



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

*Oggetto: Esecuzione Immobiliare promossa da
contro (R.G.E. 72/2019).*

P R E M E S S O

- che nell'udienza del 30 gennaio 2020 il sottoscritto Geom. Alessandro Rosa, con Studio Tecnico in Ascoli Piceno, Viale Marcello Federici n. 3, iscritto all'Albo Professionale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n.ro 936, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto,
- che, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti e più precisamente:
 - 1) identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;**
 - 2) situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile;**
 - 3) stato di possesso;**
 - 4) vincoli ed oneri giuridici;**
 - 5) stima dell'immobile.**

TUTTO CIÒ PREMESSO

il sottoscritto C.T.U., previo avviso alle parti con lettere raccomandate A.R., ha eseguito più sopralluoghi sugli immobili oggetto di procedura, prendendo le occorrenti misure ed assumendo i dati tecnici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.



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

Come risulta dall'atto di pignoramento sono oggetto di procedura esecutiva i seguenti immobili siti nel Comune di Ascoli Piceno:

- 1) appartamento distinto al foglio, particellasub.;
- 2) ufficio distinto al foglio, particellasub.;
- 3) magazzino distinto al foglio, particellasub.;
- 4) magazzino distinto al foglio, particellasub.

Detti immobili sono parte di un fabbricato, denominato "Condominio", sito in Via Emidio Luzi n. 7 – fraz. Poggio di Bretta del Comune di Ascoli Piceno ed ubicato sulla via principale della frazione, in una zona dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità.

Le suddette unità immobiliari sono in testa alla ditta catastale "Impresa..... con sede in Ascoli Piceno, Codice Fiscale, proprietà per 1000/1000".

FORMAZIONE DI LOTTI

Sulla base di quanto disposto nei quesiti, preso atto che il pignoramento ha per oggetto unità immobiliari autonome e/o di diversa tipologia, si è ritenuto opportuno formare n. 4 lotti:

Lotto n. 1 – Immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Emidio Luzi n. 7 e distinto al fogliocon la particellasub.;

Lotto n. 2 – Immobile ad uso ufficio sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Emidio Luzi n. 7 e distinto al fogliocon la particellasub.;

Lotto n. 3 – Immobile ad uso magazzino sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via



Emidio Luzi n. 7 e distinto al fogliocon la particellasub.;

Lotto n. 4 – Immobile ad uso magazzino sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Emidio Luzi n. 7 e distinto al fogliocon la particellasub.

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

In fede,

Ascoli Piceno, 10 marzo 2021

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Rosa

Allegati:

- A. relazione Lotto n. 1;
- B. relazione Lotto n. 2;
- C. relazione Lotto n. 3;
- D. relazione Lotto n. 4;
- E. avvisi di ricevimento delle raccomandate per l'inizio delle operazioni peritali;
- F. lettera di trasmissione alle parti della copia della relazione;
- G. descrizione riepilogativa ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;
- H. cd-rom contenente la relazione per l'ufficio G.E., la perizia per uso pubblicazione e le planimetrie degli immobili.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzione Immobiliare promossa da
contro (R.G.E. 72/2019).

ALLEGATO "A"

Relazione Lotto 1





Alessandro Rosa
geometra

Tel: +39 3398545837

Viale Marcello Federici n. 3 – 63100 Ascoli Piceno
E-mail: geom_rosa@yahoo.it – alessandro.rosa@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare promossa da contro
..... (R.G.E. 72/2019).

LOTTO N. 1

**IMMOBILE AD USO APPARTAMENTO SITO AD ASCOLI PICENO, VIA E.
LUZI N. 7 E DISTINTO AL FOGLIOCON LA PARTIC.SUB.**



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

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Emidio Luzi n. 7 e distinto al Catasto Fabbricati al fogliocon la particellasub., in testa alla ditta catastale "Impresa con sede in Ascoli Piceno, Codice Fiscale, proprietà per 1000/1000".

Il fabbricato, di cui fa parte detto immobile, è denominato "Condominio", si eleva per n. 4 piani fuori terra e n. 4 piani sottostrada ed è ubicato sulla via principale della frazione di Poggio di Bretta, in una zona dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità. Le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è con tetto a falde e le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

La presente unità immobiliare consiste in un appartamento al piano secondo, composta da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, due camere ed un terrazzo.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni ed in parte della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Tutti i locali sono pavimentati, gli infissi interni sono in legno e le finestre in legno sono prive di avvolgibili o persiane.

