

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Istruttore
Dott.ssa Simona D'Ottavi

Esecuzione immobiliare N° 113/2022 R.G.E.

BCC NPLS 2020 srl

contro

i Sigg.ri *omissis*

PROSSIMA UDIENZA 17.01.2025



RELAZIONE E ALLEGATI

LOTTO 1 Ascoli Piceno viale Treviri: Appartamento con annesso Fondaco, Garage, un Posto Auto coperto e un ulteriore Fondaco

LOTTO 2 Ascoli Piceno viale Treviri: Soffitta Sottotetto, un Posto Auto coperto e un Fondaco

LOTTO 3 Ascoli Piceno Via S. Giuliano: Appartamento con annesso Fondaco

L'esperto stimatore
arch. Rosario Taibbi

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Rosario Taibbi, assumeva l'incarico il 13 ottobre 2024 e il termine di presentazione della relazione peritale per come riportato sull'incarico è stabilito "...in trenta giorni prima dell'udienza di vendita del 17/01/2025". Oggetto dell'incarico il procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. n.113/2022 promosso da BCC NPLS 2020 srl i cui quesiti, ai fini dell'espletamento dell'incarico, sinteticamente sono i seguenti:

Q.1: Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

Q.2: Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile

Q.3: Stato di possesso

Q.4: Vincoli ed oneri giuridici

Q.5: Stima dell'immobile.

Le operazioni peritali sono regolarmente cominciate il 24.10.2024.

Considerata la presenza di più unità immobiliari, poste anche in diverse vie del Comune di Ascoli Piceno si è ritenuto opportuno, al fine della vendita, formare **n. 3 LOTTI**, così come disposto al punto c) del mandato. Effettuati quindi i sopralluoghi e i necessari rilievi, assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, lo scrivente è in grado di rispondere ai quesiti formulati predisponendo una introduzione generale per l'individuazione di tutti i beni oggetto del presente procedimento a cui seguono le relazioni specifiche dei quattro lotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto di esecuzione consistono in porzioni di fabbricati posti nel comune di Ascoli Piceno censiti all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di AP - Territorio come appresso indicato:

- **Foglio 76 part 207 sub. 10** (*Appartamento*) cat. A/2 z.c.1, classe 3, vani 6,5, rendita catastale euro 469,98, Viale Treviri n.89, scala A, interno 4, piano S4-2;
- **Foglio 76 part 207 sub. 12** (*Soffitta*) cat. C/2 z.c.1, classe 2, consistenza mq.95, piano 3, rendita catastale euro 388,54, Viale Treviri n.89, scala A, interno 6 piano 3;
- **Foglio 76 part 207 sub. 37** (*Autorimessa*) cat. C/6 z.c.1, classe 5, consistenza mq.17, rendita catastale euro 47,41 Viale Treviri n.89 interno 4, piano S1
- **Foglio 76 part 207 sub. 38**, (*Posto Auto*) cat. C/6 z.c.1, classe 1, consistenza m.q. 9, rendita catastale euro 13,48 Viale Treviri n.89 interno 5, piano S1
- **Foglio 76 part 207 sub. 39**, (*Posto Auto*) cat. C/6 z.c.1, classe 1, consistenza mq. 9, rendita catastale euro 13,48 Viale Treviri n.89 interno 6, piano S1
- **Foglio 76 part 207 sub 55** (*Fondaco*) cat. C/2 z.c.1, classe 1, metri 6, piano S4, rendita catastale euro 18,28 Viale Treviri n.89;
- **Foglio 76 part 207 sub 56** (*Fondaco*) cat. C/2 z.c.1, classe 1, metri 9, piano S4, rendita catastale euro 27.42 Viale Treviri n.89;

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente ai Signori:

- 1- *omissis* nata a FORCE (AP) il 23/12/1959 *omissis* proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
 - 2- *omissis* nato a ASCOLI PICENO (AP) il 22/12/1956 *omissis* proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
- **Foglio 169 p.lla 1467 sub.4, graffata con la p.lla 1468 sub.5** (*Appartamento e fondaco*) zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, Sup. Cat. Tot. 151 mq. piano T-2, rendita catastale euro 537,12, Via San Giuliano 3-5;

La proprietà sopra descritta risulta intestata catastalmente al Signor:

- 3- *Omissis* nato ad ARQUATA DEL TRONTO (AP) il 09/05/1966 *omissis* proprieta' 1/1

Tutte le u.i.u. sopra individuate sono parte di due fabbricati posti entrambi in Ascoli Piceno e precisamente in:

- **viale Treviri n. 89** relativamente ad un Appartamento con annesso Fondaco, una Soffitta, un Garage, due Posti Auto coperti e ulteriori due Fondaci
- **via San Giuliano n.3/5** relativamente ad un Appartamento e un Fondaco



LOTTO 1

Proprietà immobiliari site in Ascoli Piceno in Viale Treviri 89/A

Appartamento con annesso Fondaco sub. 10, Garage sub. 37, Posto Auto coperto sub.38 e Fondaco sub. 55

Le proprietà oggetto di esecuzione sono attualmente censite all' Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio servizi catastali come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Ascoli Piceno (*vedi all. n. 2.0*):

- **Foglio 76 part 207 sub. 10** (*Appartamento*) cat. A/2 z.c.1, classe 3, vani 6,5, rendita catastale euro 469,98, Viale Treviri n.89, scala A, interno 4, piano S4-2;
- **Foglio 76 part 207 sub. 37** (*Autorimessa*) cat. C/6 z.c.1, classe 5, consistenza mq.17, rendita catastale euro 47,41 Viale Treviri n.89 interno 4, piano S1
- **Foglio 76 part 207 sub. 38**, (*Posto Auto*) cat. C/6 z.c.1, classe 1, consistenza m.q.9, rendita catastale euro 13,48 Viale Treviri n.89 interno 5, piano S1
- **Foglio 76 part 207 sub 55** (*Fondaco*) cat. C/2 z.c.1, classe 1, metri 6, piano S4, rendita catastale euro 18,28 Viale Treviri n.89

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente ai Signori:

- 4- *omissis*
- 5- *omissis*

QUESITO N. 1

Descrizione dei beni oggetto della vendita

I beni sono costituiti da: **un appartamento** posto al piano secondo con **annesso fondaco** al piano S4, **un garage, un posto auto coperto e da un ulteriore fondaco** al piano S4 tutti con accesso, sia carrabile che pedonale, dal viale Treviri. Tali unità immobiliari sono parte di un fabbricato costituito da quattro livelli fuori terra e un sottotetto (*vedi All. n.1.document. fotografica Lotto 1 e 2*), oltre quattro piani seminterrati. L'accesso all'androne condominiale avviene attraverso un portone a due ante con riquadri in vetro, rialzato di due gradini rispetto alla quota del loggiato. L'androne risulta rifinito: a pavimento con lastre in granito, pareti intonacate e tinteggiate; le pedate della scala sono rivestite con lo stesso materiale del pavimento. Il fabbricato, la cui edificazione è iniziata negli anni 1990, è ubicato a pochissima distanza dal centro storico, a poche centinaia di metri dal Tribunale e dal Teatro Antico, inoltre dista a qualche chilometro dalla rampa di collegamento alla superstrada Ascoli/San Benedetto. La zona è servita da attività commerciali, sociali e da autotrasporto pubblico.

La struttura portante del fabbricato in c.a. si presenta con: facciate intonacate e tinteggiate, balconi con parapetto in c.a. a tratti interrotto da ringhiera in ferro e vetro, infissi in legno con tapparelle a scorrimento verticale. La facciata nella sua interezza è visibilmente in buono stato.

▪ **L'appartamento (sub.10)**, (*vedi All. n.1.document. fotografica Lotto 1*), ubicato al piano secondo interno 4, sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 113.10 ed un'altezza interna pari a mt. 2.70. E' presente un balcone esposto ad est di superficie pari a mq 17.10 a servizio della cucina, del soggiorno e di una camera.

Risulta così distribuito: ingresso su ampio soggiorno collegato con la cucina abitabile, corridoio che disimpegna tre camere, un bagno principale con finestra e uno cieco.

Le rifiniture dell'appartamento sono costituite:

- i pavimenti in marmo con battiscopa realizzato con lo stesso materiale nella zona ingresso, soggiorno-cucina e corridoio, mentre le camere rifinite con parquet;
- i bagni rivestiti con piastrelle ceramiche, dotati entrambi di doccia e sanitari;
- il portoncino di ingresso risulta blindato ad una anta;
- locali intonacati e tinteggiati con tinte chiare;
- porte interne in legno tamburato, con aggiunta di inserti in vetro in quelle del soggiorno e della cucina;
- gli infissi esterni risultano in legno con vetro-camera, dotati di zanzariere e tapparelle in plastica ad eccezione della camera matrimoniale che è dotata di persiana
- l'impianto termico autonomo, è servito da una caldaia di marca Immergas modello Eolo Maior 24 kw installata nel balcone collegata a radiatori;
- non è stata fornita alcuna certificazione dell'impianto elettrico; l'appartamento è dotato di video citofono.

L'immobile versa in un buono stato di conservazione e manutenzione.

▪ **Fondaco** annesso all'Appartamento (**sub.10**), ubicato al Piano S4 pavimentato con monocottura 30x30, pareti intonacate e in parte in c.a. a faccia vista. Dotato di impianto di illuminazione funzionante e lavandino servito da cisterna in acciaio. Non arieggiato. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq.15,70 e un'altezza interna pari a mt. 2.35 circa

▪ **Il garage (sub.37)** posto al piano S1 è dotato di serranda basculante manuale, con pareti in parte intonacate e in parte in cemento a faccia vista. E' dotato di impianto di illuminazione e di un piccolo lavandino. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq.16,60 e un'altezza interna pari a mt. 2.69 circa e versa, per quanto poco visibile considerata l'abbondante quantità di roba, in un discreto stato di conservazione.

- **Posto Auto (sub.38)** ubicato al Piano S1 pavimentato con mattonelle di gres, risulta posto nel loggiato del seminterrato (S2) raggiungibile dalla rampa con accesso dal viale Treviri. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq.7.05
- **Fondaco (sub.55)** ubicato al Piano S4 pavimentato con monocottura, pareti intonacate e in parte in c.a. a faccia vista. Dotato di impianto di illuminazione funzionante, arieggiato esclusivamente con dei fori a parete con il confinante sub.56 nel quale è presente una bocca di lupo. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq.7,10 e un'altezza interna pari a mt. 2.35 circa

Superfici e confini

Si precisa che le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda e la stessa è comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u.

