

Studio Tecnico Dott. Arch. Alfredo Di Concetto
Via Umbria, 83 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Tel. 0735.781508- Fax 0735.431339 – Cell. 3403887983
pec: alfredo.diconcetto@archiworldpec.it – mail: adcprojectline@gmail.com
C.F., DCN LRD 63M 07H 769Z - P. I.V.A.: 01943390441

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n. 85/2018

promosso da: **Cassa di Risparmio di Fermo S.P.A.**

nei confronti di:

Giudice: **Dr.ssa Simona D'Ottavi**

Giuramento C.T.U.: 11/09/2019. Prossima udienza 20/03/2020

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

San Benedetto del Tronto, li 14 Gennaio 2020

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Alfredo Di Concetto)



Sommario

1. PREMESSE, QUESITI.....	5
2. RELAZIONE GENERALE.....	10
2.1. IDENTIFICAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO.	10
2.2. CRITERI ADOTTATI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI.	12
2.3. ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE GENERALE	13
1. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1	14
1.1.1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;.....	15
a) Superficie, confini, dati catastali attuali.....	16
b) Accessi.	17
c) Pertinenze.	18
d) Spese e quote condominiali.	18
e) Riferimenti urbanistici.	18
f) Stato civile.	18
1.1.2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.	19
1.1.3. STATO DI POSSESSO.....	20
1.1.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.	20
1.1.5. ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	20
1.1.6. STIMA DELL'IMMOBILE.	25
1.1.7. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA.....	26
2. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2	28
2.1.1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;.....	29
a) Superficie, confini, dati catastali attuali.....	30
b) Accessi.	31
c) Pertinenze.	31
d) Spese.	31
e) Riferimenti urbanistici.	31
f) Stato civile.	31
2.1.2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.	31
2.1.3. STATO DI POSSESSO.....	32
2.1.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.	32
2.1.5. ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	33
2.1.6. STIMA DELL'IMMOBILE.	35



2.1.7. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA.....	36
3. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3.....	38
3.1.1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;.....	39
a) Superficie, confini, dati catastali attuali.....	40
b) Accessi.....	40
c) Pertinenze.....	40
d) Spese.....	41
e) Riferimenti urbanistici.....	41
f) Stato civile.....	41
3.1.2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.....	41
3.1.3. STATO DI POSSESSO.....	41
3.1.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	42
3.1.5. ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	42
3.1.6. STIMA DELL'IMMOBILE.....	44
3.1.7. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA.....	45
4. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4.....	47
4.1.1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;.....	48
a) Superficie, confini, dati catastali attuali.....	49
b) Accessi.....	49
c) Pertinenze.....	50
d) Spese.....	50
e) Riferimenti urbanistici.....	50
f) Stato civile.....	50
4.1.2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.....	50
4.1.3. STATO DI POSSESSO.....	51
4.1.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	51
4.1.5. ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	52
4.1.6. STIMA DELL'IMMOBILE.....	54
4.1.7. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA.....	55
5. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 5.....	56
5.1.1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;.....	57
a) Superficie, confini, dati catastali attuali.....	58
b) Accessi.....	58
c) Pertinenze.....	58



d) Spese.	58
e) Riferimenti urbanistici.	58
f) Stato civile.	58
5.1.2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE.	59
5.1.3. STATO DI POSSESSO.....	59
5.1.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.	60
5.1.5. ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE	60
5.1.6. STIMA DELL’IMMOBILE.	62
5.1.7. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D’ASTA.....	63



1. PREMESSE, QUESITI

A seguito di incarico da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno lo scrivente Arch. Alfredo Di Concetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, in corso di udienza del 11/09/2019 ha prestato il giuramento di rito quale C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi.

A seguito dell'istanza depositata dal sottoscritto CTU in data 30.10.2019 il G.E. ha accordato lo spostamento della consegna della relazione peritale entro il 30.01.2020.

In occasione del giuramento sono stati formalizzati i quesiti, nei seguenti termini:

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

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

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



2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

3) STATO DI POSSESSO

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

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell'acquirente

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



5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;*
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;*
- d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota*



indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;

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

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

h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;

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

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



k) almeno quarantacinque giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo fax, posta o e-mail;

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

*m) depositi un dvd avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); alleggi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;*

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;

b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;

c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;

d) assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.



Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., previo avviso scritto a mezzo lettere raccomandate/pec ha eseguito le visite di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, effettuando i rilievi, le misurazioni necessarie ed una serie di riprese fotografiche allegate alla presente relazione.

Preventivamente ed anche successivamente presso gli uffici competenti ha effettuato visure, ha richiesto certificazioni e planimetrie, provvedendo ad acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

Esaminata tutta la documentazione reperita proseguo rispondendo a quanto richiesto.

2. RELAZIONE GENERALE

2.1. IDENTIFICAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO.

Il pignoramento riguarda più unità immobiliari così individuate:

Immobile 1, gruppo di unità immobiliari site a San Benedetto del Tronto in via G. Amendola, 20, descritti al Catasto Fabbricati:

Immobile 1a Fg.27, part.1041 sub.5 cat. C/6 - Garage piano interrato;

Immobile 1b Fg.27, part.1041 sub.6 cat. C/6 - Garage piano interrato;

Immobile 1c Fg.27, part.1041 sub.17 cat. C/2 - Fondaco piano interrato;

Immobile 1d Fg.27, part.1041 sub.28 P1 cat. A/2 - Appartamento piano 1;

Questi immobili si trovano a San Benedetto del Tronto, frazione Porto d'Ascoli, in via G. Amendola 20, e sono parte di una palazzina di recente costruzione costituita da numero tre piani fuori terra destinati ad appartamenti, ed un piano interrato destinato a garage e fondaci.