Sul terrazzo è stata realizzata solo una guaina impermeabilizzante senza sovrastante pavimentazione.

Gli impianti presenti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento, citofonico e telefonico) sono sottotraccia.

Nel bagno non sono presenti gli apparecchi idrosanitari, ma solo le tubazioni di allaccio sulle pareti.

Anche per l'impianto di riscaldamento vi è solo la predisposizione, non essendo presenti né una caldaia né i termosifoni.

L'impianto idrico è predisposto per acqua calda e fredda.

La fognatura è allacciata alla rete pubblica.



L'unità oggetto del pignoramento è attualmente disabitata e si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Nella camera a sud e nel bagno sono presenti tracce di muffa derivanti da infiltrazioni sulla falda del tetto ove si trovano le finestre a raso.

1a) Superfici, confini e dati catastali.

L'immobile pignorato era precedentemente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio, particellasub., Categoria A/2, Classe 3^a, Vani 3,5, Rendita €. 180,40, Via Emidio Luzi n. 7, Piano 2.

Il sottoscritto, come da autorizzazione del Giudice, ha effettuato la variazione catastale per regolarizzare la planimetria che non corrispondeva allo stato di fatto ed i dati identificativi sono variati come segue:

- **foglio, particellasub., Categoria A/2, Classe 3^a, Vani 4,5, Rendita €. 231,94, Via Emidio Luzi n. 7, Piano 2.**

L'unità è in testa alla ditta "Impresa
con sede in Ascoli Piceno, Codice Fiscale, proprietà per 1000/1000".

L'appartamento ha la superficie lorda complessiva di mq. 94,00 circa, oltre mq. 6,00 circa di terrazzo.

I confini sono a nord, sud ed ovest con aree condominiali e ad est con gli appartamenti distinti con i sub. 14 - 43 e con vano scala condominiale.

1b) Accessi.

L'unità ha accesso dal vano scala condominiale.

1c) Parti comuni.

Le parti comuni alle singole unità immobiliari costituenti il fabbricato variano in base alla loro tipologia ed al piano in cui sono ubicate (vedere Allegato n. 1).



Per l'immobile pignorato di cui al presente Lotto, le parti comuni sono:

- il passaggio pedonale al piano terra da Via E. Luzi all'ingresso principale ed il vano scala che collega tutti i piani (B.C.N.C. sub. 2);
- al piano terzo sottostrada, il tunnel di accesso ai garage, lo spazio di manovra e la corte esterna destinata a parcheggio per i condomini (B.C.N.C. sub. 33 e 34).

1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni.

Le spese di gestione e manutenzione sono le seguenti:

SPESE RELATIVE AL "CONDOMINIO"

Come da informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, alla data del 22/02/2021 gli esecutati risultano a debito per un importo di € 6.010,81.

Inoltre, le prossime rate a preventivo per la chiusura dell'esercizio 2021, con scadenza 01/04, 01/06, 01/08 e 01/10/21, sono pari a € 1.257,00 ciascuna.

1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In base al Piano Regolatore Generale e varianti approvati dal Comune di Ascoli Piceno, il fabbricato ricade in zona residenziale "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità", normata dall'Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

1f) Stato civile/patrimoniale.

L'immobile pignorato è intestato alla ditta "Impresa" che a seguito di fallimento è stata cancellata dal Registro Imprese, pertanto, anche se non sono state effettuate le variazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Catasto, gli effettivi proprietari sono i soci della suddetta impresa: e



2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è stato costruito in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 100/79 del 21/03/1981;
- Variante n. 22/83 del 19/07/1983;
- Domanda di condono edilizio prot. 35221 del 30/09/1986;
- Concessione in Sanatoria n. 5573 del 14/02/1997.

In data 19/02/2019 è stata presentata la richiesta di chiusura del condono edilizio 35221/1986.

L'immobile pignorato presenta alcune difformità rispetto ai progetti autorizzati con le pratiche edilizie sopra elencate e che consistono nella diversa dimensione di alcuni vani e diversa posizione di alcuni divisori.

Dette difformità edilizie sono regolarizzabili mediante pratica a sanatoria con un costo complessivo presunto di € 2.000,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche).

3) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava inutilizzato e nella disponibilità degli esecutati.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

- non esistono vincoli di natura condominiale;
- non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono diritti demaniali o di usi civici;
- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Sull'immobile pignorato gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 1413 del 28/06/2006

Le spese presunte relative alle iscrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa **€. 35,00 (euro trentacinque/00)**, per la cancellazione dell'ipoteca limitatamente all'immobile pignorato di cui al presente Lotto.

b) Nota di iscrizione n. 845 del 03/08/2018

Le spese presunte relative alle iscrizioni, a carico dell'acquirente, sono di circa **€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)**, per la cancellazione dell'ipoteca limitatamente all'immobile pignorato di cui al presente Lotto.

Pignoramenti

c) Nota di trascrizione n. 2970 del 21/05/2019.

Le spese presunte relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa **€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)**.

Difformità catastali

Le difformità catastali, come descritte nei precedenti capitoli, sono state già regolarizzate con la presente C.T.U.

Provenienza

Con l'atto di compravendita stipulato dal notaio di Ascoli Piceno in data, rep. n., trascritto il, R.P. n., l'Impresa, di cui gli esegutati erano soci, ha acquistato un terreno sul quale ha costruito il fabbricato, restando proprietaria di alcune unità immobiliari, tra cui l'immobile pignorato.



5) STIMA DELL'IMMOBILE

La stima è stata eseguita prendendo in esame i valori di immobili compravenduti di recente in zona e paragonabili a quelli pignorati, tenendo conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari.

In seguito agli accertamenti effettuati e considerata la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, è risultato che il prezzo unitario di mercato equo da attribuire è:

- €/mq. 700,00 (euro settecento/00)

In base al suddetto prezzo unitario, il valore è:

- mq. 94,00 (abitaz.) x €/mq. 700,00	= €.	65.800,00
- mq. 6,00 (terrazzo) x €/mq. 300,00	= €.	<u>1.800,00</u>
	€.	67.600,00

Su tale somma si applicano le seguenti decurtazioni:

- **€. 6.760,00** pari al 10% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti;
- **€. 2.000,00** per pratica edilizia in sanatoria;
- **€. 837,50** (compresi oneri fiscali) per variazione catastale effettuata dal CTU;
- **€. 6.010,81** per debiti condominiali, alla data del 22/02/2021;
- **€. 623,00** per spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente;

L'importo complessivo delle decurtazioni è di **€. 16.231,31** (euro sedicimiladuecentotrentuno/31), pertanto il valore finale è pari a **€. 67.600,00 – €. 16.231,31 = €. 51.368,69**



Valore arrotondato in cifra tonda:

€. 51.400,00

(diconsi euro cinquantunomilaquattrocento/00)

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

In fede,

Ascoli Piceno, 10 marzo 2021

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Rosa

Allegati:

1. visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali degli immobili;
2. copia delle pratiche edilizie;
3. documentazione fotografica.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzione Immobiliare promossa da
contro (R.G.E. 72/2019).

ALLEGATO "B"

Relazione Lotto 2





Alessandro Rosa
geometra

Tel: +39 3398545837

Viale Marcello Federici n. 3 – 63100 Ascoli Piceno
E-mail: geom_rosa@yahoo.it – alessandro.rosa@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare promossa da contro
..... (R.G.E. 72/2019).

LOTTO N. 2

**IMMOBILE AD USO UFFICIO SITO AD ASCOLI PICENO, VIA E. LUZI N. 7
E DISTINTO AL FOGLIOCON LA PARTIC.SUB.**



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

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Emidio Luzi n. 7 e distinto al Catasto Fabbricati al fogliocon la particellasub., in testa alla ditta catastale "Impresa con sede in Ascoli Piceno, Codice Fiscale, proprietà per 1000/1000".

Il fabbricato, di cui fa parte detto immobile, è denominato "Condominio", si eleva per n. 4 piani fuori terra e n. 4 piani sottostrada ed è ubicato sulla via principale della frazione di Poggio di Bretta, in una zona dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità. Le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è con tetto a falde e le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

La presente unità immobiliare consiste in un ufficio al piano primo sottostrada, composto da 4 locali, un disimpegno ed un bagno.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Tutti i locali sono pavimentati, gli infissi interni sono in legno e le finestre in legno sono prive di avvolgibili o persiane.

Gli impianti presenti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento, citofonico e telefonico) sono sottotraccia.

Nel bagno non sono presenti gli apparecchi idrosanitari, ma solo le tubazioni di allaccio sulle pareti. Anche per l'impianto di riscaldamento vi è solo la predisposizione, non essendo presenti né una caldaia né i termosifoni.

L'impianto idrico è predisposto per acqua calda e fredda.