• Foglio 76 part 207 sub. 10			
Appartamento al piano secondo	SEL	mq.	113,10 circa;
Balconi al piano secondo	Superficie	mq.	17,10 circa;
Fondaco al piano S4 ,	SEL	mq.	15,70 circa;
• Foglio 76 part 207 sub. 37			
Locale autorimessa al piano interrato	SEL	mq.	16,60 circa
• Foglio 76 part 207 sub. 38,			
Posto Auto	Superficie	mq.	7,05 circa;
• Foglio 76 part 207 sub 55			
Magazzino	SEL	mq.	7,10 circa;

Gli identificativi catastali delle unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non sono riportate le superfici ed i confini delle proprietà oggetto di esecuzione.

I Confini delle unità immobiliari urbane sono:

- **l'appartamento** (sub.10) con vano scala condominiale, proprietà *omissis* e con proprietà *omissis*
- **fondaco** (sub.10) con corridoio condominiale, con vano scala condominiale e con la proprietà *omissis*
- **locale autorimessa** (sub. 37) con spazio condominiale e con la proprietà *omissis*
- **posto auto** (sub. 38) con spazio condominiale e con la proprietà *omissis*
- **fondaco** (sub. 55) con corridoio condominiale, con la proprietà *omissis* e con la proprietà *omissis*

Si specifica che sono state riscontrate modestissime difformità fra quanto riportato nelle planimetrie delle unità immobiliari e quanto rilevato (*modestissime difformità nella distribuzione interna nell'appartamento, altezza del locale autorimessa inferiore rispetto a quella indicata nella planimetria di accatastamento, altezza del locale*

fondaco inferiore rispetto a quella indicata nella planimetria di accatastamento, nel locale fondaco è stata indicato un setto sporgente non presente in loco). Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione delle variazioni catastali.

Accessi

Le proprietà oggetto di esecuzione sono raggiungibili da Viale Treviri n. 89 ove sono posti un cancello pedonale e uno carrabile. Il cancello carrabile permette di immettersi sulla lunga rampa in forte pendenza a servizio dei vari piani seminterrati. Si precisa che i piani sono comunque raggiungibili tramite l'ascensore che copre l'intera altezza del fabbricato, dal piano terzo sottotetto al piano S4, anche se occorre precisare che il fine corsa ascensore avviene sul pianerottolo intermedio tra la quota S3 ed S4.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali

Nel fabbricato in cui insistono i beni oggetto di esecuzione vige un regime condominiale amministrato dallo studio "Domo Service srl" di *omissis* con sede in Colli del Tronto Via G. Leopardi 2/a e al quale lo scrivente ha inviato richiesta dei dati necessari per la risposta al quesito. Dalla documentazione allegata alla mail pervenuta in data 08.11.2022 (*vedi All. n. 7.c*), si evince che:

- i **millesimi** relativi alla proprietà generale sono :

sub.10 mill.32,99 - **sub.37** mill. 1,66. **sub.38** mill. 0,26 - **sub.55** mill. 0,11

- l'importo complessivo delle rate scadute e non pagate relativamente alle u.i.u. comprese nel presente lotto è pari ad €. 863,82, come da estratto conto del periodo dal 01/01/2024 al 31.12.2024. Inoltre l'amministratore comunica che: "*non ci sono riparti relativi a spese straordinarie per l'anno 2023*". Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione dell'amministratore allegata alla presente.

Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni, si rimanda a quanto detto e stabilito nel Regolamento di Condominio "*relativo al fabbricato di proprietà della *omissis* srl in v.le Treviri n. 89 Ascoli Piceno*" trasmesso allo scrivente dall'amministratore del condominio (*V. all. n. 7.d*),

Per opportuna conoscenza si rimanda inoltre a quanto riportato nei seguenti rogiti di compravendita:

- Atto Notaio Caserta del 23/04/1994 Repertorio n. 94780 ritirato dall'Archivio Notarile di Ascoli (*vedi All.n.4*)
- Atto Notaio Cappelli del 08/04/1995 Repertorio n. 45551
- Atto Notaio Cappelli del 03/05/1999 Repertorio n. 56355

In base a quanto specificato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, risulta che i subalterni n. 10, 37 e 38 unitamente ad altre u.i.u. di proprietà di altre ditte, hanno diritto al Bene Comune non Censibile distinto con il sub 2, mentre il sub. 55 ha diritto al BCNC distinto con il sub. 107.

Destinazione Urbanistica

L'area in cui insistono le proprietà oggetto di vendita ricade in "zona di conservazione edilizia" normata dall'art. 47, delle NTA

Stato civile del debitore

I debitori eseguiti sono i signori *omissis* che hanno contratto matrimonio in data 08/05/1982 per come riportato sull'Estratto per Riassunto del Registro degli atti di matrimonio (*vedi all. n. 7.b*), rilasciato allo scrivente dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ascoli Piceno il 29.10.24, lo stesso certificato non riporta alcuna annotazione a margine.

Le unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione sono state acquistate in forza di atto di compravendita Notaio Caserta del 23/04/1994 Repertorio n. 94780 e in forza di rogiti Notaio Cappelli del 08/04/1995 Repertorio n. 45551 e del 03.05.1999 Repertorio n.56355

Vista la Relazione Notarile allegata alla presente procedura e la documentazione fornita dagli uffici pubblici allegata al presente elaborato è possibile affermare che le u.i.u. oggetto di esecuzione fanno parte della comunione legale dei beni e non fanno parte di un fondo patrimoniale

QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DEGLI IMMOBILI

Al fine di valutare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta in data 18 Ottobre 2024, protocollata al n.91314/2024, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno (AP) (*vedi all. n. 3.0 viale Treveri*). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita:

- 1. Concessione edilizia n.58/90 rilasciata in data 24 febbraio 1990** per la "costruzione di una palazzina di civile abitazione in Viale Treveri Ascoli Piceno, rilasciata alla Ditta *omissis* Via Dandolo n. 4 A.P.

2. **Concessione edilizia n.95/92 rilasciata in data 10 Marzo 1992** per la “*variante alla concessione edilizia n.58/90 del 24/2/90, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione sito in Viale Treveri, rilasciata alla *omissis* Via Napoli 65 A.P.*”
3. **Concessione edilizia n.129/94 rilasciata in data 30 Marzo 1994** per “*il progetto a sanatoria ai sensi dell’art.13 della legge 47/85 relativo alla variante della concessione edilizia n. 95/92 del 10/3/1992 e precedente n.58/90 del 24/2/90 per la costruzione di edificio in Viale Treveri A.P., rilasciata alla *omissis* s.r.l. Via Napoli 65 A.P.*”
4. **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata –CILA- Protocollo 60752 del 3 Agosto 2017** presentata dalla *omissis* per intervento di ordinaria manutenzione e precisamente “*rifacimento pavimentazione e rivestimenti dei bagni e della cucina, revisione degli impianti elettrico ed idrico, sostituzione infissi*”.
5. **CILA per interventi di edilizia libera Prot. n.91492 del 13/12/2016** presentata dalla *omissis* in qualità di Amministratore pro-tempoe del condominio Picchio per intervento su parti comuni e precisamente ” *rimozione rivestimento scala condominiale esterna in gomma e travertino, impermeabilizzazione di tutta la struttura della scala con membrana bituminosa, nuovo rivestimento in travertino e gres antigelivo, risanamento degli intonaci e pittura al quarzo di colore bianco* ”
6. **CILA per interventi di edilizia libera Prot. n.5 del 02/01/2017** presentata dalla *omissis* in qualità di Amministratore pro-tempoRe del condominio Picchio per intervento di straordinaria manutenzione su parti comuni e precisamente” *sostituzione n.2 pompe trituratrici dell’impianto di sollevamento acque nere condominiali*”
7. **Certificato di agibilità Prot. 24875 del 30 Aprile 2008** rilasciato alla Signora *omissis* in qualità di socia della Domo Service, società incaricata per l’amministrazione del Condominio Picchio;

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Appartamento sub. 10

- a) Modestissime difformità nella distribuzione degli spazi interni
- b) In merito ai requisiti igienico sanitari di cui al DM del 05.07.1975 10, è stato accertato che la camera 1 (*V. tavola grafica*) posta a nord-ovest non rispetta i requisiti minimi aeroilluminanti anche se autorizzata con le stesse dimensioni in forza di Concessione edilizia n.129/94 del 30 Marzo 1994;
- c) La camera 3, posta a sud-ovest, non rispetta i requisiti minimi dimensionali dettati dal DM sopra richiamato
- d) Il vano pranzo-soggiorno e la zona ingresso sono comunicanti fra loro e, ove venissero considerati come unico vano, lo stesso non rispetterebbe i requisiti minimi aeroilluminanti

Sono state inoltre riscontrate:

- una maggiore ampiezza della porta di accesso carrabile al garage sub. 37 e una minore altezza interna di detto locale approvata a ml. 2,70 mentre attualmente risulta pari a ml. 2,69;
- una maggiore profondità di circa cm. 10 del locale magazzino sub. 55;

Dette difformità, a parere dello scrivente, sono inquadrabili come tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34/bis del DPR 380/2001.

Le opere difformi descritte al punto **a)** risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo inoltro di idonea pratica edilizia al SUE di Ascoli Piceno, pagamento delle sanzioni di legge, verifiche statiche e conseguenti adempimenti, ove necessari,

L'opera difforme descritta al punto **b)**, non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie. Per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a ricondurre detto locale al rispetto dei requisiti igienico sanitari (*mediante realizzazione al suo interno di cabina armadio, ampliamento finestra, ecc*) o destinarlo a ripostiglio.

L'opera difforme descritta al punto **c)**, a parere dello scrivente non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie. Per tale motivo detto locale potrà essere destinato a studio o ripostiglio.