La proprietà di questi immobili risulta così pervenuti agli attuali proprietari:

- Con atto di compravendita stipulato dal notaio Carlo Campana il 01/10/2007 i suddetti immobili sono stati acquistati dalla Sig.ra _____ nata il _____ a _____ a Monterubbiano (AP);
- Con Atto per causa di morte, testamento trascritto in data 03/05/2017 Reg Particolare n. 2062 Registro Generale 2870, eseguito dal notaio Colantoni Gino; la proprietà dei suddetti immobili, della Sig.ra _____, veniva ceduta ai seguenti intestatari:
 - o _____, proprietà per 1/3;
 - o _____, proprietà per 1/3;
 - o _____, proprietà per 1/3.
- Con Atto Giudiziario del 26/06/2017 (sentenza di condanna contro _____) - è stata Iscritta IPOTECA GIUDIZIALE - Registro Generale n.4700 Registro Particolare n.736



- del 07/07/2017, a favore di CASSA di RISPARMIO di FERMO SPA della proprietà di la quota a lui intestata del suddetto immobile (1/3 della proprietà totale).
- Con Atto Giudiziario del 22/09/2016 – è stata Iscritta IPOTECA GIUDIZIALE - Registro Generale n.428 Registro Particolare n.40 del 18/01/2018, a favore di BANCA DELL'ADRIATICO SPA, della proprietà di la quota a lui intestata del suddetto immobile (1/3 della proprietà totale).
 - **Più di recente con Atto - Registro generale n. 2584 Registro particolare n. 1853 del 03/04/2019, è stato registrato un nuovo testamento olografo pubblicato in data 19/08/2018 per notaio Mori Alessandro di Porto Sant'Elpidio Repertorio n.23757/10629, che trasferisce la proprietà a:**

..... **proprietà per 1/1;**

Questo ultimo intestatario non coincide con i dati riportati nell'atto di pignoramento di questo immobile. Inoltre, come da certificazioni allegate, il Sig. nato ad C.F.: è deceduto il

Immobile 2 sito ad Ascoli Piceno in via San Serafino da Montegranaro, 51, descritto al Catasto Fabbricati al Fg.69, part.207 sub.12 cat. A/3;

Come detto si trova ad Ascoli Piceno in via San Serafino, 51 ed è parte di una piccola palazzina realizzata in muratura portante a faccia vista con tetto con struttura in legno e copertura in coppi. Lo stabile affaccia a nord, con due piani fuori terra, sulla strada San Serafino da Montegranaro; verso sud, con due piani fuori terra ed uno seminterrato, sul fiume Tronto ed oltre sul centro storico di Ascoli Piceno. Sul lato ovest la palazzina è adiacente ad altro stabile mentre verso est è confinante con piccola stradina per l'accesso alla parte seminterrata della stessa.

Immobile 3 sito ad Amandola (FM), in via Cesare Battisti, 134, descritta al Catasto Fabbricati al Fg.42, part.296 sub.6 cat. C/1. Si tratta di un negozio posto al piano terra di un maggior fabbricato costituito da quattro piani fuori terra. Il piano terra, di codesto immobile, è costituito da n.2 negozi ed i piani superiori hanno un appartamento per piano. Questo immobile è stato costruito negli anni 60 (gli atti trovati non comprovano esattamente la data di costruzione).

Immobile 4 sito ad Amandola (FM), in via Cesare Battisti, 132, descritto al Catasto Fabbricati al Fg.42, part.296 sub.2 cat. A/2. Appartamento posto al 3 piano dell'immobile già descritto al punto precedente (immobile 3).

Immobile 5 sito ad Amandola (FM), in via Cesare Battisti, 46, descritto al Catasto Fabbricati al Fg.42, part.296 sub.6 cat. C/1. Si tratta di uno dei locali commerciali posti al piano terra del maggior fabbricato realizzato su due piani fuori terra che si sviluppa dal numero civico 48 al civico 28 circa.



2.2. CRITERI ADOTTATI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI.

Tenuto conto:

- dello stato dei luoghi e degli immobili, sopra descritti, che verrà specificato nel seguito;
 - che per alcuni gruppi di immobili, la quota pignorata è pari ad un terzo dell'intero valore e che questi immobili non sono tanti e tali da poter creare n. 3 quote di pari valore simile;
- lo scrivente CTU ha stabilito di suddividere l'intero compendio immobiliare in n°5 lotti:

LOTTO 1

– Gruppo di unità immobiliari site a San Benedetto del Tronto in via G. Amendola, 20, descritte al Catasto Fabbricati:

Immobile 1a Fg.27, part.1041 sub.5 cat. C/6 - Garage piano interrato;

Immobile 1b Fg.27, part.1041 sub.6 cat. C/6 - Garage piano interrato;

Immobile 1c Fg.27, part.1041 sub.17 cat. C/2 - Fondaco piano interrato;

Immobile 1d Fg.27, part.1041 sub.28 P1 cat. A/2 - Appartamento piano 1;

LOTTO 2

– Abitazione sita ad Ascoli Piceno in via San Serafino da Montegranaro, 51, descritta al Catasto Fabbricati al Fg.69, part.207 sub.12 cat. A/3;

LOTTO 3

– Negozio sito ad Amandola (FM), in via Cesare Battisti, 134, descritta al Catasto Fabbricati al Fg.42, part.296 sub.6 cat. C/1.