La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

L'unità oggetto del pignoramento è attualmente disabitata e si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Nei locali sono presenti tracce di muffa derivanti da infiltrazioni sulle pareti controterra.



1a) Superfici, confini e dati catastali.

L'immobile pignorato era precedentemente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio, particellasub., Categoria A/10, Classe 2^a, Vani 5, Rendita €. 1.097,47, Via Emidio Luzi n. 7, Piano S1.

Il sottoscritto, come da autorizzazione del Giudice, ha effettuato la variazione catastale per regolarizzare la planimetria che non corrispondeva allo stato di fatto ed i dati identificativi sono variati come segue:

- **foglio, particellasub., Categoria A/10, Classe 2^a, Vani 4,5, Rendita €. 987,72, Via Emidio Luzi n. 7, Piano S1.**

L'unità è in testa alla ditta "Impresa
con sede in Ascoli Piceno, Codice Fiscale, proprietà per 1000/1000".

L'ufficio ha la superficie lorda complessiva di mq. 73,00 circa.

I confini sono a nord ed est con aree condominiali, a sud con l'unità sub. 22 e ad ovest con vano scala condominiale.

1b) Accessi.

L'unità ha accesso dal vano scala condominiale.

1c) Parti comuni.

Le parti comuni alle singole unità immobiliari costituenti il fabbricato variano in base alla loro tipologia ed al piano in cui sono ubicate (vedere Allegato n. 1).

Per l'immobile pignorato di cui al presente Lotto, le parti comuni sono:

- il passaggio pedonale al piano terra da Via E. Luzi all'ingresso principale ed il vano scala che collega tutti i piani (B.C.N.C. sub. 2);
- al piano terzo sottostrada, il tunnel di accesso ai garage, lo spazio di manovra e la corte esterna destinata a parcheggio per i condomini (B.C.N.C. sub. 33 e 34).



1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni.

Le spese di gestione e manutenzione sono le seguenti:

SPESE RELATIVE AL “CONDOMINIO

Come da informazioni fornite dall’Amministratore condominiale, alla data del 22/02/2021 gli esecutati risultano a debito per un importo di € 8.368,30.

Inoltre, le prossime rate a preventivo per la chiusura dell’esercizio 2021, con scadenza 01/04, 01/06, 01/08 e 01/10/21, sono pari a € 2.414,55 ciascuna.

1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In base al Piano Regolatore Generale e varianti approvati dal Comune di Ascoli Piceno, il fabbricato ricade in zona residenziale “Tessuto prevalentemente residenziale a media densità”, normata dall’Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

1f) Stato civile/patrimoniale.

L’immobile pignorato è intestato alla ditta “Impresa” che a seguito di fallimento è stata cancellata dal Registro Imprese, pertanto, anche se non sono state effettuate le variazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Catasto, gli effettivi proprietari sono i soci della suddetta impresa: e

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE

Il fabbricato è stato costruito in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 100/79 del 21/03/1981;
- Variante n. 22/83 del 19/07/1983;
- Domanda di condono edilizio prot. 35221 del 30/09/1986;
- Concessione in Sanatoria n. 5573 del 14/02/1997.

In data 19/02/2019 è stata presentata la richiesta di chiusura del condono



edilizio 35221/1986.

L'immobile pignorato presenta alcune difformità rispetto ai progetti autorizzati con le pratiche edilizie sopra elencate e che consistono nella diversa dimensione di alcuni vani e diversa posizione di alcuni divisori.

Dette difformità edilizie sono regolarizzabili mediante pratica a sanatoria con un costo complessivo presunto di € 2.000,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche).

3) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava inutilizzato e nella disponibilità degli esecutati.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

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

Sull'immobile pignorato gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:



Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 1413 del 28/06/2006

Le spese presunte relative alle iscrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa **€. 35,00 (euro trentacinque/00)**, per la cancellazione dell'ipoteca limitatamente all'immobile pignorato di cui al presente Lotto.

b) Nota di iscrizione n. 845 del 03/08/2018

Le spese presunte relative alle iscrizioni, a carico dell'acquirente, sono di circa **€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)**, per la cancellazione dell'ipoteca limitatamente all'immobile pignorato di cui al presente Lotto.

Pignoramenti

c) Nota di trascrizione n. 2970 del 21/05/2019.

Le spese presunte relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa **€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)**.

Difformità catastali

Le difformità catastali, come descritte nei precedenti capitoli, sono state già regolarizzate con la presente C.T.U.