L'opera difforme descritta al punto **d)**, nel caso in cui il vano pranzo-soggiorno e la zona ingresso venissero considerati come unico vano, non sarebbero rispettati i requisiti minimi aeroilluminanti e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, a delimitare con una parete divisoria il vano ingresso in modo che, il contiguo vano pranzo soggiorno rispetti la suddetta norma igienico sanitaria.

Regolarizzate le difformità sopra indicate, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

QUESITO N. 3

Stato di possesso

Durante il sopralluogo tenutosi il 24 ottobre 2024 si è potuto constatare che gli immobili risultano nel possesso dei comproprietari esecutati; in effetti durante le fasi del sopralluogo, per quanto visibile, veniva verificato l'uso da parte degli stessi. Per maggior scrupolo al fine di una ulteriore e definitiva verifica, lo scrivente ha inoltrato il 28.10.2024 prot.78937 apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno che con pec del 07/11/24 confermava che in Anagrafe Tributaria, con riferimento ai signori esecutati, non risultano nell'ultimo decennio contratti di locazione/comodato relativi agli immobili indicati (*vedi all. n. 7.a*)

QUESITO N. 4**Vincoli ed Oneri giuridici****• CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****- Vincoli ed oneri condominiali**

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva non risultano vincoli ed oneri condominiali trascritti ad eccezione di quanto riportato e stabilito con il Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore del Condominio al quale si rimanda per opportuna e necessaria conoscenza, nonché a quanto stabilito nei rogiti di compravendita del 23/04/1994 Notaio Caserta Repertorio n. 94780 e del Notaio Cappelli del 08/04/1995 Repertorio n. 45551 e del 03.05.1999 Repertorio n.56355

- Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, ad eccezione delle trascrizioni e iscrizioni appresso elencate

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici.

Sono presenti servitù a favore di proprietà private come riportate del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore pro-tempore al quale si rimanda per opportuna e necessaria conoscenza, nonché a quanto stabilito nei rogiti di compravendita del 23/04/1994 Notaio Caserta Repertorio n. 94780 e del Notaio Cappelli del 08/04/1995 Repertorio n. 45551 e del 03.05.1999 Repertorio n.56355 45551, e alla documentazione in esso richiamata.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

• CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita nel fascicolo telematico in particolare il Certificato Notarile del 29.11.22 a firma del dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, e successiva integrazione del 11.10.24, richiama le formalità pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 900,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONE:

Nota di iscrizione contro n° 86 del 06/02/2015

IPOTECA VOLONTARIA della somma di Euro 456.000,00 a garanzia della somma di € 228.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Contro *omissis*

Terzo datore di ipoteca *omissis*

A Favore *Banca di Credito Cooperativo Picena-Società Cooperativa*

Nota di trascrizione n° n.8040 del 24/11/2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Contro *omissis*

A Favore *BCC NPLS 2020 SRL*

In merito alla storia ipotecaria relativa alla proprietà oggetto di esecuzione, lo scrivente rimanda alla relazione del 29.11.2022 e successiva integrazione del 11.10.24 a firma del dott. Niccolò Tiecco, ed allegata al fascicolo di causa.

QUESITO N. 5**STIMA**

Al fine di calcolare il valore commerciale delle u.i.u. in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dati Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di due appartamenti e un garage siti in Comune di Ascoli Piceno e posti all'interno dello stesso fabbricato degli immobili oggetto di stima e precisamente:

Comparabile A - Appartamento in Viale Treveri n. 89 Piano S4 - 1 - 2, censito al fg.76 part.207 sub.21 - Rogito Notaio CASTALLO CRISTIANA Repertorio n. 22361 del 15/04/2024 € 190.000,00

Comparabile B - Appartamento in Viale Treveri n. 89 Piano S2 - S4, censito al fg.76 part.207 sub.69- Rogito Notaio ALLEVI ALEANDRO Repertorio n.4983 del 30/11/2022 € 95.000,00

Comparabile C - Garage in Viale Treveri n. 89/C Piano S3, censito al fg.76 part.207 sub.90, - Rogito Notaio DONATELLA CALVELLI Repertorio n.36600 del 16/12/2021 € 20.000,00

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto alle u.i.u. oggetto di stima. Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari in esame che è risultata pari a

€ 188.337,50 (Euro CENTOOTTANTAOTTOMILATRECENTOTRENTASETTE/50)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte ed eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **10% del totale**;
- b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;
- c) abbattimento per lo stato di possesso:

Visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari al **1% del totale**.

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

Considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese condominiali insolute, le spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria, per la successiva variazione catastale, per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **3% del totale**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) per altri oneri e pesi: visto il mancato rispetto dei requisiti igienico/sanitari del vano posto a nord ovest, il futuro acquirente dovrà a propria cura e spese eseguire opere edili per ricondurre tale locale al rispetto delle norme igienico sanitarie. Si applicherà una decurtazione pari all' **1,5% del totale**

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **15,5 %**.

VALORE DELLE U.I.U. OGGETTO DI STIMA

€ **188.337,50** – 15,5% =Euro 159.145,19

A CIFRA TONDA € 159.000,00 (Euro Centocinquantanovemila/00)

PRECISAZIONI:

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini chimiche o fisiche sugli immobili oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sugli immobili oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio
- Non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici e quindi non si è a conoscenza del loro regolare funzionamento
- Non sono state eseguite verifiche sulla conformità edilizia/urbanistica delle parti comuni e dell'involucro edilizio del fabbricato ove insistono le unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione e non è stato possibile misurare lo spessore del solaio di copertura delle u.i.u. in esame per impossibilità di accedere alle sovrastanti u.i.u. di proprietà di altre ditte e non oggetto di esecuzione
- Lo scrivente in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle dello scrivente. Gli importi delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle opere difformi e delle sanzioni o oblazioni da versare, sono indicativi e, il loro esatto ammontare, si potrà conoscere solo dopo l'istruttoria della relativa richiesta di Sanatoria Edilizia da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia di Ascoli Piceno.

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento al piano 2° con fondaco annesso, un garage, un posto auto coperto ed un ulteriore fondaco al piano S4, il tutto sito nel fabbricato di Viale Treviri n. 89 del comune di Ascoli Piceno, la cui edificazione è iniziata nel 1990 è ubicato a pochissima distanza dal centro storico, a poche centinaia di metri dal Tribunale e dal Teatro Antico, inoltre dista

a qualche chilometro dalla rampa di collegamento alla superstrada Ascoli/San Benedetto. La zona è servita da attività commerciali, sociali e da autotrasporto pubblico

L'appartamento (sub.10), ubicato al Piano 2 interno 4, sviluppa una SEL (superficie esterna lorda) pari a mq.113 circa. Risulta composto da ingresso su ampio soggiorno collegato con la cucina abitabile, corridoio che disimpegna tre camere, un bagno principale con finestra e uno cieco, lungo balcone esposto ad est. **Il garage (sub.37)** posto al piano S1, sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq.17 circa, le pareti in parte intonacate e in parte in cemento a faccia vista, dotato di impianto di illuminazione e di un piccolo lavandino. **Posto Auto (sub.38)**, sviluppa una SEL pari a mq.7 posto nel loggiato del seminterrato. **Fondaco annesso all'Appartamento (sub.10)**, SEL pari a mq.13.60 e un'altezza interna pari a mt. 2.35 circa, dotato di impianto di illuminazione e lavandino servito da cisterna in acciaio. Non arieggiato. Ulteriore **Fondaco (sub.55)**, dotato di impianto di illuminazione funzionante, arieggiato esclusivamente con dei fori sulla parete a confine con il sub.56 nel quale è presente una bocca di lupo. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq.7,10 e un'altezza interna pari a mt. 2.35 circa

Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie urbanistiche

Appartamento sub. 10

- a) Modestissime difformità nella distribuzione degli spazi interni
- b) In merito ai requisiti igienico sanitari di cui al DM del 05.07.1975 10, è stato accertato che la camera 1 (*V. tavola grafica LOTTO 1*) posta a nord-ovest non rispetta i requisiti minimi aeroilluminanti anche se autorizzata con le stesse dimensioni in forza di Concessione edilizia n.129/94 del 30 Marzo 1994;
- c) La camera 3, posta a sud-ovest, non rispetta i requisiti minimi dimensionali dettati dal DM sopra richiamato
- d) Il vano pranzo-soggiorno e la zona ingresso sono comunicanti fra loro e, ove venissero considerati come unico vano, lo stesso non rispetterebbe i requisiti minimi aeroilluminanti

Le opere difformi descritte al punto **a)** risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo inoltre di idonea pratica edilizia al SUE di Ascoli Piceno, pagamento delle sanzioni di legge, verifiche statiche e conseguenti adempimenti, ove necessari,

L'opera difforme descritta al punto **b)**, non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie. Per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a ricondurre detto locale al rispetto dei requisiti igienico sanitari o destinarlo a ripostiglio.

L'opera difforme descritta al punto **c)**, a parere dello scrivente non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie. Per tale motivo detto locale potrà essere destinato a studio o ripostiglio.

L'opera difforme descritta al punto **d)**, nel caso in cui il vano pranzo-soggiorno e la zona ingresso venissero considerati come unico vano, non sarebbero rispettati i requisiti minimi aeroilluminanti e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, a delimitare con una parete divisoria il vano ingresso in modo che, il contiguo vano pranzo soggiorno rispetti la suddetta norma igienico sanitaria.

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono in possesso dei proprietari esecutati.

La proprietà descritta oggetto di vendita è censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio servizi catastali come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Ascoli Piceno:

- **Foglio 76 part 207 sub. 10** (*Appartamento*) cat. A/2 z.c.1, classe 3, vani 6,5, rendita catastale euro 469,98, Viale Treviri n.89, scala A, interno 4, piano S4-2;
- **Foglio 76 part 207 sub. 37** (*Autorimessa*) cat. C/6 z.c.1, classe 5, consistenza mq.17, rendita catastale euro 47,41 Viale Treviri n.89 interno 4, piano S1
- **Foglio 76 part 207 sub. 38**, (*Posto Auto*) cat. C/6 z.c.1, classe 1, consistenza m.q. 9, rendita catastale euro 13,48 Viale Treviri n.89 interno 5, piano S1
- **Foglio 76 part 207 sub 55** (*Fondaco*) cat. C/2 z.c.1, classe 1, metri 6, piano S4, rendita catastale euro 18,28 Viale Treviri n.89;

PREZZO A BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
€. 159.000,00 (Euro Centocinquantanovemila/00)

Per ulteriori, dettagliate e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai suoi allegati depositati presso la competente cancelleria.