LOTTO 4

– Abitazione civile sita ad Amandola (FM), in via Cesare Battisti, 132, descritto al Catasto Fabbricati al Fg.42, part.296 sub.2 cat. A/2. Appartamento posto al 3 piano dell'immobile già descritto al punto precedente (immobile 3).

LOTTO 5

– Negozio sito ad Amandola (FM), in via Cesare Battisti, 46, descritto al Catasto Fabbricati al Fg.43, part.450 sub.22 cat. C/1.

Dopo aver individuato i lotti, procedo ora ad elaborare, in fascicoli separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo per ciascuno ai quesiti del Signor G.E.

San Benedetto del Tronto, li 14 Gennaio 2020.

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Alfredo Di Concetto)



2.3. ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE GENERALE

- ALLEGATO - 1. -** Comunicazione inizio operazioni peritali, con avvisi di ricevimento della comunicazione;
- ALLEGATO - 2. -** Verbali di accesso immobili;
- ALLEGATO - 3. -** Ricevuta consegna chiavi immobile di San Benedetto del Tronto;
- ALLEGATO - 4. -** Copia di: Certificato di Morte – Certificato di stato di famiglia; di

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 1

- ALLEGATO - 5. -** Rilievo fotografico;
- ALLEGATO - 6. -** Documenti catastali (visure, planimetrie)

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 2

- ALLEGATO - 7. -** Documentazione Servizio Edilizia Privata Comune di Ascoli Piceno;
- ALLEGATO - 8. -** Rilievo fotografico;
- ALLEGATO - 9. -** Documenti catastali (visura, planimetria)

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 3

- ALLEGATO - 10. -** Planimetria del rilievo dell'immobile;
- ALLEGATO - 11. -** Rilievo fotografico;
- ALLEGATO - 12. -** Documenti catastali (visura, planimetria)

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 4

- ALLEGATO - 13. -** Planimetria del rilievo dell'immobile;
- ALLEGATO - 14. -** Rilievo fotografico;
- ALLEGATO - 15. -** Documenti catastali (visura, planimetria)

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 5

- ALLEGATO - 16. -** Rilievo fotografico;
- ALLEGATO - 17. -** Documenti catastali (visura, planimetria)

OMISSIS



Studio Tecnico Dott. Arch. Alfredo Di Concetto
Via Umbria, 83 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Tel. 0735.781508- Fax 0735.431339 – Cell. 3403887983
pec: alfredo.diconcetto@archiworldpec.it – mail: adcprojectline@gmail.com
C.F., DCN LRD 63M 07H 769Z - P. I.V.A.: 01943390441

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n. 85/2018

promosso da: **Cassa di Risparmio di Fermo S.P.A.**

nei confronti di:

Giudice: **Dr.ssa Simona D'Ottavi**

Giuramento C.T.U.: 11/09/2019. Prossima udienza 20/03/2020

4. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4

**COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA CESARE
BATTISTI N.132 DI AMANDOLA (FM).**

San Benedetto del Tronto, li 14 Gennaio 2020

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Alfredo Di Concetto)



RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

4.1.1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;

Il pignoramento riguarda l'unità immobiliare sita in via Cesare Battisti n.132, di Amandola, FM, appartamento distinto al Catasto Urbano del Comune di Amandola al fg.42, particella 296, sub. 2, cat.A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 116 m², Rendita Euro 386,05 Piano Terzo.

Detta unità immobiliare è parte di una piccola palazzina di n.4 piani fuori terra, indipendente e contornata da corte condominiale sui lati nord, est e sud; mentre ad ovest è adiacente alla via Giovanni XXIII.

La zona dove insiste il fabbricato è abbastanza centrale, adiacente alla via principale di Amandola (via Cesare Battisti), e le zone sono tutte edificate prevalentemente con destinazione residenziale e nelle immediate vicinanze si possono trovare tutti i principali servizi (scuole, ambulatori medici, farmacia, supermercati, palestre, bar, banche etc.).

Realizzato nel 1959, con struttura perimetrale portante in muratura e centrale con armature in cemento armato, solai e copertura in latero cemento.

Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica, sviluppato su quattro piani:

- 1 - piano terra composto da due negozi con orientamento ovest est ed ingresso su via C. Battisti ad EST;
- 2 - piano primo (con un appartamento);
- 3 - piano secondo (con un appartamento);
- 4 - piano terzo (con un appartamento).

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano terzo; appartamento con accesso dalla via Cesare Battisti, con antistante uno slargo condominiale con possibilità di parcheggio.

Il fabbricato è contornato da una corte condominiale, con maggior sviluppo verso est, libero da recinzioni ed adiacente al marciapiede pubblico.

Sul lato nord dell'immobile vi è l'ingresso al vano scala condominiale che porta ai piani degli appartamenti.

Le condizioni generali esterne della palazzina risultano essere discrete.