Provenienza

Con l'atto di compravendita stipulato dal notaio di Ascoli Piceno in data, rep. n., trascritto il, R.P. n., l'Impresa, di cui gli esecutati erano soci, ha acquistato un terreno sul quale ha costruito il fabbricato, restando proprietaria di alcune unità immobiliari, tra cui l'immobile pignorato



5) STIMA DELL'IMMOBILE

La stima è stata eseguita prendendo in esame i valori di immobili compravenduti di recente in zona e paragonabili a quelli pignorati, tenendo conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari.

In seguito agli accertamenti effettuati e considerata la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, è risultato che il prezzo unitario di mercato equo da attribuire è:

- €/mq. 800,00 (euro ottocento/00)

In base al suddetto prezzo unitario, il valore è:

- mq. 73,00 x €/mq. 800,00 = **€. 58.400,00**

Su tale somma si applicano le seguenti decurtazioni:

- **€. 5.840,00** pari al 10% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti;
- **€. 2.000,00** per pratica edilizia in sanatoria;
- **€. 837,50** (compresi oneri fiscali) per variazione catastale effettuata dal CTU;
- **€. 8.368,30** per debiti condominiali, alla data del 22/02/2021;
- **€. 623,00** per spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente;

L'importo complessivo delle decurtazioni è di **€. 17.668,80** (euro diciassettemilaseicentosessantotto/80), pertanto il valore finale è pari a **€. 58.400,00 – €. 17.668,80 = €. 40.731,20**

Valore arrotondato in cifra tonda:

€. 40.800,00

(diconsi euro quarantamilaottocento/00)



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

In fede,

Ascoli Piceno, 10 marzo 2021

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Rosa

Allegati:

1. visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali degli immobili;
2. copia delle pratiche edilizie;
3. documentazione fotografica.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzione Immobiliare promossa da
contro (R. G.E. 72/2019).

ALLEGATO "C"

Relazione Lotto 3





Alessandro Rosa
geometra

Tel: +39 3398545837

Viale Marcello Federici n. 3 – 63100 Ascoli Piceno
E-mail: geom_rosa@yahoo.it – alessandro.rosa@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare promossa da contro
..... (R.G.E. 72/2019).

LOTTO N. 3

**IMMOBILE AD USO MAGAZZINO SITO AD ASCOLI PICENO, VIA E. LUZI
N. 7 E DISTINTO AL FOGLIOCON LA PARTIC.SUB.**



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

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Emidio Luzi n. 7 e distinto al Catasto Fabbricati al fogliocon la particellasub., in testa alla ditta catastale "Impresa con sede in Ascoli Piceno, Codice Fiscale, proprietà per 1000/1000".

Il fabbricato, di cui fa parte detto immobile, è denominato "Condominio", si eleva per n. 4 piani fuori terra e n. 4 piani sottostrada ed è ubicato sulla via principale della frazione di Poggio di Bretta, in una zona dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità. Le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è con tetto a falde e le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

La presente unità immobiliare consiste in un magazzino al piano terzo sottostrada, composto da 2 locali.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I locali sono pavimentati, gli infissi interni sono in legno.

È presente solo l'impianto elettrico, posto sottotraccia. Inoltre, sulla parete ovest sono stati installati degli apparecchi idrosanitari (tazza, bidet e lavabo); le tubazioni idriche sono esterne, fissate a parete.

La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

L'unità oggetto del pignoramento si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Sui soffitti sono presenti tracce di muffa derivanti da infiltrazioni sul lastrico superiore (corte condominiale).

1a) Superfici, confini e dati catastali.

L'immobile pignorato era precedentemente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:



- foglio, particellasub., Categoria C/2, Classe 1^a, mq. 60, Rendita €. 130,15, Via Emidio Luzi n. 7, Piano S3.

Il sottoscritto, come da autorizzazione del Giudice, ha effettuato la variazione catastale per regolarizzare la planimetria che non corrispondeva allo stato di fatto ed i dati identificativi sono variati come segue:

- **foglio, particellasub., Categoria C/2, Classe 1^a, mq. 52, Rendita €. 112,79, Via Emidio Luzi n. 7, Piano S3.**

L'unità è in testa alla ditta "Impresa con sede in Ascoli Piceno, Codice Fiscale, proprietà per 1000/1000".

Il magazzino ha la superficie lorda complessiva di mq. 64,00 circa.

I confini sono a sud con la particella 886, ad est con tunnel di accesso ai garage, a nord con spazio condominiale e ad ovest con corte condominiale destinata a parcheggio esterno.

1b) Accessi.