LOTTO 2

Proprietà immobiliare sita in Ascoli Piceno Viale Treviri 89/A

Magazzino Sub. 12, Posto Auto coperto Sub. 39 e Fondaco Sub. 56

Le proprietà oggetto di esecuzione sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio servizi catastali come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Ascoli Piceno (*vedi all. n.2.a*):

- **Foglio 76 part 207 sub. 12** (*Magazzino*) cat. C/2 z.c.1, classe 2, consistenza mq.95, piano 3, rendita catastale euro 388,54, Viale Treviri n.89, scala A, interno 6 piano 3;
- **Foglio 76 part 207 sub. 39**, (*Posto Auto*) cat. C/6 z.c.1, classe 1, consistenza mq. 9, rendita catastale euro 13,48 Viale Treviri n.89 interno 6, piano S1
- **Foglio 76 part 207 sub 56** (*Fondaco*) cat. C/2 z.c.1, classe 1, metri 9, piano S4, rendita catastale euro 27.42 Viale Treviri n.89 S4.

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente ai Signori:

1. *omissis* proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni
2. *omissis* proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni

QUESITO N. 1

Descrizione dei beni oggetto della vendita

I beni sono costituiti da: **un magazzino** posto al piano terzo sottotetto, **un posto auto coperto** al piano S1 e **un fondaco** al piano S4 tutti con accesso, sia carrabile che pedonale, dal viale Treviri. Tali unità immobiliari sono parte di un fabbricato costituito da quattro livelli fuori terra e un piano sottotetto (*vedi All.1 Doc. Fotogr. LOTTO 1 e 2*), oltre quattro piani seminterrati. L'accesso all'androne condominiale avviene attraverso un portone a due ante con riquadri in vetro, rialzato di due gradini rispetto alla quota del loggiato. L'androne risulta rifinito con lastre in granito, pareti intonacate e tinteggiate; le pedate della scala sono rivestite con lo stesso materiale del pavimento e la ringhiera in ferro. Il fabbricato, la cui edificazione è iniziata negli anni 1990, è ubicato a pochissima distanza dal centro storico, a poche centinaia di metri dal Tribunale e dal Teatro Antico, inoltre dista a qualche chilometro dalla rampa di collegamento alla superstrada Ascoli/San Benedetto. La zona è servita da attività commerciali, sociali e da autotrasporto pubblico.

La struttura portante del fabbricato in c.a. si presenta con: facciate intonacate e tinteggiate, balconi con parapetto in c.a. a tratti interrotto da ringhiera in ferro e vetro, infissi in legno con tapparelle a scorrimento verticale. La facciata nella sua interezza è visibilmente in buono stato.

▪ **Il Magazzino (sub.12)**, (*vedi all.1 Doc. Fotog. LOTTO 2*) posto al piano terzo sottotetto (interno 6), sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 97,60 ed un'altezza interna variabile da 0.75 ml. 2.26 oltre ad un piccolo terrazzo esposto a nord di superficie pari a mq.8.10 raggiungibile dal corridoio. Detta u.i.u. autorizzata con destinazione Magazzino è attualmente utilizzata abusivamente come civile abitazione.

La distribuzione interna è la seguente: ingresso direttamente in comunicazione con il soggiorno e con una cucina e retro cucina; l'ingresso si immette in un corto corridoio che disimpegna due camere, un terrazzo e un bagno dotato di finestra prospiciente il terrazzo. Una delle due camere è arieggiata esclusivamente da un infisso a vasistas posto sulla falda del tetto interessato da infiltrazioni di acque meteoriche, vista la presenza di un catino posto al disotto dello stesso.

Le rifiniture dell'u.i.u. sono le seguenti:

- i pavimenti in marmo con battiscopa realizzato con lo stesso materiale, ad esclusione della camera principale che risulta dotata di parquet, e del bagno pavimentato con ceramica;
- il bagno risulta rivestito con piastrelle ceramiche per un'altezza di circa mt.2.20, dotato di doccia e sanitari;
- il portoncino di ingresso risulta blindato ad una anta;
- locali intonacati e tinteggiati con tinte chiare;
- porte interne in legno tamburato;
- gli infissi esterni risultano in legno con vetro-camera e tapparelle in plastica;
- l'impianto termico è autonomo
- non è stata fornita alcuna certificazione dell'impianto elettrico che risulta sottotraccia; l'appartamento è dotato di video citofono.

L'immobile versa in un buono stato di conservazione e manutenzione.

▪ **Posto Auto (sub. 39)** (*vedi all.1 Doc. Fotog. LOTTO 2*) ubicato al Piano S1 pavimentato con mattonelle in gres, posto nel loggiato del seminterrato raggiungibile grazie alla rampa che ha accesso dal viale Treviri

- **Fondaco (sub. 56)** ubicato al Piano S4 pavimentato con monocottura, pareti intonacate e in parte in c.a. a faccia vista. Dotato di impianto di illuminazione funzionante e di un'apertura a bocca di lupo con infisso apribile.

Superfici e confini

Si precisa che le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda e la stessa è comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u.

- **Foglio 76 part 207 sub. 12**
Magazzino al piano terzo SEL mq. 97,60 circa;
Terrazzo al piano terzo Superficie mq. 8,10 circa;
- **Foglio 76 part 207 sub. 39,**
Posto Auto al Piano S1 Superficie mq. 7,00 circa;
- **Foglio 76 part 207 sub 56**
Magazzino al Piano S4 SEL mq. 11,20 circa;

Gli identificativi catastali delle unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, anche se incompleti nei dati di classamento e nell'indirizzo.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non sono riportate le superfici ed i confini delle proprietà oggetto di esecuzione.

I Confini delle unità immobiliari urbane sono:

- **soffitta** (sub.12) con vano scala condominiale e con proprietà *omissis*
- **posto auto** (sub.39) con spazio condominiale, con la proprietà *omissis* e con la proprietà *omissis*
- **magazzino** (sub.56) con corridoio condominiale, con la proprietà *omissis* e con la proprietà *omissis*

Si specifica che sono state riscontrate modestissime difformità fra quanto riportato nelle planimetrie delle unità immobiliari e quanto rilevato (*modestissime difformità nella distribuzione interna nel magazzino /soffitta sottotetto, altezza del locale magazzino soffitta maggiore rispetto a quella indicata nella planimetria di accatastamento, altezza del locale fondaco inferiore rispetto a quella indicata nella planimetria di accatastamento, nel locale fondaco non è stata indicata una piccola sporgenza della colonna dal muro perimetrale*). Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione delle variazioni catastali.

Accessi

Le proprietà oggetto di esecuzione sono raggiungibili da Viale Treviri n. 89 ove sono posti un cancello pedonale e uno carrabile. Il cancello carrabile permette di immettersi sulla lunga rampa in forte pendenza a servizio dei vari piani seminterrati. Si precisa che i piani sono comunque raggiungibili tramite l'ascensore che copre l'intera altezza del fabbricato, dal piano terzo sottotetto al piano S4, anche se occorre precisare che il fine corsa ascensore avviene sul pianerottolo intermedio tra la quota S3 ed S4.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali

Nel fabbricato in cui insistono i beni oggetto di esecuzione vige un regime condominiale amministrato dallo studio "Domo Service srl" di *omissis* con sede in Colli del Tronto Via G. Leopardi 2/a e al quale lo scrivente ha inviato richiesta dei dati necessari per la risposta al quesito. Dalla documentazione allegata alla mail pervenuta in data 08.11.2022 (*vedi all. n. 7.c*), si evince che:

- i **millesimi** relativi alla proprietà generale sono :

sub.12 mill.16,31 – **sub.39** mill. 0,26 - **sub.56** mill. 0,17 -

-l'importo che i signori esecutati devono versare al condominio quale quote ordinarie, come da estratto conto del periodo dal 01/01/2024 al 31.12.2024 risulta **pari a € 694,95**. Inoltre l'amministratore comunica che: "*non ci sono riparti relativi a spese straordinarie per l'anno 2023*". Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione dell'amministratore allegata alla presente.

Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni, si rimanda a quanto detto e stabilito nel Regolamento di Condominio "*relativo al fabbricato di proprietà della ditta *omissis* srl in v.le Treviri n. 89 Ascoli Piceno*" trasmesso allo scrivente dall'amministratore del condominio (*V. all. n. 7.d*),

Per opportuna conoscenza si rimanda inoltre a quanto riportato nei seguenti rogiti di compravendita:

- Atto Notaio Caserta del 23/04/1994 Repertorio n. 94780 (*vedi All.n.4*) ritirato dall'Archivio Notarile di Ascoli
- Atto Notaio Cappelli del 03/05/1999 Repertorio n. 56355
- Atto Notaio Cappelli del 08/04/1995 Repertorio n. 45551

In base a quanto specificato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, risulta che:

- il subalterno n.12 unitamente ad altre u.i.u. di proprietà di altre ditte, ha diritto al Bene Comune non Censibile distinto con il sub 2,

- il sub. 39 ha diritto unitamente ad altre u.i.u. ai Beni Comuni non Censibili distinti con il sub 2, 59 e 63.

- il sub. 56 ha diritto unitamente ad altre u.i.u. ai Beni Comuni non Censibili distinti con il sub 4 e 107.