La suddetta unità immobiliare è proprietà di:

- Per 3/4 di _____, nata il _____ ad _____
Cod.Fisc.:



- Per 1/4 di _____ nato a _____ (AP) il _____
C.F.: _____

L'unità immobiliare oggetto della presente ha destinazione RESIDENZIALE ed è costituito da un ingresso da vano scala su corridoio, n.3 camere verso sud, un bagno e una cucina abitabile verso nord e un soggiorno ad est. L'ultima camera verso est ed il ed il soggiorno hanno rispettivamente un balcone esposto ad est.

Sul pianerottolo c'è, al di fuori dell'appartamento un piccolo locale ripostiglio.

L'immobile oggetto del pignoramento ha le seguenti caratteristiche costruttive: struttura perimetrale portante in muratura e strutture interne in cemento armato. Murature interne in laterizio rifinite ad intonaco civile e tinteggiate, pavimentazione in mattonelle di graniglia di marmo, porte in tamburato, o con telaio in legno e vetro dell'epoca della costruzione. Doppi infissi sulle finestre e serrande.

Il bagno è stato ristrutturato e l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel bagno.

Le condizioni generali sono discrete. Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti.

Altre notizie richieste dal quesito:

a) Superficie, confini, dati catastali attuali.

L'unità immobiliare (appartamento) ha una superficie totale lorda di mq 110,00.

Confini. A NORD, con corte Condominiale; ad EST con corte Condominiale ed oltre con via C. Battisti; ad OVEST con via Giovanni XXIII; a SUD con corte Condominiale.

Dati Catastali. Immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Amandola (FM) al foglio 42, particella n.296, sub.2, categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 116 m², Rendita Euro 386,05. .

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

b) Accessi.

Si può accedere all'appartamento, posto al terzo piano, dal vano scala senza ascensore, al quale si accede dal lato nord dell'edificio, da via C. Battisti,132, attraversando la corte condominiale che non ha separazioni dal marciapiede pubblico.



c) Pertinenze.

L'appartamento non ha pertinenze esclusive. Le parti comuni condominiali si presume siano solo la corte; poiché non è stato possibile trovare l'Elaborato Planimetrico indicante tali pertinenze comuni.

d) Spese.

Non è stato reperito un regolamento di condominio né una ripartizione millesimale delle proprietà generali e condominiali. Attualmente non vi è la costituzione del Condominio né una spesa prevista per la gestione condominiale annua e/o per attività straordinarie.

e) Riferimenti urbanistici.

Il fabbricato sorge su di un'area che in Piano Regolatore Generale del Comune di Amandola, individua come: "Zona B2 – Zona di Completamento lungo l'asse centrale".

f) Stato civile.

Il debitori esecutati sono:

- _____, nata il _____, ad _____, Cod.Fisc.: _____
diritto proprietà pari a 3/4; VEDOVA di _____;
- _____, nato a _____ (AP) il _____, C.F.: _____
diritto proprietà pari a 1/4; deceduto il _____ a Ascoli Piceno; stato civile : celibe.

L'immobile era pervenuto a:

- _____, nata il _____, ad _____, Cod.Fisc.: _____
diritto proprietà pari a 1/2;
- _____, nato il _____, ad _____, C.F.: _____
diritto proprietà pari a 1/2.

Con atto di compravendita del Notaio Adriano Jacopini il 15.09.1971 rep. 24626/3612 trascritto il 22.09.1971 al n.3463 Reg. Part.

Successivamente con atto di successione per causa di morte, la quota di _____
è passata a _____.

4.1.2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.

Su richiesta, del sottoscritto, protocollata in data 28/09/2019 prot.n.13631, presso il Comune di Amandola, il Sindaco, responsabile dell'Area Tecnica invia copia delle autorizzazioni edilizie. Detta comunicazione riporta i seguenti dati:



L'immobile, oggetto della presente e distinto al Catasto fabbricati del Comune di Amandola al Fg.42 p.la 296 è stato realizzato con PERMESSO DI COSTRUIRE n.57 del 28/11/1957, Prot. Com. 7119 e Agibilità n.48 del 21/03/1959, Prot. Com. 4223.

L'immobile non è conforme alla autorizzazione edilizia, comunicata dal Comune, come detto sopra.

Il progetto approvato, rispetto al realizzato ha molte difformità, che a detta dell'ufficio edilizia del Comune di Amandola, possono essere sanate, in quanto il volume realizzato è conforme o inferiore a quello approvato con la suddetta autorizzazione.

Le difformità presenti riguardano la forma in generale di tutto l'edificio e il disegno dei prospetti. Queste difformità sono sanabili con una spesa presunta totale di circa €.5.000,00 (cinquemila/00), dovute a versamenti per la sanatoria e spese tecniche comprensive di oneri e tasse.

4.1.3. STATO DI POSSESSO.

Come già detto l'immobile è intestato

- _____, nata il _____ ad _____, Cod.Fisc.: _____, diritto proprietà pari a 3/4; VEDOVA di _____,

- _____, nato a _____ (AP) il _____, C.F.: _____, diritto proprietà pari a 1/4; deceduto il 02/07/2019 in Ascoli Piceno; stato civile : celibe.

L'immobile è attualmente la residenza della Sig.ra _____, a, nata il _____ ad _____, Cod.Fisc.: _____ ed appunto residente ad Amandola (FM) in via C. Battisti, 132.

Per quanto riguarda l'esistenza di contratti di affitto o locazione, da una verifica fatta presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto, non risultano atti registrati in tal senso.