L'unità pignorata ha l'ingresso dal tunnel di accesso ai garage che è raggiungibile percorrendo Via della Costa ed una strada privata che ricade sulle particelle di altra proprietà 511, porzione della 886 e porzione della 888, sulle quali grava una servitù di passaggio a favore del "Condominio"

1c) Parti comuni.

Le parti comuni alle singole unità immobiliari costituenti il fabbricato variano in base alla loro tipologia ed al piano in cui sono ubicate (vedere Allegato n. 1).

Per l'immobile pignorato di cui al presente Lotto, le parti comuni sono:

- il tunnel di accesso ai garage al piano terzo sottostrada (B.C.N.C. sub. 33).



1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni.

Le spese di gestione e manutenzione sono le seguenti:

SPESE RELATIVE AL “CONDOMINIO

Come da informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, alla data del 22/02/2021 gli esecutati risultano a debito per un importo di € 3.522,81.

Inoltre, le prossime rate a preventivo per la chiusura dell'esercizio 2021, con scadenza 01/04, 01/06, 01/08 e 01/10/21, sono pari a € 518,39 ciascuna.

1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In base al Piano Regolatore Generale e varianti approvati dal Comune di Ascoli Piceno, il fabbricato ricade in zona residenziale “Tessuto prevalentemente residenziale a media densità”, normata dall'Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

1f) Stato civile/patrimoniale.

L'immobile pignorato è intestato alla ditta “Impresa” che a seguito di fallimento è stata cancellata dal Registro Imprese, pertanto, anche se non sono state effettuate le variazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Catasto, gli effettivi proprietari sono i soci della suddetta impresa: e

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è stato costruito in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 100/79 del 21/03/1981;
- Variante n. 22/83 del 19/07/1983;
- Domanda di condono edilizio prot. 35220 del 30/09/1986;
- Concessione in Sanatoria n. 5573 del 14/02/1997.

In data 19/02/2019 è stata presentata la richiesta di chiusura del condono edilizio 35220/1986.

L'immobile pignorato presenta alcune difformità rispetto ai progetti autorizzati



con le pratiche edilizie sopra elencate e che consistono nella realizzazione di divisori interni e di una finestra sulla parete ovest.

Dette difformità edilizie sono regolarizzabili mediante pratica a sanatoria con un costo complessivo presunto di € 2.000,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche).

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è in possesso esclusivo del sig.
Dagli accertamenti effettuati risulta che la cessione della proprietà è avvenuta solo tramite scrittura privata, ad oggi mai regolarizzata tramite stipula di atto notarile e pertanto l'immobile è ancora intestato alla ditta "Impresa".

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

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

Sull'immobile pignorato gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:



Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 1413 del 28/06/2006

Le spese presunte relative alle iscrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa **€. 35,00 (euro trentacinque/00)**, per la cancellazione dell'ipoteca limitatamente all'immobile pignorato di cui al presente Lotto.

b) Nota di iscrizione n. 845 del 03/08/2018

Le spese presunte relative alle iscrizioni, a carico dell'acquirente, sono di circa **€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)**, per la cancellazione dell'ipoteca limitatamente all'immobile pignorato di cui al presente Lotto.

Pignoramenti

c) Nota di trascrizione n. 2970 del 21/05/2019.

Le spese presunte relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa **€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)**.

Difformità catastali

Le difformità catastali, come descritte nei precedenti capitoli, sono state già regolarizzate con la presente C.T.U.

Provenienza

Con l'atto di compravendita stipulato dal notaio di Ascoli Piceno in data, rep. n., trascritto il, R.P. n., l'Impresa, di cui gli esecutati erano soci, ha acquistato un terreno sul quale ha costruito il fabbricato, restando proprietaria di alcune unità immobiliari, tra cui l'immobile pignorato



5) STIMA DELL'IMMOBILE

La stima è stata eseguita prendendo in esame i valori di immobili compravenduti di recente in zona e paragonabili a quelli pignorati, tenendo conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari.