Destinazione Urbanistica

L'area in cui insistono le proprietà oggetto di vendita ricade in "zona di conservazione edilizia" normata dall'art. 47, delle NTA

Stato civile del debitore

I debitori eseguiti sono i signori *omissis* che hanno contratto matrimonio in data 08/05/1982 per come riportato sull'Estratto per Riassunto del Registro degli atti di matrimonio (V. All. 6), rilasciato allo scrivente dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ascoli Piceno il 29.10.24, lo stesso certificato non riporta alcuna annotazione a margine (*vedi all. n. 7.b*)

Le unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione sono state acquistate in forza di:

- atto di compravendita del 23/04/1994 Notaio Caserta Repertorio n. 94780 e in forza del rogito Notaio Cappelli del 08/04/1995 Repertorio n. 45551.
- Atto di compravendita Notaio Cappelli del 03/05/1999 Repertorio n. 56355
- Atto di compravendita Notaio Cappelli del 08/04/1995 Repertorio n. 45551

Vista la Relazione Notarile allegata alla presente procedura e la documentazione fornita dagli uffici pubblici allegata al presente elaborato è possibile affermare che le u.i.u. oggetto di esecuzione fanno parte della comunione legale dei beni e non fanno parte di un fondo patrimoniale

QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DEGLI IMMOBILI

Al fine di valutare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta in data 18 Ottobre 2024, protocollata al n.91314/2024, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno(A.P.) (*vedi All. n.3.0 atti autorizzativi V.le Treviri*). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita:

- 1. Concessione edilizia n.58/90 rilasciata in data 24 febbraio 1990** per la "costruzione di una palazzina di civile abitazione in Viale Treviri Ascoli Piceno, rilasciata alla Ditta *omissis* Via Dandolo n. 4 A.P.

2. **Concessione edilizia n.95/92 rilasciata in data 10 Marzo 1992** per la *“variante alla concessione edilizia n.58/90 del 24/2/90, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione sito in Viale Treveri, rilasciata alla Ditta *omissis* Via Napoli 65 A.P.*
3. **Concessione edilizia n.129/94 rilasciata in data 30 Marzo 1994** per *“il progetto a sanatoria ai sensi dell’art.13 della legge 47/85 relativo alla variante della concessione edilizia n. 95/92 del 10/3/1992 e precedente n.58/90 del 24/2/90 per la costruzione di edificio in Viale Treveri A.P., rilasciata alla Ditta *omissis* Via Napoli 65 A.P.*
4. **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata –CILA- Protocollo 60752 del 3 Agosto 20217** presentata dalla **omissis** per intervento di ordinaria manutenzione e precisamente *“rifacimento pavimentazione e rivestimenti dei bagni e della cucina, revisione degli impianti elettrico ed idrico, sostituzione infissi”*.
5. **CILA per interventi di edilizia libera Prot. n.91492 del 13/12/2016** presentata dalla **omissis** in qualità di Amministratore pro-tempore del condominio Picchio per intervento su parti comuni e precisamente *” rimozione rivestimento scala condominiale esterna in gomma e travertino, impermeabilizzazione di tutta la struttura della scala con membrana bituminosa, nuovo rivestimento in travertino e gres antigelivo, risanamento degli intonaci e pittura al quarzo di colore bianco”*
6. **CILA per interventi di edilizia libera Prot. n.5 del 02/01/2017** presentata dalla **omissis** in qualità di Amministratore pro-tempore del condominio Picchio per intervento di straordinaria manutenzione su parti comuni e precisamente *” sostituzione n.2 pompe trituratrici dell’impianto di sollevamento acque nere condominiali”*
7. **Certificato di agibilità Prot. 24875 del 30 Aprile 2008** rilasciato alla **omissis** in qualità di socia della Domo Service , società incaricata per l’amministrazione del Condominio Picchio;

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Magazzino sub. 12 (sottotetto)

- a) Modestissime difformità nella distribuzione degli spazi interni, precisando che non è stato possibile verificare la presenza e dimensioni di un piccolissimo ripostiglio di minime altezze interne, posto sotto la falda di copertura con sportellino in metallo sul terrazzo. Lo scrivente ha richiesto più volte all’esecutato, sia telefonicamente che con sms di poter eseguire ulteriore accesso per le verifiche del caso, senza ricevere alcuna risposta;
- b) Diversa profondità del terrazzo
- c) Maggiore altezza massima interna approvata a ml. 2,20 mentre attualmente risulta pari a ml. 2,26

- d) Diversa utilizzazione dell'u.i.u. approvata come magazzino ma utilizzata abusivamente come civile abitazione.

Magazzino sub. 56

- e) Minore altezza interna del locale fondaco approvata a ml. 2,50 mentre attualmente risulta pari a ml. 2,35

Le opere difformi descritte al punto **a)**, **b)** ed **e)** risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo inoltro di idonea pratica edilizia al SUE di Ascoli Piceno, pagamento delle sanzioni di legge, verifiche statiche e conseguenti adempimenti, ove necessari,

L'opera difforme descritta al punto **c)**, a parere dello scrivente è inquadrabile come tolleranza esecutiva ai sensi dell'art. 34/bis del DPR 380/2001.

L'opera difforme descritta al punto **d)**, non risulta sanabile e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a ricondurre il magazzino sub. 12 alla destinazione assentita e provvedere ad eliminare l'attuale servizio igienico che potrà essere utilizzato esclusivamente come lavatoio.

Regolarizzate le difformità sopra indicate, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

QUESITO N. 3

Stato di possesso

Durante il sopralluogo tenutosi il 24 ottobre 2024 si è potuto constatare che gli immobili risultano nel possesso dei comproprietari esecutati; in effetti durante le fasi del sopralluogo, per quanto visibile, veniva verificato l'uso da parte degli stessi. Per maggior scrupolo al fine di una ulteriore e definitiva verifica, lo scrivente ha inoltrato il 28.10.2024 prot.78937 apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno che con pec del 07/11/24 confermava che, in Anagrafe Tributaria, con riferimento ai signori esecutati, non risultano nell'ultimo decennio contratti di locazione/comodato relativi agli immobili indicati (*vedi all. n. 7.a*)

QUESITO N. 4**Vincoli ed Oneri giuridici****• CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****- Vincoli ed oneri condominiali**

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva non risultano vincoli ed oneri condominiali trascritti ad eccezione di quanto riportato e stabilito con il Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore del Condominio al quale si rimanda per opportuna e necessaria conoscenza, nonché a quanto stabilito nei rogiti di compravendita:

- del 23/04/1994 Notaio Caserta Repertorio n. 94780
- del 03/05/1999 Notaio Cappelli Repertorio n. 56355
- del 08/04/1995 Notaio Cappelli Repertorio n. 45551

e alla documentazione in essi richiamata.

- Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, ad eccezione delle trascrizioni e iscrizioni appresso elencate

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici.

Sono presenti servitù a favore di proprietà private come riportate del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore pro-tempore al quale si rimanda per opportuna e necessaria conoscenza, nonché a quanto stabilito nei rogiti di compravendita

- del 23/04/1994 Notaio Caserta Repertorio n. 94780
- del 03/05/1999 Notaio Cappelli Repertorio n. 56355

- del 08/04/1995 Notaio Cappelli Repertorio n. 45551
e alla documentazione in esso richiamata.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

• CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita nel fascicolo telematico in particolare il Certificato Notarile del 29.11.22 a firma del dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, e successiva integrazione del 11.10.24, richiama le formalità pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 900,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le Trascrizioni e Iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONE:

Nota di iscrizione contro n° 86 del 06/02/2015

IPOTECA VOLONTARIA della somma di Euro 456.000,00 a garanzia della somma di € 228.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Contro *omissis*

Terzo datore di ipoteca *omissis*

A Favore *Banca di Credito Cooperativo Picena-Società Cooperativa*

Nota di trascrizione n° n.8040 del 24/11/2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Contro *omissis*

A Favore *BCC NPLS 2020 SRL*

In merito alla storia ipotecaria relativa alla proprietà oggetto di esecuzione, lo scrivente rimanda alla relazione del 29.11.2022 e successiva integrazione del 11.10.24 a firma del dott. Niccolò Tiecco, ed allegata al fascicolo di causa.

QUESITO N. 5

Al fine di calcolare il valore commerciale delle u.i.u. in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti riguardanti il trasferimento di un appartamento, un garage e un magazzino siti in Comune di Ascoli Piceno e posti per quanto riguarda l'appartamento e il garage all'interno dello stesso fabbricato mentre il magazzino nelle immediate vicinanze degli immobili oggetto di stima e precisamente:

Comparabile A - Appartamento in Viale Treveri n. 89 Piano S4 - 1 - 2, censito al fg.76 part.207 sub.21 - Rogito Notaio CASTALLO CRISTIANA Repertorio n. 22361 del 15/04/2024 € 190.000,00

Comparabile B - Garage in Viale Treveri n. 89/C Piano S3, censito al fg.76 part.207 sub.90, - Rogito Notaio DONATELLA CALVELLI Repertorio n.36600 del 16/12/2021 € 20.000,00

Comparabile C - Magazzino in Largo porta Romana Piano S1, censito al fg.76 part.140 sub.10 - Rogito Notaio FILAURI FRANCESCA Repertorio n. 37366 del 28/09/2023 € 30.000,00

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto alle u.i.u. oggetto di stima.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari in esame che è risultata pari a

€ 91.767,00 (Euro NOVANTUNOMILASETTECENTOESSANTASETTE/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte ed eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **10% del totale**;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

Visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari al **1% del totale**.

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

Considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese condominiali insolute, le spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria, per la successiva variazione catastale, per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **5,5% del totale**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) Per altri oneri e pesi: considerate che il futuro acquirente dovrà eseguire le opere necessarie per ricondurre il magazzino sub. 12 alla destinazione approvata si applicherà una decurtazione pari all' **2% del totale**.

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **18,5 %**.

VALORE DELLE U.I.U. OGGETTO DI STIMA

€. **91.767,00** – 18,5% =Euro 74.790,11

A CIFRA TONDA €. 75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00)

PRECISAZIONI

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini chimiche o fisiche sugli immobili oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sugli immobili oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio
- Non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici e quindi non si è a conoscenza del loro regolare funzionamento
- Non sono state eseguite verifiche sulla conformità edilizia/urbanistica delle parti comuni e dell'involucro edilizio del fabbricato ove insistono le unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione
- Le destinazioni indicate nella tavola grafica per il magazzino sub. 12, sono quelle assentite anche se attualmente tale u.i.u. viene utilizzata abusivamente con civile abitazione.

Lo scrivente in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle dello scrivente. Gli importi delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle opere difformi e delle sanzioni o oblazioni da versare, sono indicativi e, il loro esatto ammontare, si potrà conoscere solo dopo l'istruttoria della relativa richiesta di Sanatoria Edilizia da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia di Ascoli Piceno.