4.1.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici si specifica quanto segue:

- non risultano oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle sotto riportate che saranno cancellate al momento della vendita e comprese nel costo della vendita;
- non risulta che sussistano vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- non risulta l'esistenza di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;



- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge.

4.1.5. ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- come detto sopra si sono riscontrate alcune difformità urbanistiche; la planimetria attuale non corrisponde alle Autorizzazioni edilizie rilasciate. Dette difformità sono sanabili dopo l'aggiudicazione a cura e spese dell'acquirente con un costo stimato pari ad €5.000,00, come meglio specificato al punto 4.1.2.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a spese dell'acquirente si specifica che vi sono le seguenti formalità iscritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno:

Trascrizione - Reg. Gen. n. 1707 - Reg. Part. n. 1186 – Presentazione n.67 del 25/02/2009

ATTO AMMINISTRATIVO - Repertorio: 32/793/8, del 31/12/2008.

Atto UFFICIO DEL REGISTRO DI AP

ATTO PER CAUSA DI MORTE DENUNCIA DI SUCCESSIONE data di morte 04/01/2008

Successione testamentaria

Per l'Unità negoziale Comune di Amandola - Fg.42 particella 296 sub. 2

A favore di:

- *[nome]*, nata il *[data]* ad *[cognome]*, Cod.Fisc.:I *[codice]*,
diritto proprietà pari a 1/4;
- P. *[nome]*, nato a *[cognome]* (AP) il *[data]*, C.F.:I *[codice]*,
diritto proprietà pari a 1/4.

Contro: *[nome]* nato a *[cognome]* il *[data]*, Codice Fiscale *[codice]*,
per il diritto di proprietà pari a 1/2.

Iscrizione - Reg. Gen. n. 4700 - Reg. Part. n. 736 – Presentazione n.6 del 07/07/2017

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio: 588/2017, del 26/06/2017.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Totale €46.740,00

Sui seguenti immobili: Comune di Amandola -Fg. 42 part. 296 sub.2;

A favore di:

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, per il diritto di Proprietà pari a 1/1.

Contro:



- *[redacted]*, nata il *[redacted]* ad *[redacted]*, Cod.Fisc.:*[redacted]*
diritto proprietà pari a 3/4;
- *[redacted]*, nato a *[redacted]* (AP) il *[redacted]*, C.F. *[redacted]*
diritto proprietà pari a 1/4.

Iscrizione - Reg. Gen. n. 428 - Reg. Part. n. 40 – Presentazione n.2 del 18/01/2018

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio: 227, del 22/09/2016.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Totale €.20.000,00

Sui seguenti immobili: Comune di Amandola -Fg. 42 part. 296 sub.2;

A favore di:

BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A., per il diritto di Proprietà pari a 1/4.

Contro:

- *[redacted]* nato ad *[redacted]* (AP) il *[redacted]* Codice
Fiscale: *[redacted]*, diritto proprietà pari a 1/4;

Trascrizione - Reg. Gen. n. 5484 - Reg. Part. n. 4034 – Presentazione n.2 del 13/07/2018

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio: 1495/2018, del 28/06/2018.

Pubblico Ufficiale UNEP di ASCOLI PICENO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Sui seguenti immobili: Comune di Amandola -Fg. 42 part. 296 sub.2;

A favore di:

- CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA

Per il diritto proprietà pari a 1/1;

Contro:

- *[redacted]*, nata il *[redacted]* ad *[redacted]*, Cod.Fisc.:*[redacted]*
diritto proprietà pari a 3/4;

- *[redacted]* nato a *[redacted]* (AP) il *[redacted]* F.:*[redacted]*
diritto proprietà pari a 1/4.

Circa l'importo presunto per la cancellazione di tutte le formalità sopra esposte si è stimata una somma pari a circa €.800,00 comprensiva delle imposte e spese tecniche.



4.1.6. STIMA DELL'IMMOBILE.

L'immobile come sopra descritto ha una superficie utile lorda pari a:
appartamento mq.110,09, più due balconi di totali mq.7,46.

In base ai parametri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e alle specifiche dell'Agenzia dell'Entrate si ha:

Descrizione	Sup. reale	Percentuale	Sup. omogeneizzata	Sup. Commerciale Totale arrotondata
Appartamento	110,09	100%	110,09	
2 Balconi	7,46	50%	3,73	
Totale	117,55	==	113,82	114,00

Superficie commerciale totale lorda arrotondata pari a mq. 114,00 (centoquattordici/00).

Al fine di calcolare il valore di mercato si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita di beni aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente (caratteristiche tipologiche, costruttive, ubicazione relativa ai servizi, etc.). Si sono utilizzati in tal senso sia le informazioni recepite dalle Agenzie Immobiliari e sia i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Da tale ricerca si è ricavato un importo medio di vendita pari ad €.900,00/mq.

Valore stimato dell'immobile mq 114,00 x €.900,00 = €.102.600,00.

A questo valore vanno applicate le percentuali di riduzione per:

A) QUELLE CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(a) per l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute:

decurtazione del 10,00%;

(b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:

decurtazione del 2,00%;

(c) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi,

decurtazione del 0,00%;

(f) per le procedure di sanatoria di cui al punto precedente 4.1.2 decurtazione di €.5.000,00.

