

Tribunale Ordinario di Ascoli Piceno
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO n. 19/2024 R.G.E.

Premessa:

Il sottoscritto Geom. Alfredo Tilli è stato incaricato dal Giudice dell'esecuzione con provvedimento notificato il 22 ottobre 2024 a svolgere le indagini di cui all'art. 173-bis disposizioni di attuazione del codice di procedura civile. Le indagini sono iniziate in data 25 novembre 2024 con l'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale e proseguite con la richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno. Le operazioni peritali sono iniziate in data 12 dicembre 2024 con l'accesso presso l'immobile pignorato in Frazione Mozzano di Ascoli Piceno come in precedenza concordato con il Custode dei beni e comunicato alle parti con raccomandate del 3 dicembre 2024 (la raccomandata inviata all'esecutata è stata rinviata al sottoscritto per "compiuta giacenza"). Il sopralluogo è comunque iniziato e sono state visitate e rilevate le porzioni di immobili oggetto di locazione a terzi come di seguito specificato. Il successivo accesso è stato concordato tra il custode e l'esecutata. (Allegato 1 – Verbali di sopralluogo e copia ricevute raccomandate e notifiche PEC)

I quesiti contenuti nell'incarico sono i seguenti:

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;
2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE;
3. STATO DI POSSESSO;
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI;
5. STIMA DELL'IMMOBILE.

RELAZIONE

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, si evince che oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- Diritti di piena proprietà su locale ad uso autorimessa in Ascoli Piceno, Foglio n. 115, Particella n. 715 subalterno 4, Frazione Mozzano n. 128, Piano T;
- Diritti di piena proprietà su locale ad uso autorimessa in Ascoli Piceno, Foglio n. 115, Particella n. 715 subalterno 5, Frazione Mozzano n. 128, Piano T;
- Diritti di piena proprietà su appartamento di tipo economico con vani accessori al piano terra e piano terzo (sottotetto) in Ascoli Piceno, Foglio n. 115, Particella n. 715 subalterno 6, Frazione Mozzano n. 128, Piani T – 1 – 3.

L'intestazione catastale degli immobili è errata in quanto non risulta volturata l'Ordinanza dichiarativa della qualità di erede del 24/04/2023 meglio descritta nel punto provenienza.

Intestazione catastale attuale:

Omissis

Intestazione catastale corretta:

Omissis

Ai fini della presente relazione si ritiene di poter riunire dette unità immobiliari in un **unico lotto** per i seguenti motivi:

- I vani ad uso autorimessa sono da considerarsi pertinenze dell'abitazione che incrementano l'appetibilità della stessa;
- Detti locali sono ubicati nello stesso immobile, composto da due sole unità immobiliari ad uso abitativo, ed accessibili tramite corte comune;
- I locali ad uso autorimessa potrebbero essere d'interesse solo di soggetti già proprietari di immobili nelle vicinanze, ma le abitazioni ubicate nella maggior parte dei fabbricati presenti in zona dispongono già di autorimessa o posto macchina che renderebbe poco attrattivo l'acquisto di un locale da destinare a tale scopo;
- Le unità immobiliari sono tra loro vincolate da un'unica pratica di sanatoria (condono edilizio) ancora da definire che verrà trattata di seguito.

* * * * *

IMMOBILE OGGETTO DI INDAGINE – COMUNE DI ASCOLI PICENO

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

DATI CATASTALI – PROVENIENZA – UBICAZIONE – SUPERFICIE – ETC.

a) Dati catastali:

Trattasi di n. 3 unità immobiliari situate in un fabbricato composto catastalmente da n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione e n. 4 locali ad uso autorimessa con corte comune a tutte le unità.

Dette unità sono ubicate in **Comune di Ascoli Piceno** (AP) – Via Maggiore Giovanni Piccioni n. 8 (già Frazione Mozzano n. 128), identificate al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio n. 115 – P.III n. 715 sub. 4 – Zona censuaria 3 – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza mq. 14 – Superficie catastale mq. 15 – Rendita € 45,55. Frazione Mozzano n. 128 – Scala un. – Piano Terra. Utilità comuni Fg. 115 P.III 715 sub. 1;
- Foglio n. 115 – P.III n. 715 sub. 5 – Zona censuaria 3 – Categoria C/6 – Classe 5 – Consistenza mq. 26 – Superficie catastale mq. 33 – Rendita € 71,17. Frazione Mozzano n. 128 – Scala un. – Piano Terra. Utilità comuni Fg. 115 P.III 715 sub. 1;
- Foglio n. 115 – P.III n. 715 sub. 6 – Zona censuaria 3 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza vani 8,5 – Superficie catastale totale mq. 141 – Superficie catastale escluse

aree scoperte mq. 132 – Rendita € 375,34. Frazione Mozzano n. 128 – Scala un. – Piano Terra, primo, terzo. Utilità comuni Fg. 115 P.IIa 715 sub. 1;

b) *Provenienza:*

Omissis

(Allegato 2 - Note di trascrizione).