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un magazzino sottotetto, un posto auto coperto ed un fondaco al piano S4, il tutto sito nel fabbricato di Viale Treviri n. 89 del comune di Ascoli Piceno, la cui edificazione è iniziata nel 1990, ubicato a pochissima distanza dal centro storico, a poche centinaia di metri dal Tribunale, dal Teatro Antico e a qualche chilometro dalla rampa di collegamento alla superstrada Ascoli/San Benedetto. La zona è servita da attività commerciali, sociali e da autotrasporto pubblico

Il magazzino (sub.12), ubicato al piano 3° sottotetto interno 6, sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 97,60 ed un'altezza interna variabile da 0.75 ml. 2.26. La distribuzione è la seguente: ingresso in comunicazione con il soggiorno e con una cucina e retro cucina; dall'ingresso segue un corto corridoio che disimpegna due camere, un bagno dotato di finestra prospiciente il terrazzo esposto a nord di superficie pari a mq.8.10 raggiungibile dal corridoio. Detta u.i.u. autorizzata con destinazione Magazzino è attualmente utilizzata abusivamente come civile abitazione. **Il Posto Auto (sub. 39)** ubicato al Piano S1 pavimentato con mattonelle di gres si trova nel loggiato del seminterrato raggiungibile dalla rampa che ha accesso dal viale Treviri.

Il Fondaco (sub. 56) ubicato al Piano S4 è dotato di impianto di illuminazione funzionante e di un infisso a bocca di lupo.

Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie urbanistiche

Magazzino sub. 12 (sottotetto)

- a) Modestissime difformità nella distribuzione degli spazi interni, precisando che non è stato possibile verificare la presenza e dimensioni di un piccolissimo ripostiglio di minime altezze interne, posto sotto la falda di copertura con sportellino in metallo sul terrazzo. Lo scrivente ha richiesto più volte all'esecutato, sia telefonicamente che con sms di poter eseguire ulteriore accesso per le verifiche del caso, senza ricevere alcuna risposta;

- b) Diversa profondità del terrazzo
- c) Maggiore altezza massima interna approvata a ml. 2,20 mentre attualmente risulta pari a ml. 2,26
- d) Diversa utilizzazione dell'u.i.u. approvata come magazzino ma utilizzata abusivamente come civile abitazione.

Magazzino sub. 56

- e) Minore altezza interna del locale fondaco approvata a ml. 2,50 mentre attualmente risulta pari a ml. 2,35

Le opere difformi descritte al punto **a)**, **b)** ed **e)** risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo inoltro di idonea pratica edilizia al SUE di Ascoli Piceno, pagamento delle sanzioni di legge, verifiche statiche e conseguenti adempimenti, ove necessari,

L'opera difforme descritta al punto **c)**, a parere dello scrivente è inquadrabile come tolleranza esecutiva ai sensi dell'art. 34/bis del DPR 380/2001.

L'opera difforme descritta al punto **d)**, non risulta sanabile e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a ricondurre il magazzino sub. 12 alla destinazione assentita e provvedere ad eliminare l'attuale servizio igienico che potrà essere utilizzato esclusivamente come lavatoio.

Il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono in possesso dei proprietari esecutati.

Le proprietà oggetto di vendita sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Ascoli Piceno:

- **Foglio 76 part 207 sub. 12** (*Magazzino*) cat. C/2 z.c.1, classe 2, consistenza mq.95, piano 3, rendita catastale euro 388,54, Viale Treviri n.89, scala A, interno 6 piano 3;
- **Foglio 76 part 207 sub. 39**, (*Posto Auto*) cat. C/6 z.c.1, classe 1, consistenza mq. 9, rendita catastale euro 13,48 Viale Treviri n.89 interno 6, piano S1
- **Foglio 76 part 207 sub 56** (*Fondaco*) cat. C/2 z.c.1, classe 1, metri 9, piano S4, rendita catastale euro 27.42 Viale Treviri n.89 S4;

PREZZO A BASE D'ASTA € 75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00)

Per ulteriori, dettagliate e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai suoi allegati depositati presso la competente cancelleria.

LOTTO 3

Proprietà immobiliare sita in Ascoli Piceno Via San Giuliano n.3/5

Appartamento con annesso Fondaco

I beni oggetto di esecuzione consistono in porzioni di fabbricati posti nel comune di Ascoli Piceno censiti all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di AP - Territorio come appresso indicato:

Catasto fabbricati del Comune di Ascoli Piceno (*vedi all. n.2.c*):

- **Foglio 169 p.lla 1467 sub.4, graffata con la p.lla 1468 sub.5** (*Appartamento e fondaco*) zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, Sup. Cat. Tot. 151 mq., totale escluso aree scoperte mq. 151, rendita catastale euro 537,12, Via San Giuliano 3-5, Piano T-2;

intestata catastalmente al Signor:

omissis proprieta' 1/1

QUESITO N. 1

Descrizione del bene oggetto della vendita

E' costituito da un appartamento posto al piano secondo con annesso fondaco al Piano Terra avente accesso esclusivamente dalla strada pubblica al civico n.3. Tali immobili sono parte di un fabbricato costituito da due livelli fuori terra e tetto a falde, realizzato per quanto visibile con muratura portante a blocchi di travertino visibili sull'intera facciata del P.T di via San Giuliano, la copertura si presenta con orditura primaria e secondaria in legno. La parte superiore delle facciate risulta invece intonacata e tinteggiata, anche se su quella esposta a sud sono presenti degli affreschi che raggiungono la parte alta sottostante le travi in legno della copertura. Le finestre sono in legno protetti da persiane. Le facciate nella loro interezza si presentano visibilmente in buono stato (*vedi all.1 doc. fotog. LOTTO 3*).

L'accesso all'androne condominiale su via S. Giuliano al civico n.3 avviene attraverso un portone con modanature realizzate in travertino, costituito da due ante in legno e sovrastato da un ventaglio in ferro battuto e vetro. L'androne, che presenta il piano di calpestio del pavimento ad una quota superiore rispetto alla strada pubblica, è rifinito con monocottura a pavimento mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pedate dei gradini della scala sono rivestite con travertino mentre la ringhiera è realizzata

in ferro con passamano in legno. Dal pianerottolo del piano 2° sono visibili alcune lesioni sui muri del vano scala in prossimità delle finestre. I piani non sono serviti da ascensore. Il fabbricato è ubicato ai margini del centro storico e a pochissima distanza dal Tribunale e da P.zza del Popolo, oltre che dal Teatro Antico; inoltre dista a poca distanza dalla superstrada Ascoli/San Benedetto. La zona è servita da attività commerciali, sociali e da autotrasporto pubblico.

L'appartamento, al piano secondo, sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 133,50 ed un'altezza interna pari a mt. 2.70. Risulta così distribuito: ampio ingresso che distribuisce il soggiorno, la cucina e due camere/studio; un corridoio articolato che disimpegna ulteriori tre camere e due bagni di cui solo quello principale con finestra. Specifico che il piano di calpestio dell'appartamento è sottomesso e raggiungibile tramite piccolo gradino rispetto alla quota del pianerottolo (*vedi all.1 doc. fotograf. LOTTO 3*), viceversa, lungo il corridoio che porta alle ultime due camere, è ulteriormente presente un secondo gradino che risale di circa cm10 rispetto alla quota del corridoio; tali differenze di quota sono entrambe riportate nella planimetria allegata alla presente relazione. Si precisa che l'appartamento è stato interamente controsoffittato.

Le rifiniture dell'appartamento sono costituite:

- da pavimenti in gres con battiscopa realizzato con lo stesso materiale (si precisa che in alcuni tratti dell'ingresso e di alcune stanze il battiscopa collocato risulta in legno) ad esclusione dei bagni
- la cucina rivestita parzialmente con piccole piastrelle in ceramica
- i bagni rivestiti con piastrelle ceramiche e dotati, oltre che dei normali sanitari, di vasca il bagno grande e di doccia il piccolo;
- il portoncino di ingresso risulta blindato ad una anta;
- locali intonacati e tinteggiati con tinte chiare, porte interne in legno tamburato;
- gli infissi esterni risultano in legno con vetro-camera, protetti da persiane in legno di cui alcune versano non in buono stato;
- l'impianto termico è autonomo, servito da una caldaia di marca Chaffoteaux installata in cucina;

L'immobile, per quanto visibile, versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione, specificando che sull'intradosso del soffitto della cucina sono presenti alcune macchie di precedenti infiltrazioni di umidità anche se al momento del sopralluogo risultavano asciutte.

- **Il fondaco** annesso all'Appartamento, ubicato al Piano Terra con accesso esclusivamente dalla via San Giuliano, è pavimentato interamente con monocottura 30x30, le pareti sono in parte intonacate e in parte a muratura a faccia vista. La quota interna è rialzata rispetto al piano strada di circa cm.10. Nel locale sono presenti: un controsoffitto, due finestre protette da grate esterne in ferro, impianto di

illuminazione funzionante e un piccolo bagno non arieggiato i cui divisori sono realizzati in cartongesso e dotati di rivestimento sino ad un'altezza di circa mt.1.20. All'interno di questo sono collocati un wc e un lavandino servito anche da scaldacqua elettrico Ariston.

Non sono stati reperiti Certificati di Conformità degli impianti tecnologici relativi all'unità immobiliare oggetto di vendita. Per tale motivo, il futuro acquirente dovrà verificare, a propria cura e spese, la rispondenza degli stessi alle vigenti norme di settore e procedere, eventualmente, al loro adeguamento/rifacimento.

Superfici e confini

Si precisa che le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda e la stessa è comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u..

Appartamento Piano Secondo

SEL mq. 133,50 circa

Fondaco Piano Terra

SEL mq. 29,40 circa

Gli identificativi catastali delle unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, anche se incompleti nei dati di classamento.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non sono riportate le superfici ed i confini delle proprietà oggetto di esecuzione. I Confini dell'appartamento oggetto di esecuzione sono il vano scala condominiale, un tratto con terzo proprietario, i due fronti esposti ad est ed ovest rispettivamente su strada pubblica e su spazi privati.

Si specifica che sono state riscontrate difformità fra quanto riportato nella planimetrie di accatastamento dell'unità immobiliare e quanto rilevato. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione delle variazioni catastali.