B) QUELLE CHE SARANNO ELIMINATE DALLA PROCEDURA

(c) per lo stato di possesso:

decurtazione del 1,00%;

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

decurtazione di €.800,00



Al netto delle suddette decurtazioni il valore definitivo ai fini della formazione è il seguente:

Valore lordo immobile	Decurtazione percentuale tot.	Importo	Decurtazioni per altre procedure	Valore Immobile
102.600,00	13%	-13.338,00	- 5.800,00	83.462,00

Valore dell'immobile oggetto della presente relazione in c.t. €83.000,00 (ottantatremila/00).

4.1.7. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA.

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riportano la seguente descrizione riepilogativa del bene stimato:

“Diritti di piena proprietà pari a 1/1 dell'intero su unità immobiliare urbana destinata ad appartamento sito in via Cesare Battisti, 132, piano terzo, int.3, di Amandola (FM), con superficie lorda totale pari a mq.110,00 più due balconi, così costituito: ingresso su corridoio, 3 camere, cucina, bagno, soggiorno e 2 balconi.

L'immobile è confinante A NORD, con corte Condominiale; ad EST con corte Condominiale ed oltre con via C. Battisti; ad OVEST con via Giovanni XXIII; a SUD con proprietà MERCURI e corte Condominiale.

L'immobile versa in un discreto stato di conservazione.

L'immobile è stato realizzato con con PERMESSO DI COSTRUIRE n.57 del 28/11/1957, Prot. Com. 7119 e Agibilità n.48 del 21/03/1959. In relazione alle suddette autorizzazioni edilizie sono state riscontrate alcune difformità sanabili con un onere a carico dell'acquirente stimato pari ad €5.000,00.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione è censita al catasto fabbricati del Comune di Amandola (FM) al foglio 42, particella n.296, sub.2, categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale:116 m², Rendita Euro 386,05. Via Cesare Battisti 132, piano 3.

Prezzo a Base d'Asta per i diritti di 1/1 della piena proprietà, €83.000,00 (ottantatremila/00).

Per ulteriori e dettagliate informazioni si rimanda all'elaborato peritale.

Con osservanza.

San Benedetto del Tronto, lì 14 Gennaio 2020

IL CTU

Arch. Alfredo Di Concetto



Studio Tecnico Dott. Arch. Alfredo Di Concetto
Via Umbria, 83 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Tel. 0735.781508- Fax 0735.431339 – Cell. 3403887983
pec: alfredo.diconcetto@archiworldpec.it – mail: adcprojectline@gmail.com
C.F.. DCN LRD 63M 07H 769Z - P. I.V.A.: 01943390441

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n. 85/2018

promosso da: **Cassa di Risparmio di Fermo S.P.A.**

nei confronti di: .

Giudice: **Dr.ssa Simona D'Ottavi**

Giuramento C.T.U.: 11/09/2019. Prossima udienza 20/03/2020

5. RELAZIONE DI STIMA LOTTO 5

**COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA CESARE
BATTISTI N.46 DI AMANDOLA (FM).**

San Benedetto del Tronto, li 14 Gennaio 2020

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Alfredo Di Concetto)



RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

5.1.1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;

Il pignoramento riguarda l'unità immobiliare sita in via Cesare Battisti n.46, di Amandola, FM, negozio distinto al Catasto Urbano del Comune di Amandola al fg.43, particella 450, sub.22, cat.C/1, Classe 3, Consistenza 32 m², Superficie Catastale Totale 39 m², Rendita Euro 659,41 T-1.

Detta unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su via Cesare Battisti ed è costituito da una serie di negozi al piano terra, uffici al piano primo, ed una terrazza al piano secondo o lastrico solare. Avendo il lastrico solare e gli uffici del primo piano una altezza costante, i negozi al piano terra, seguendo la pendenza della strada, hanno le altezze interne diverse l'uno dall'altro. Il negozio in questione, essendo il secondo, a partire dal basso, ha una altezza tale che è stata sfruttata per realizzare una zona soppalcata.

La zona dove insiste il fabbricato è abbastanza centrale, adiacente alla via principale di Amandola (via Cesare Battisti), e le zone sono tutte edificate prevalentemente con destinazione residenziale e nelle immediate vicinanze si possono trovare tutti i principali servizi (scuole, ambulatori medici, farmacia, supermercati, palestre, bar, banche etc.).

Realizzato nel 1957/59, con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizi e solai e copertura in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta al n.46 di via C. Battisti con accesso diretto dall'ampio marciapiede.

La suddetta unità immobiliare è proprietà di:

- Per 1/2 di F..... nata il ad
Cod.Fisc.;
- Per 1/2 di nato a (AP) il
C.F.:

L'unità immobiliare oggetto della presente ha destinazione COMMERCIALE ed è costituito da un vano al piano terra con bagno e scala che porta al soppalco/laboratorio.

Le condizioni generali sono discrete. Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti.

Altre notizie richieste dal quesito:



a) Superficie, confini, dati catastali attuali.

L'unità immobiliare (negozio) ha una superficie totale lorda:

- PT. di mq 29,54 con H=2,76 ml;
- P1. Soppalco di mq 24,00 con H=2,09 ml.

Confini. A NORD, con negozio di proprietà di _____; ad EST con via Cesare Battisti; ad OVEST con corte Condominiale; a SUD con negozio di proprietà di _____.