c) *Ubicazione:*

L'immobile è ubicato in Comune di Ascoli Piceno, Via Maggiore Giovanni Piccioni n. 8, angolo Via Marcello Fogolino (già Frazione Mozzano n. 128). L'accesso alle unità immobiliari avviene attraverso l'ingresso situato al civico n. 8 della stessa Via Maggiore Giovanni Piccioni mediante cancello pedonale che immette al portone d'ingresso e cancello carrabile per l'accesso alle autorimesse del piano terra. Al fabbricato è annessa una corte comune in parte pavimentata ed in parte destinata a giardino. A detta corte, posta su due livelli, si accede anche mediante un cancello pedonale al civico 11 di Via Marcello Fogolino. L'intera corte è recintata con ringhiera metallica.

d) *Superfici, descrizione dei vani e finiture:*

Nello specifico le unità immobiliari sono così composte:

Foglio n. 115 – P.IIa n. 715 sub. 4 – Categoria C/6 – Piano terra – **AUTORIMESSA**

- Superficie lorda circa **mq. 16,25** e superficie netta di circa **mq. 14,00**. Il vano ha altezza pari a circa mt. 2,55 e vi si accede dalla corte condominiale mediante serranda metallica e dal corridoio di disimpegno dei fondaci mediante porta in legno.

Foglio n. 115 – P.IIa n. 715 sub. 5 – Categoria C/6 – Piano terra – **AUTORIMESSA con annesso RIPOSTIGLIO**

- Superficie lorda comprensiva dell'annesso ripostiglio circa **mq. 32,00** e superficie netta di circa **mq. 27,40**. Al vano si accede dalla corte condominiale mediante serranda metallica.

Foglio n. 115 – P.IIa n. 715 sub. 6 – Categoria A/3 – Piani terra, primo e terzo (sottotetto)

– **ABITAZIONE AL PIANO PRIMO CON VANI ACCESSORI AL PIANO TERRA E TERZO**

- Superficie lorda **ABITAZIONE** circa **mq. 124,80** e superficie netta di circa **mq. 93,00**. L'unità ha altezza utile interna di mt. 2,75;
- Superficie **balconi** circa **mq. 32,60**;
- Superficie lorda **LOCALE RUSTICO** al piano terra circa **mq. 23,40** e superficie netta di circa **mq. 18,30**. Il vano ha altezza pari a circa mt. 2,55;
- Superficie lorda **FONDACO 1** al piano terra circa **mq. 13,10** e superficie netta di circa **mq. 9,00**. Il vano ha altezza pari a circa mt. 2,00;
- Superficie lorda **FONDACO 2** al piano terra circa **mq. 7,00** e superficie netta di circa **mq. 5,00**. Il vano ha altezza pari a circa mt. 2,55;

- Superficie lorda **SOFFITTA** al piano terzo (sottotetto) a circa **mq. 46,30** e superficie netta di circa **mq. 40,00**. Detto vano ha altezza massima al colmo pari a mt. 2,70 (manca la soletta prevista a quota 2,20) ed altezza minima lungo il perimetro pari a mt. 0,68.

(Allegato 3 – Rilievo dello stato attuale).

L'appartamento al piano primo si presenta con caratteristiche e finiture tipiche dell'epoca di costruzione (anni 1977/'78) con pavimenti parte in marmo e parte in ceramica, infissi interni in legno tamburato, finestre e porte-finestre in abete di Douglas con vetri singoli, pareti intonacate a civile e tinteggiate. Su ogni finestra e porta-finestra è stato installato, all'esterno, un ulteriore infisso in alluminio e vetro. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano idonea anche alla produzione di acqua calda, i radiatori sono in lamiera. Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare ed in generale del fabbricato è da ritenersi ordinario e normale per immobili che non hanno subito interventi successivi alla costruzione. Di fatto l'appartamento è agibile e abitabile nello stato in cui si trova anche se è certamente opportuno programmare lavori di manutenzione straordinaria per sostituzione infissi ed impianti, sanitari, rivestimenti e finiture in genere. Il locale rustico al piano terra ha caratteristiche simili, presenta rivestimento in perlinato su quasi tutte le pareti ed un appariscente camino ad angolo. Le caratteristiche descritte sono ben rappresentate nella documentazione fotografica allegata.

(Allegato 4 – Documentazione fotografica).

e) *Intestazione catastale, planimetrie, etc.:*

Come anticipato L'intestazione catastale degli immobili è errata in quanto non risulta volturata l'Ordinanza dichiarativa della qualità di erede del 24/04/2023 meglio descritta nel punto provenienza.