Accessi

L'accesso all'appartamento avviene dal portone posto al civico n.5 di via S. Giuliano mentre l'accesso al fondaco dal portoncino a due ante in PVC e vetro posto sempre su via S. Giuliano al civico n.3.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali

Nel fabbricato in cui insistono i beni oggetto di esecuzione (appartamento e fondaco) vige un regime condominiale amministrato dallo studio "*Urbem srls omissis*" con sede in Ascoli Piceno Via Dino

Angelini 33/B e al quale lo scrivente ha inviato richiesta dei dati necessari per la risposta al quesito. Dalla documentazione allegata alla mail e pervenuta in data 27.11.2024 (*vedi all. n. 7.e*), si evince che:

- i **millesimi** relativi alla proprietà generale sono **47,5**
- l'importo che il signore esecutato deve versare al condominio quale **quote ordinarie** in riscontro al “*Bilancio preventivo gestione ordinaria esercizio 2024*”, come da estratto conto del periodo 01/01/2024 31.12.2024, risulta pari ad € **2.626,30** ripartito in 4 rate con scadenza 01/03, 01/05, 01/07 e 01/09 che alla data della presente risultano scadute e non versate. Si precisa che l'importo sopra specificato è comprensivo di “*saldi di fine esercizio precedente*” per un importo pari ad € 1.760,17.

Oltre alla documentazione da me richiesta l'amministratore ha fornito un “*bilancio straordinario accantonamento somme*” dal 01/12/2020 al 31/12/2021 nel quale viene evidenziato un “totale Rate da versare” pari a € 630,81, suddiviso in due rate. Per la predetta somma occorre precisare che non rientra tra le somme richieste dal mandato affidatomi in quanto non risalenti ai due anni precedenti la presente procedura. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione dell'amministratore che si allega alla presente. Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni, non avendo ricevuto alcuna precisazione dall'amministratore, si rimanda a quanto detto e stabilito nel Regolamento di Condominio pervenuto allo scrivente dall'amministratore del condominio e allegato alla presente (*vedi all. n. 7.f*).

Destinazione Urbanistica

L'area in cui insiste la proprietà oggetto di vendita ricade in zona Centro Storico normata dal “PPE Centro Storico” del Comune di Ascoli Piceno che, per il fabbricato ove insiste l'u.i.u. oggetto di vendita, prescrive l'esecuzione di “Intervento di Restauro e Risanamento Conservativo” (*Art. 38/c delle NTA*)

Stato civile del debitore

Il debitore esecutato è il signor *omissis* e per come riportato sul Certificato Anagrafico di Stato Civile rilasciato allo scrivente dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ascoli Piceno il 29.10.24, il signor *omissis* “*risulta di stato libero*” (*vedi all. n. 7.b*).

QUESITO N. 2**SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Al fine di valutare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta in data 29.10.24, protocollata al n. 94520, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno. In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita (*vedi All.3 via S. Giuliano*):

- 1. DIAE prot. n. 53264 del 20.11.2002** inoltrata da *omissis*, relativa all'esecuzione di "opere di straordinaria manutenzione" concernenti la sostituzione di un infisso a servizio del fondaco annesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione
- 2. DIAE prot. n. 43145 del 23.09.2023** inoltrata da *omissis*, relativa all'esecuzione di "opere interne" all'appartamento oggetto di esecuzione
- 3. DIAE prot. n. 53924 del 28.09.2009** inoltrata da *omissis*, relativa all'esecuzione di "opere interne" all'appartamento oggetto di esecuzione per la realizzazione di un secondo servizi igienico

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 9/bis del DPR 380/2001, non avendo reperito precedenti edilizi in data antecedente alla DIAE prot. n. 53264 del 20.11.2002, lo scrivente a proceduto a ritirare dall'Agenzia delle Entrate, la planimetria di accatastamento di primo impianto dell'u.i.u. in esame (*vedi All. n. 2.e*).

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi, la planimetria di accatastamento di primo impianto e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Appartamento piano 2°

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Minore altezza interna per presenza di controsoffittatura non prevista nei progetti approvati. L'altezza approvata (*grafici allegati alla DIAE prot. n. 53924 del 28.09.2009*) è pari a ml. 3,30, quella indicata nella planimetria di accatastamento di primo impianto è variabile da ml. 3,10 a ml. 3,45 (*per quanto decifrabile dalle altezze indicate nella planimetria di primo impianto*) mentre quella attuale risulta di ml. 2,70. Sul controsoffitto del corridoio inoltre sono presenti un lucernaio che prende luce da un infisso a raso della copertura e una botola priva di scala che permetterebbe l'ispezione visiva dello spazio fra il controsoffitto e il solaio di copertura. Si precisa che all'estradosso della controsoffittatura sono visibili modesti elementi in cemento armato.

- c) La camera 1 e la camera 2, realizzate senza titolo edilizio, non rispettano i requisiti minimi dimensionali previsti dal DM 05.07.1975
- d) La camera 3 non rispetta i requisiti minimi illuminotecnici previsti dal DM 05.07.1975 anche se la stessa, in seguito alle opere eseguite con DIAE prot. n. 53924 del 28.09.2009 ha subito una diminuzione della superficie
- e) La camera 5 non rispetta i requisiti minimi illuminotecnici previsti dal DM 05.07.1975 e la stessa risulta ampliata rispetto a quanto riportato nella planimetria di accatastamento di primo impianto e nella DIAE prot. n. 53924 del 28.09.2009
- f) L'appartamento si sviluppa su due quote differenti fra loro, con presenza di un gradino di cm. 12 a scendere in corrispondenza dell'ingresso e un gradino di cm. 7 a salire nella parte terminale del corridoio. Tale situazione non è rappresentata nei grafici allegati ai titoli edilizi e nella planimetria di accatastamento di primo impianto

Si rilevano inoltre delle difformità sulla rappresentazione grafica dell'u.i.u. non perfettamente coincidente con quella rilevata, dovute a parere dello scrivente ad errori materiali di rappresentazione progettuale dell'unità immobiliare e quindi inquadrabili come tolleranze esecutive ai sensi del comma 2/bis dell'art. 34/bis del DPR 380/2001.

Si precisa inoltre che la camera 4 non rispetta i requisiti minimi illuminotecnici previsti dal DM 05.07.1975 ma la stessa presenta conformazione invariata rispetto a quanto riportato nella planimetria di accatastamento di primo impianto e nella DIAE prot. n. 53924 del 28.09.2009 e per tale motivo si ritiene conforme.

Fondaco al Piano terra

- g) Modeste difformità dell'altezza interna prevista variabile da ml. 3,00 a ml. 3,95 circa (*misurata graficamente nella tavola allegata alla DIAE prot. n. 53264 del 20.11.2002*) mentre attualmente risulta variabile da ml. 2,96 a ml. 3,68, il tutto dovuto a leggere difformità nel posizionamento della controsoffittatura individuata nei grafici allegati alla DIAE prot. n. 53264 del 20.11.2002.
- h) Presenza di un piccolo vano adibito a servizio igienico che, sia nei grafici allegati alla DIAE prot. n. 53264 del 20.11.2002 che nella planimetria di accatastamento non viene indicato con l'attuale destinazione. Per tale motivo, non avendo reperito i relativi atti autorizzativi, si ritiene che tale servizio igienico è stato realizzato senza titolo edilizio

Le opere difformi descritte ai punti **a), b), f) g) e h)** risultano sanabili ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge, verifiche di carattere statico con riferimento alla controsoffittatura, ai divisori, ai solai dell'appartamento posti su quote differenti ed a tutte le opere

di carattere strutturale realizzate senza titolo edilizio e realizzazione delle eventuali opere di adeguamento.

Il wc al piano terra potrà essere sanato previa verifica ed eventuale adeguamento dello stesso alle vigenti norme di settore

Le opere difformi descritte ai punti **c)** ed **e)** non risultano sanabili in quanto in contrasto con le norme igienico sanitarie dettate dal DM del 05.07.1975 e, per tale motivo, le camere 1 e 2 dovranno essere destinate a ripostiglio o studio mentre la camera 5 dovrà essere destinata a ripostiglio oppure ridotta nella superficie per conservare la destinazione attuale per il rispetto dei requisiti minimi aeroilluminanti.

L'opera descritta al punto **d)**: considerato che la camera 3 ha subito una diminuzione di superficie rispetto a quanto riportato nella planimetria di accatastamento di primo impianto, in seguito ai lavori eseguiti in forza di DIAE prot. n. 53924 del 28.09.2009 e visto quanto normato dal comma 6 dell'art. 80 del REC vigente, lo scrivente ritiene che la minore superficie trasparente potrebbe essere autorizzata, salvo diversa interpretazione che potrebbe adottare il SUE di Ascoli Piceno.

Ottenuta la sanatoria, il futuro acquirente dovrà inoltre provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

QUESITO N. 3

Stato di possesso

Durante il sopralluogo tenutosi il 29 ottobre 2024 per quanto constatabile gli immobili (appartamento e fondaco) risultavano nel possesso del signore esecutato; in effetti durante le fasi del sopralluogo non si accertava la presenza di terze persone. Per maggior scrupolo, al fine di una ulteriore e definitiva verifica, lo scrivente ha inoltrato il 28.10.2024 prot.78937 apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno che con pec del 07/11/24 e successivamente del 22.11.24 confermava che in Anagrafe Tributaria, in riferimento al signore esecutato, “...non risultano registrati atti privati relativi a contratti di locazione/comodato, ancora in essere ...”, precisando che risulta n.1 contratto (con durata 16/10/23 – 15/09/24) di cui si riportano in allegato gli elementi principali (*vedi all. n. 7.a*):

QUESITO N. 4**Vincoli ed Oneri giuridici****• CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****- Vincoli ed oneri condominiali**

Si rimanda a quanto detto e stabilito nel Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore del Condominio studio "Urbem srls *omissis*" con sede in Ascoli Piceno Via Dino Angelini, 33/b (vedi All. n. 2.f).

- Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sulle proprietà oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

• CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita nel fascicolo telematico in particolare il Certificato Notarile a firma del dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 1.800,00 circa,

comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONE:

Nota di iscrizione contro n° 86 del 06/02/2015

IPOTECA VOLONTARIA della somma di Euro 456.000,00 a garanzia della somma di € 228.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Contro *omissis*

A Favore *Banca di Credito Cooperativo Picena*

Nota di iscrizione contro n° 694 del 25/06/2019

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE della somma di Euro 105.682,94 a garanzia della somma di € 52.841,47 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Contro *omissis*

A Favore *Agenzia delle Entrate-Riscossione*

Nota di trascrizione n° n.8040 del 24/11/2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO

Contro *omissis*

A Favore *BCC NPLS 2020 SRL*

In merito alla storia ipotecaria relativa alla proprietà oggetto di esecuzione, lo scrivente rimanda alla relazione a firma del Notaio dott. Nicolò Tiecco, ed allegata al fascicolo di causa.

QUESITO N. 5

STIMA

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'u.i.u. in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di

compravendita recenti aventi per oggetto la vendita di beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di appartamenti siti in Comune di Ascoli Piceno, nelle immediate vicinanze di quello oggetto di stima.

Nello specifico gli immobili comparabili sono stati trasferiti in forza dei seguenti rogiti:

Comparabile A - Appartamento in Corso Mazzini n. 65 censito al fg.169 part. 541 sub. 50, + posto auto Part. 543 sub. 24 e magazzino part. 1467 sub. 22 - Rogito Notaio Donatella Calvelli del 18.03.2021 Rep. n. 35712 – Prezzo e. 200.000,00

Comparabile B - Appartamento in Via Biagio Miniera snc censito al fg.169 part.541 sub. 16 - Rogito Notaio Silvia Parlamenti del 11.05.2023 Rep n. 14462 – prezzo €. 44.000,00

Comparabile C - Appartamento in Via Lucio Manlio Torquato n. 6 censito al fg.169 part. 554 sub. 25 - Rogito Notaio Silvia Parlamenti del 30.03.2021 Rep n. 10863 – Prezzo €. 90.000,00

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto alle u.i.u. oggetto di stima. Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari in esame che è risultato pari a

€. 185.250,00 (Euro Centottantacinquemiladuecentocinquanta/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte ed eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **10% del totale**;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari al **1% del totale**.

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese condominiali insolute, le spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria, le necessarie verifiche statiche e conseguenti incombenze di legge, per la successiva variazione catastale, per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **7% del totale**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) per altri oneri e pesi: visto lo stato dei luoghi, la tipologia di opere eseguite in difformità e la necessità di verificare le stesse da un punto di vista statico che potrà prevedere l'esecuzione di opere di adeguamento, in questa fase non quantificabili, si applicherà nessuna decurtazione **8%**
Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 26,0 %.

VALORE DELLE U.I.U. OGGETTO DI STIMA

€. **185.250,00** – 26% = Euro €. 137.085,00

A CIFRA TONDA €. 137.000,00 (Euro Centotrentasettemila/00)

PRECISAZIONI:

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini chimiche o fisiche sugli immobili oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sugli immobili oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio
- Non sono state eseguite verifiche sulla conformità edilizia/urbanistica delle parti comuni e dell'involucro edilizio del fabbricato ove insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione
- Non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici e quindi non si è a conoscenza del loro regolare funzionamento
- Lo scrivente CTU, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle dello scrivente. Gli importi delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle opere difformi e delle sanzioni o oblazioni da versare e delle eventuali opere di adeguamento, sono indicativi e, il loro esatto ammontare, si potrà conoscere solo dopo l'istruttoria della relativa richiesta di Sanatoria Edilizia da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia di Ascoli Piceno

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di proprietà su un appartamento e un fondaco siti in un fabbricato posti nel comune di Ascoli Piceno via S. Giuliano n.3/5 ai margini del centro storico e nelle immediate vicinanze del Tribunale, di P.zza del Popolo e del Teatro Antico; inoltre dista a poca distanza dalla superstrada Ascoli/San Benedetto. La zona è servita da attività commerciali, sociali e da autotrasporto pubblico.

L'appartamento ubicato al piano secondo sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 133 circa, con esposizione est/ovest ed ha un'altezza interna pari a ml. 2,70 misurata alla controsoffittatura non presente nei progetti approvati. L'appartamento è così distribuito: ampio ingresso che distribuisce il soggiorno, la cucina e due camere/studio; un corridoio articolato che disimpegna ulteriori tre camere e due bagni di cui solo quello principale con finestra; sono presenti due gradini un primo all'ingresso e un secondo in fondo al corridoio.

Il fondaco annesso all'Appartamento, ubicato al Piano Terra con accesso esclusivamente dalla via San Giuliano sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 29 circa. La quota interna è rialzata rispetto al piano strada di circa cm.10. Nel locale, interamente controsoffittato, sono presenti: n. 2 finestre protette da grate esterne in ferro, impianto di illuminazione funzionante e un piccolo bagno non arieggiato i cui divisori sono realizzati in cartongesso. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 27 circa, un'altezza interna max di ml.3,68 e una min. pari a ml. 2,96.

Gli immobili versano in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Appartamento piano 2°

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) Minore altezza interna per presenza di controsoffittatura non prevista nei progetti approvati. L'altezza approvata (*grafici allegati alla DIAE prot. n. 53924 del 28.09.2009*) è pari a ml. 3,30, quella indicata nella planimetria di accatastamento di primo impianto è variabile da ml. 3,10 a ml. 3,45 (*per quanto decifrabile dalle altezze indicate nella planimetria di primo impianto*) mentre quella attuale risulta di ml. 2,70. Sul controsoffitto del corridoio inoltre sono presenti un lucernaio che prende luce da un infisso a raso della copertura e una botola priva di scala che permetterebbe l'ispezione visiva dello spazio fra il controsoffitto e il solaio di copertura. Si precisa che all'estradosso della controsoffittatura sono visibili modesti elementi in cemento armato.
- c) La camera 1 e la camera 2, realizzate senza titolo edilizio, non rispettano i requisiti minimi dimensionali previsti dal DM 05.07.1975
- d) La camera 3 non rispetta i requisiti minimi illuminotecnici previsti dal DM 05.07.1975 anche se la stessa, in seguito alle opere eseguite con DIAE prot. n. 53924 del 28.09.2009 ha subito una diminuzione della superficie
- e) La camera 5 non rispetta i requisiti minimi illuminotecnici previsti dal DM 05.07.1975 e la stessa risulta ampliata rispetto a quanto riportato nella planimetria di accatastamento di primo impianto e nella DIAE prot. n. 53924 del 28.09.2009

- f) L'appartamento si sviluppa su due quote differenti fra loro, con presenza di un grazino di cm. 12 a scendere in corrispondenza dell'ingresso e un gradino di cm. 7 a salire nella parte terminale del corridoio. Tale situazione non è rappresentata nei grafici allegati ai titoli edilizi e nella planimetria di accatastamento di primo impianto

Fondaco al Piano terra

- g) Modeste difformità dell'altezza interna prevista variabile da ml. 3,00 a ml. 3,95 circa (*misurata graficamente nella tavola allegata alla DIAE prot. n. 53264 del 20.11.2002*) mentre attualmente risulta variabile da ml. 2,96 a ml. 3,68, il tutto dovuto a leggera difformità nel posizionamento della controsoffittatura individuata nei grafici allegati alla DIAE prot. n. 53264 del 20.11.2002.
- h) Presenza di un piccolo vano adibito a servizio igienico che, sia nei grafici allegati alla DIAE prot. n. 53264 del 20.11.2002 che nella planimetria di accatastamento non viene indicato con l'attuale destinazione. Per tale motivo, non avendo reperito i relativi atti autorizzativi, si ritiene che tale servizio igienico è stato realizzato senza titolo edilizio

Le opere difformi descritte ai punti **a), b), f) g) e h)** risultano sanabili ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge, verifiche di carattere statico con riferimento alla controsoffittatura, ai divisori, ai solai dell'appartamento posti su quote differenti ed a tutte le opere di carattere strutturale realizzate senza titolo edilizio e realizzazione delle eventuali opere di adeguamento. Il wc al piano terra potrà essere sanato previa verifica ed eventuale adeguamento dello stesso alle vigenti norme di settore

Le opere difformi descritte ai punti **c) ed e)** non risultano sanabili in quanto in contrasto con le norme igienico sanitarie dettate dal DM del 05.07.1975 e, per tale motivo, le camere 1 e 2 dovranno essere destinate a ripostiglio o studio mentre la camera 5 dovrà essere destinata a ripostiglio oppure ridotta nella superficie per conservare la destinazione attuale per il rispetto dei requisiti minimi aeroilluminanti.

L'opera descritta al punto **d)**, considerato che la camera 3 ha subito una diminuzione di superficie rispetto a quanto riportato nella planimetria di accatastamento di primo impianto, in seguito ai lavori eseguiti in forza di DIAE prot. n. 53924 del 28.09.2009 e visto quanto normato dal comma 6 dell'art. 80 del REC vigente, si ritiene che la minore superficie trasparente potrebbe essere autorizzata, salvo diversa interpretazione che potrebbe adottare il SUE di Ascoli Piceno

Ottenuta la sanatoria, il futuro acquirente dovrà inoltre provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

L'appartamento sopra descritto alla data dei sopralluoghi risultava, per quanto visibile, non abitato da terzi soggetti e quindi in possesso dell'esecutato.

Le proprietà che costituiscono il presente lotto sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- **Foglio 169 p.lla 1467 sub.4, graffata con la p.lla 1468 sub.5** (*Appartamento e fondaco*) zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, Sup. Cat. Tot. 151 mq., totale escluso aree scoperte mq. 151, rendita catastale euro 537,12, Via San Giuliano 3-5, Piano T-2;

PREZZO A BASE D'ASTA € 137.000,00 (Euro Centotrentasettemila/00)

Per ulteriori, dettagliate e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai suoi allegati depositati presso la competente cancelleria.

Il sottoscritto, ritenendo con la presente relazione di aver svolto l'incarico ricevuto, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare. L'elaborato composto da n.42 pagine e n.3 tavole grafiche, oltre ai relativi allegati (da 1 a 7) e sottoallegati, viene depositato telematicamente.

Con osservanza.

Ascoli Piceno, 14 dicembre 2024



L'esperto stimatore
arch. Rosario Taibbi