stima. Si fa presente che al momento del sopralluogo si sono riscontrate risalite di umidità causate dalla mancata areazione in quanto i locali risultano da tempo chiusi.

I terreni risultano incolti e lasciati all'abbandono.

Valutazione

LOTTO 1 - EX RESIDENZA PER ANZIANI

LOTTO N. 1 "RESIDENZA PER ANZIANI EX						
sub	piano/ destinazione	mq	coeff. Ragg.	mq ragguagl.	€/mq	tot. €
sub. 2	Piano Terra	97,2	1	97,2	700,00	68.040,00
	Piano Primo	99,3	1	99,3	700,00	69.510,00
sub 3	Piano Terra (seminterrato) - corpo A - uso abitativo	107,11	1	107,11	700,00	74.977,00
	Piano Terra (seminterrato) - corpo A - centrale termica	3,08	0,2	0,616	700,00	431,20
	Piano Primo- corpo A - uso abitativo	102,22	1	102,22	700,00	71.554,00
	Piano Primo- corpo A - corte	43,53	0,2	8,706	700,00	6.094,20
	Piano Primo- corpo A - loggia	22,63	0,2	4,526	700,00	3.168,20
	Piano Sottostada - corpo B - fondaco	39,59	0,5	19,795	700,00	13.856,50
	Piano Primo - corpo B - cucina e servizi	39,59	0,1	3,959	700,00	2.771,30
	Piano Primo - corpo B - loggia	44,54	0,2	8,908	700,00	6.235,60

tot. €	316.638,00
--------	------------

Il valore dell'immobile determinato mediante una stima parametrica avente per base la superficie commerciale ed il valore unitario, è quindi di € 316.638,00 (diconsi euro trecentosedicimilaseicentotrentotto/00) -.

LOTTO 2 – TERRENI

LOTTO N. 2 "TERRENI"					
foglio	part.	mq	categoria	€/mq	tot. €
46	196	15260	seminativo	1,90	28.994,00
	197	120	fab.rurale	a corpo	5.000,00
	369	6030	seminativo	1,90	11.457,00
	420	190	sem.arboreo	2,00	380,00
	592	380	vigneto	5,00	1.900,00
	mq tot.	21980			0
				tot. €	47.731,00

Il valore dell'immobile determinato mediante una stima parametrica avente per base la superficie commerciale ed il valore unitario, è quindi di € 43.312,00 (diconsi euro quarantatremilatrecentododici/00) -.

LOTTO 3 - TERRENI

LOTTO N. 3 "TERRENI"					
foglio	part.	mq	categoria	€/mq	tot. €
72	439	3055	seminativo	1,90	5.804,50
	844	700	vigneto	1,00	700,00
	845	185	vigneto	1,00	185,00
	846	49	vigneto	1,00	49,00
	847	65	vigneto	1,00	65,00
	849	360	vigneto	5,00	1.800,00
	851	300	seminativo	1,90	570,00
	854	187	seminativo	1,90	355,30
	mq tot.	4714			0
				tot. €	9.528,80

Il valore dell'immobile determinato mediante una stima parametrica avente per base la superficie commerciale ed il valore unitario, è quindi di € 9.528,80 (diconsi euro novemilacinquecentoventotto/80) -.

Giudizio estimativo e decurtazione per assenza di garanzia per vizi occulti e spese per oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

LOTTO 1 - EX RESIDENZA PER ANZIANI

Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore, così come sopra calcolato, la percentuale del 10% quale abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti, inoltre, si decurtano le spese per oneri e vincoli a carico dell'acquirente, descritti e quantificati al punto 4.3 della presente CTU:

$$\underline{\underline{\text{€ } 316.638,00 - \text{€ } (31.663,80 + 3.600,00) = \text{€ } 281.374,20}}$$

Si ritiene pertanto di poter attribuire un valore in cifra tonda a base d'asta di:

€ 281.500,00 (diconsi euro Duecentottantunomilacinquecento/00cent.)-.

L'atto di trasferimento è esente IVA ed è soggetto ad imposta di registro, oltre all'imposta ipotecaria e catastale.

LOTTO 2 – TERRENI

Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore, così come sopra calcolato, la percentuale del 10% quale abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti, inoltre, si decurtano le spese per oneri e vincoli a carico dell'acquirente, descritti e quantificati al punto 4.3 della presente CTU:

$$\underline{\underline{\text{€ } 47.731,00 - \text{€ } (4.773,10 + 3.600,00) = \text{€ } 39.357,90}}$$

Si ritiene pertanto di poter attribuire un valore in cifra tonda a base d'asta di:

€ 39.500,00 (diconsi euro Trentanovemilacinquecento/00cent.)-.

L'atto di trasferimento è esente IVA, ed è soggetto ad imposta di registro, oltre all'imposta ipotecaria e catastale.

LOTTO 3 – TERRENI

Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di quant'altro possa in ogni modo influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore, così come sopra calcolato, la percentuale

del 10% quale abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti, inoltre, si decurtano le spese per oneri e vincoli a carico dell'acquirente, descritti e quantificati al punto 4.3 della presente CTU:

$$\underline{\underline{\text{€ } 9.528,80 - \text{€ } (952,88 + 600,00) = \text{€ } 7.975,92}}$$

Si ritiene pertanto di poter attribuire un valore in cifra tonda a base d'asta di:

€ 8.000,00 (diconsi euro Ottomila/00cent.)-

L'atto di trasferimento è esente IVA, ed è soggetto ad imposta di registro, oltre all'imposta ipotecaria e catastale.



CAPITOLO 6.0

6.1. Descrizione delle operazioni peritali

Dopo avere esaminato i fascicoli della causa in oggetto, e avere eseguito delle prime ricerche catastali e ipotecarie dei beni pignorati, il sottoscritto con lettere raccomandate, comunicava alle parti interessate, che il giorno 09/07/2022 alle ore 09,00 avrebbe dato inizio alle operazioni di consulenza in via preliminare in Ascoli Piceno Via Monticelli n.184. In tale sede, il sottoscritto e la sua collaboratrice, davano inizio alle operazioni di rilievo e alla redazione della documentazione fotografica, infine, veniva redatto regolare verbale di sopralluogo. (All. n. 6)

6.2 Conclusioni

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto ringrazia per la fiducia concessa e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante le visure catastali attuali e storiche, le visure ipotecarie, gli estratti di mappa, elaborati planimetrici, elenco subalterni e le planimetrie catastali e ricevuta di avvenuta trasmissione, Estratto per sunto atto di matrimonio e certificato stato di famiglia, Certificati di abitabilità/Agibilità, planimetrie di rilievo eseguite in loco, il verbale di sopralluogo, la documentazione fotografica e le comunicazioni effettuate alle parti.

Ascoli Piceno, il 11.08.2022

Il C.T.U.

URRIANI geom. GIANCARLO