Dati Catastali. Immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Amandola (FM) al foglio 43, particella n.450, sub.22, categoria C/1, Classe 3, Consistenza 32 m², Superficie Catastale Totale: 39m², Rendita Euro 659,41.

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

b) Accessi.

Si può accedere al negozio dalla via Cesare Battisti, direttamente dal marciapiede pubblico.

c) Pertinenze.

Il negozio non ha pertinenze esclusive. Le parti comuni condominiali si presume siano solo la corte; perché non è stato possibile trovare l'Elaborato Planimetrico indicante tali pertinenze comuni.

d) Spese.

Non è stato reperito un regolamento di condominio né una ripartizione millesimale delle proprietà generali e condominiali.

e) Riferimenti urbanistici.

Il fabbricato sorge su di un'area che in Piano Regolatore Generale del Comune di Amandola, individua come: "Zona A2 – Zona Storica fuori le mura".

f) Stato civile.

Il debitori esecutati sono:

- E _____ nata il _____ ad _____ a, Cod.Fisc.: _____
diritto proprietà pari a 1/2; VEDOVA di _____ CF: _____
- _____ nato a _____ (AP) il _____ C.F.: _____
diritto proprietà pari a 1/2; deceduto il _____ Ascoli Piceno; stato civile : celibe.

L'immobile è pervenuto a:



- , nata il , ad , Cod.Fisc.:I ,
diritto proprietà pari a 1/2;
- , nato a , l (AP) il C.F.:I
diritto proprietà pari a 1/2; deceduto il , in Ascoli Piceno; stato civile : celibe;
con atto di successione per causa di morte di .

5.1.2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.

Su richiesta, del sottoscritto, protocollata in data 28/09/2019 prot.n.13631, presso il Comune di Amandola, il Sindaco, responsabile dell'Area Tecnica invia copia delle autorizzazioni edilizie. Questa comunicazione riporta i seguenti dati:

L'immobile, oggetto della presente e distinto al Catasto fabbricati del Comune di Amandola al Fg.43 p.la 450 è stato realizzato con PERMESSO DI COSTRUIRE n.55 del 14/03/1957, Prot. Com. 1599 e successivo PERMESSO DI COSTRUIRE n.56 del 11/11/1960, Prot. Com. 5990, non risultano Certificati di agibilità/abitabilità.

L'immobile non è conforme alla autorizzazione edilizia, comunicata dal Comune, come detto sopra.

Il soppalco non risulta nei documenti autorizzativi trovati, inoltre l'altezza del negozio è di 2,76 non utile per la destinazione commerciale che richiede un minimo di ml.3,00, ed inoltre il regolamento edilizio del Comune di Amandola per i soppalchi riporta all'Art. 79: 11. *La superficie utile degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.*

Il soppalco realizzato ha una superficie di circa mq 24,00 e ricopre quasi la totalità della superficie sottostante che è pari a circa mq 29,54.

Le difformità presenti possono essere sanate mediante la presentazione di una richiesta a sanatoria con demolizione di porzioni del soppalco.

La procedura suddetta comporterà una spesa presunta totale di circa €.7.000,00 (ottomila/00), dovute a opere edili, versamenti per la sanatoria e spese tecniche comprensive di oneri e tasse.

5.1.3. STATO DI POSSESSO.

L'immobile è utilizzato dalla Sig.ra , nata ad , a il C residente ad Amandola (FM) in via Angelo Biondi 69, che mi ha fatto entrare nel negozio il giorno del sopralluogo. Per quanto riguarda l'esistenza di contratti di affitto o locazione, da una verifica fatta presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto, non risultano atti registrati in tal senso.



5.1.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici si specifica quanto segue:

- non risultano oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle sotto riportate che saranno cancellate al momento della vendita e comprese nel costo della vendita;
- non risulta che sussistano vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- non risulta l'esistenza di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge.

5.1.5. ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- come detto sopra si sono riscontrate alcune difformità urbanistiche; la planimetria attuale non corrisponde alle Autorizzazioni edilizie rilasciate. Dette difformità sono sanabili dopo l'aggiudicazione a cura e spese dell'acquirente con un costo stimato pari ad € 7.000,00, come meglio specificato al punto 5.1.2.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a spese dell'acquirente si specifica che vi sono le seguenti formalità iscritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno:

Trascrizione - Reg. Gen. n. 1707 - Reg. Part. n. 1186 – Presentazione n.67 del 25/02/2009

ATTO AMMINISTRATIVO - Repertorio: 32/793/8, del 31/12/2008.

Atto UFFICIO DEL REGISTRO DI AP

ATTO PER CAUSA DI MORTE DENUNCIA DI SUCCESSIONE data di morte 04/01/2008

Successione testamentaria

Per l'Unità negoziale Comune di Amandola - Fg.42 particella 296 sub. 2

A favore di:

- _____ nata il _____) ad _____ t, Cod.Fisc.:I _____ ,

diritto proprietà pari a 1/4;

- _____), nato a _____ i (AP) il _____ C.F.:I _____ ,

diritto proprietà pari a 1/4.

Contro: _____ , nato a _____ , il _____ Codice Fiscale _____ , per il diritto di proprietà pari a 1/2.