In seguito agli accertamenti effettuati e considerata la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, è risultato che il prezzo unitario di mercato equo da attribuire è:

- €/mq. 300,00 (euro trecento/00)

In base al suddetto prezzo unitario, il valore è:

- mq. 64,00 x €/mq. 300,00 = **€. 19.200,00**

Su tale somma si applicano le seguenti decurtazioni:

- **€. 1.920,00** pari al 10% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti;
- **€. 2.000,00** per pratica edilizia in sanatoria;
- **€. 837,50** (compresi oneri fiscali) per variazione catastale effettuata dal CTU;
- **€. 3.522,81** per debiti condominiali, alla data del 22/02/2021;
- **€. 623,00** per spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente;

L'importo complessivo delle decurtazioni è di **€. 8.903,31** (euro ottomilanovecentotre/31), pertanto il valore finale è pari a **€. 19.200,00 - €. 8.903,31 = €. 10.296,69**

Valore arrotondato in cifra tonda:

€. 10.300,00

(diconsi euro diecimilatrecento/00)



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

In fede,

Ascoli Piceno, 10 marzo 2021

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Rosa

Allegati:

1. visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali degli immobili;
2. copia delle pratiche edilizie;
3. documentazione fotografica.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzione Immobiliare promossa da
contro (R.G.E. 72/2019).

ALLEGATO "D"

Relazione Lotto 4





Alessandro Rosa
geometra

Tel: +39 3398545837

Viale Marcello Federici n. 3 – 63100 Ascoli Piceno
E-mail: geom_rosa@yahoo.it – alessandro.rosa@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare promossa da contro
..... (R.G.E. 72/2019).

LOTTO N. 4

**IMMOBILE AD USO MAGAZZINO SITO AD ASCOLI PICENO, VIA E. LUZI
N. 7 E DISTINTO AL FOGLIOCON LA PARTIC.SUB.**



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

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Emidio Luzi n. 7 e distinto al Catasto Fabbricati al fogliocon la particellasub., in testa alla ditta catastale "Impresa con sede in Ascoli Piceno, Codice Fiscale, proprietà per 1000/1000".

Il fabbricato, di cui fa parte detto immobile, è denominato "Condominio", si eleva per n. 4 piani fuori terra e n. 4 piani sottostrada ed è ubicato sulla via principale della frazione di Poggio di Bretta, in una zona dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità. Le strutture portanti sono in cemento armato, la copertura è con tetto a falde e le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

La presente unità immobiliare consiste in un magazzino al piano quarto sottostrada, composto da 2 locali.

Il locale d'ingresso è allo stato grezzo, con piano di calpestio in cemento, pareti in calcestruzzo a vista ed anche il soffitto non è intonacato con solaio in latero-cemento a vista. Invece, il secondo locale ad ovest ha il soffitto e tutte le pareti intonacate e tinteggiate ed il piano di calpestio è pavimentato.

Gli infissi interni sono in legno.

È presente solo l'impianto elettrico, posto sottotraccia. Inoltre, sulla parete ovest è stato installato un lavabo con tubazioni idriche esterne fissate a parete.

L'unità oggetto del pignoramento si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Sulla parete nord sono presenti tracce di muffa derivanti da infiltrazioni sulle pareti controterra.

1a) Superfici, confini e dati catastali.

L'immobile pignorato era precedentemente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:



- foglio, particellasub., Categoria C/2, Classe 1^a, mq. 60, Rendita €. 130,15, Via Emidio Luzi n. 7, Piano S4.

Il sottoscritto, come da autorizzazione del Giudice, ha effettuato la variazione catastale per regolarizzare la planimetria che non corrispondeva allo stato di fatto ed i dati identificativi sono variati come segue:

- **foglio, particellasub., Categoria C/2, Classe 1^a, mq. 50, Rendita €. 108,46, Via Emidio Luzi n. 7, Piano S4.**

L'unità è in testa alla ditta "Impresa
con sede in Ascoli Piceno, Codice Fiscale, proprietà per 1000/1000".

Il magazzino ha la superficie lorda complessiva di mq. 65,00 circa.

I confini sono a sud con la particella 886, ad est con tunnel di accesso ai garage, a nord ed ovest con terrapieno sottostante spazi condominiali.

1b) Accessi.

L'accesso all'unità pignorata è attualmente possibile solo tramite passaggio su terreno di altra proprietà distinto al foglio 61 con le particelle 886-888, che è raggiungibile percorrendo Via della Costa ed una strada privata che ricade sulle particelle 511, porzione della 886 e porzione della 888, sulle quali grava una servitù di passaggio a favore del "Condominio"

1c) Parti comuni.

L'immobile pignorato di cui al presente Lotto risulta non avere diritti di utilizzo delle parti comuni del Condominio o di passaggio su di esse.

1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni.

Le spese di gestione e manutenzione sono le seguenti:

SPESE RELATIVE AL "CONDOMINIO"

Come da informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, alla data del



22/02/2021 gli esecutati risultano a debito per un importo di € 4.419,30.

Inoltre, le prossime rate a preventivo per la chiusura dell'esercizio 2021, con scadenza 01/04, 01/06, 01/08 e 01/10/21, sono pari a € 635,84 ciascuna.

1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In base al Piano Regolatore Generale e varianti approvati dal Comune di Ascoli Piceno, il fabbricato ricade in zona residenziale "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità", normata dall'Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

1f) Stato civile/patrimoniale.

L'immobile pignorato è intestato alla ditta "Impresa" che a seguito di fallimento è stata cancellata dal Registro Imprese, pertanto, anche se non sono state effettuate le variazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Catasto, gli effettivi proprietari sono i soci della suddetta impresa: e

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è stato costruito in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 100/79 del 21/03/1981;
- Variante n. 22/83 del 19/07/1983;
- Domanda di condono edilizio prot. 35220 del 30/09/1986;
- Concessione in Sanatoria n. 5573 del 14/02/1997.

In data 19/02/2019 è stata presentata la richiesta di chiusura del condono edilizio 35220/1986.

L'immobile pignorato presenta alcune difformità rispetto ai progetti autorizzati con le pratiche edilizie sopra elencate e che consistono nella realizzazione di divisori interni.



Dette difformità edilizie sono regolarizzabili mediante pratica a sanatoria con un costo complessivo presunto di € 2.000,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche).

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è in possesso esclusivo dei sig.ri
Dagli accertamenti effettuati risulta che la cessione della proprietà è avvenuta solo tramite scrittura privata, ad oggi mai regolarizzata tramite stipula di atto notarile e pertanto l'immobile è ancora intestato alla ditta "Impresa".

I suddetti coniugi sono proprietari dell'antistante terreno (particelle) sul quale, come detto in precedenza, si deve passare per poter accedere all'immobile in argomento.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

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

Sull'immobile pignorato gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:



Iscrizioni

a) Nota di iscrizione n. 1413 del 28/06/2006

Le spese presunte relative alle iscrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa **€. 35,00 (euro trentacinque/00)**, per la cancellazione dell'ipoteca limitatamente all'immobile pignorato di cui al presente Lotto.

b) Nota di iscrizione n. 845 del 03/08/2018

Le spese presunte relative alle iscrizioni, a carico dell'acquirente, sono di circa **€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)**, per la cancellazione dell'ipoteca limitatamente all'immobile pignorato di cui al presente Lotto.

Pignoramenti

c) Nota di trascrizione n. 2970 del 21/05/2019.

Le spese presunte relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa **€. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)**.

Difformità catastali

Le difformità catastali, come descritte nei precedenti capitoli, sono state già regolarizzate con la presente C.T.U.

Provenienza

Con l'atto di compravendita stipulato dal notaio di Ascoli Piceno in data, rep. n., trascritto il, R.P. n., l'Impresa, di cui gli esecutati erano soci, ha acquistato un terreno sul quale ha costruito il fabbricato, restando proprietaria di alcune unità immobiliari, tra cui l'immobile pignorato



5) STIMA DELL'IMMOBILE

La stima è stata eseguita prendendo in esame i valori di immobili compravenduti di recente in zona e paragonabili a quelli pignorati, tenendo conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari.

In seguito agli accertamenti effettuati e considerata la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, è risultato che il prezzo unitario di mercato equo da attribuire è:

- €/mq. 250,00 (euro duecentocinquanta/00)

In base al suddetto prezzo unitario, il valore è:

- mq. 65,00 x €/mq. 250,00 = **€. 16.250,00**

Su tale somma si applicano le seguenti decurtazioni:

- **€. 1.625,00** pari al 10% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti;
- **€. 2.000,00** per pratica edilizia in sanatoria;
- **€. 837,50** (compresi oneri fiscali) per variazione catastale effettuata dal CTU;
- **€. 4.419,30** per debiti condominiali, alla data del 22/02/2021;
- **€. 623,00** per spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente;

L'importo complessivo delle decurtazioni è di **€. 9.504,80** (euro novemilacinquecentoquattro/80), pertanto il valore finale è pari a **€. 16.250,00 – €. 9.504,80 = €. 6.745,20**

Valore arrotondato in cifra tonda:

€. 6.800,00

(diconsi euro seimilaottocento/00)



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

In fede,

Ascoli Piceno, 10 marzo 2021

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Rosa

Allegati:

1. visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali degli immobili;
2. copia delle pratiche edilizie;
3. documentazione fotografica.