Iscrizione - Reg. Gen. n. 4700 - Reg. Part. n. 736 – Presentazione n.6 del 07/07/2017

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio: 588/2017, del 26/06/2017.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Totale €.46.740,00

Sui seguenti immobili: Comune di Amandola -Fg. 42 part. 296 sub.2;

A favore di:

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, per il diritto di Proprietà pari a 1/1.

Contro:

- *[redacted]* nata il *[redacted]* ad *[redacted]*, Cod.Fisc.:*[redacted]*,
diritto proprietà pari a 3/4;
- *[redacted]*, nato a *[redacted]* il *[redacted]*, C.F. *[redacted]*,
diritto proprietà pari a 1/4.

Iscrizione - Reg. Gen. n. 428 - Reg. Part. n. 40 – Presentazione n.2 del 18/01/2018

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio: 227, del 22/09/2016.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Totale €.20.000,00

Sui seguenti immobili: Comune di Amandola -Fg. 42 part. 296 sub.2;

A favore di:

BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A., per il diritto di Proprietà pari a 1/4.

Contro:

- *[redacted]* nato ad *[redacted]* (AP) il *[redacted]*, Codice
Fiscale: *[redacted]*, diritto proprietà pari a 1/4;

Trascrizione - Reg. Gen. n. 5484 - Reg. Part. n. 4034 – Presentazione n.2 del 13/07/2018

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio: 1495/2018, del 28/06/2018.

Pubblico Ufficiale UNEP di ASCOLI PICENO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Sui seguenti immobili: Comune di Amandola -Fg. 42 part. 296 sub.2;

A favore di:

– CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA



Per il diritto proprietà pari a 1/1;

Contro:

- diritto proprietà pari a 3/4;
- diritto proprietà pari a 1/4.

Circa l'importo presunto per la cancellazione di tutte le formalità sopra esposte si è stimata una somma pari a circa €.500,00 comprensiva delle imposte e spese tecniche.

5.1.6. STIMA DELL'IMMOBILE.

In base ai parametri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e alle specifiche dell'Agenzia dell'Entrate si ha:

Descrizione	Sup. reale	Percentuale	Sup. omogeneizzata	Sup. Commerciale Totale arrotondata
Negoziio	29,54	100%	29,54	
Soppalco 1/3 di 29,54	9,84	50%	4,92	
Totale	39,38	==	34,46	34,00

Superficie commerciale totale lorda arrotondata pari a mq. 34,00 (trentaquattro/00).

Al fine di calcolare il valore di mercato si è proceduto a svolgere un indagine di mercato avente per oggetto la vendita di beni aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente (caratteristiche tipologiche, costruttive, ubicazione relativa ai servizi, etc.). Si sono utilizzati in tal senso sia le informazioni recepite dalle Agenzie Immobiliari e sia i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Da tale ricerca si è ricavato un importo medio di vendita pari ad €.1.200,00/mq.

Valore stimato dell'immobile mq 34,00 x €.1.200,00 = €.40.800,00.

A questo valore vanno applicate le percentuali di riduzione per:

A) QUELLE CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(a) per l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute:

decurtazione del 10,00%;

(b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:

decurtazione del 0,00%;

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

decurtazione del 0,00%;

(f) per le procedure di sanatoria di cui al punto precedente 5.1.2 decurtazione di €.8.000,00.



B) QUELLE CHE SARANNO ELIMINATE DALLA PROCEDURA

(c) per lo stato di possesso: decurtazione del 1,00%;

(d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che lo saranno ma a spese dell'acquirente decurtazione di €.500,00

Al netto delle suddette decurtazioni il valore definitivo ai fini della formazione è il seguente:

Valore lordo immobile	Decurtazione percentuale tot.	Importo	Decurtazioni per altre procedure	Valore Immobile
40.800,00	10%	-4.080,00	- 7.500,00	29.220,00

Valore dell'immobile oggetto della presente relazione in c.t. €.29.000,00 (ventinovemila/00).

5.1.7. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA.

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riportano la seguente descrizione riepilogativa del bene stimato:

“Diritti di piena proprietà pari a 1/1 dell'intero su unità immobiliare urbana destinata a negozio sito in via Cesare Battisti, 46, di Amandola (FM), così costituito: negozio di mq 29,54 comprensivo di bagno e scala che porta alla zona soppalcata (da sanare). Il soppalco deve essere parzialmente demolito per avere la conformità Urbanistico/edilizia.

L'immobile versa in un discreto stato di conservazione.

L'immobile è stato realizzato con PERMESSO DI COSTRUIRE n.55 del 14/03/1957, Prot. Com. 1599 e successivo PERMESSO DI COSTRUIRE n.56 del 11/11/1960, Prot. Com. 5990, non risultano Certificati di agibilità/abitabilità. In relazione alle suddette autorizzazioni edilizie sono state riscontrate alcune difformità sanabili con un onere a carico dell'acquirente stimato pari ad €.7.000,00.

Dati Catastali. Immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Amandola (FM) al foglio 43, particella n.450, sub.22, categoria C/1, Classe 3, Consistenza 32 m², Superficie Catastale Totale: 39m², Rendita Euro 659,41.

Prezzo a Base d'Asta per i diritti di 1/1 della piena proprietà, €.29.000,00 (ventinovemila/00).

Per ulteriori e dettagliate informazioni si rimanda all'elaborato peritale.

Con osservanza.

San Benedetto del Tronto, lì 14 Gennaio 2020

IL CTU

Arch. Alfredo Di Concetto