Intestazione catastale attuale:

Omissis

Intestazione catastale corretta:

Omissis

(Allegato 5 – Visure storiche delle unità immobiliari)

Il perimetro del fabbricato **non corrisponde** alla sagoma riportata nella mappa catastale in quanto la linea puntinata che dovrebbe rappresentare i vani cantinati il cui ingombro fuoriesce dall'ingombro a piano terra del fabbricato in elevazione, sembrerebbe non riportare il piccolo vano adiacente all'autorimessa sub. 5 ed a confine con Via Fogolino. Detto vano, che dovrebbe insistere sulla corte condominiale, non è stato riscontrato neanche tra i subalterni dell'immobile, non riportato nei titoli edilizi e non indicato nell'istanza di condono che verrà di seguito trattata.

(Allegato n° 6 – Stralcio della mappa catastale).

Le unità immobiliari esaminate, comprendenti l'**abitazione con relativi vani accessori (sub. 6)** ed i **due vani a destinazione autorimessa (sub. 4 e sub. 5)** sono individuate nelle planimetrie catastali

che **corrispondono** esattamente allo stato dei luoghi, precisando che la rappresentazione grafica della soffitta, con sovrastanti falde di tetto inclinate, può variare in funzione della quota presa a riferimento per la pianta.

(Allegato n° 7 – Planimetrie catastali)

f) *Vincoli e asservimenti:*

Sull'immobile non risultano trascritti atti a favore e/o contro inerenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità, né asservimenti urbanistici e/o cessioni di cubature.

g) *Confini:*

L'unità immobiliare ad uso abitazione, distinta dal sub. 6, confina con il vano scala e con la corte esterna sui restanti lati. I vani accessori, oltre alla predetta corte comune, confinano con proprietà (omissis), salvo altri. Il vano ad uso autorimessa distinto dal Sub. 4 confina con la corte condominiale, il corridoio comune al piano terra e la proprietà (omissis). Il vano ad uso autorimessa distinto dal Sub. 5 confina con corte condominiale, vani condominiali, stessa proprietà (sub. 4), salvo altri e più esatti.

h) *Situazione e spese condominiali:*

Il fabbricato, composto da due sole unità immobiliari ad uso abitativo oltre accessori e n. 4 unità ad uso autorimessa, di proprietà di soli due soggetti, come da informazioni assunte dalla proprietà, non è costituito in condominio, non dispone né di regolamento né di tabelle millesimali e non è stato nominato un Amministratore.

La gestione delle spese comuni (illuminazione vano scala e parti comuni, manutenzione fabbricato e corte comune) viene effettuata di comune accordo tra i proprietari che contribuiscono alle spese per il 50% ciascuno. Ad oggi non risultano pagamenti da effettuare e non sono stati programmati interventi di manutenzione dell'immobile.

2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato, nelle condizioni in cui oggi si trova, è stato iniziato in forza di Concessione Edilizia n. 6/77 del 18/05/77 e successiva variante n. 355/78 del 15/03/1980. Dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Ascoli Piceno con provvedimento del 16 maggio 1980. Successivamente dalle verifiche effettuate presso l'archivio dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno, risulta presentata in data 30/09/1986 la **domanda di sanatoria identificata dal n. 3530 per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 ad oggi non definita e quindi sospesa** inerente alla realizzazione, in ampliamento rispetto a quanto assentito, del vano autorimessa (oggi catastalmente sub. 5), dei vani posti in fondo al corridoio condominiale di accesso a fondaci ed autorimesse al piano terra, del cambio d'uso del vano ove è stato ricavato il locale rustico al piano terra oltre a superfici di vani oggi di altra proprietà, in quanto detta istanza, presentata da uno dei due comproprietari dell'epoca, riguarda opere inerenti a porzioni

dell'intero fabbricato poi diviso e trasferito. In fase di futura definizione di detta pratica, sarà necessario regolarizzare la diversa distribuzione interna dell'unità ad uso abitativo (Sub. 6) o, in alternativa, procedere con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) tardiva per lo stesso scopo. Si evidenzia altresì il diverso classamento catastale dell'unità sub. 4 che nel titolo edilizio risulta "magazzino".

Nei grafici allegati (*Allegato n. 8 – Opere difformi*) vengono evidenziate con colore verde le porzioni oggetto di condono edilizio e con colore giallo la suddivisione interna dell'abitazione non conforme all'ultimo titolo edilizio.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, idrico e gas. Non si dispone comunque di certificazione di conformità degli impianti stessi.

(*Allegato n° 9 – Concessione Edilizia 355/78 e relativi grafici stato di progetto*)

2 bis. DEFINIZIONE DELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

La domanda di condono per la sanatoria degli abusi edilizi deve essere integrata con gli elaborati richiesti, con il pagamento delle rate dell'oblazione non versate e relativi interessi e degli oneri di urbanizzazione e relativi interessi. Dagli accertamenti svolti e dalle informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno, oltre ai conteggi effettuati dal sottoscritto è emerso che occorrerà produrre idonei grafici con specifica indicazione delle opere da regolarizzare, effettuare il dettagliato conteggio di superfici e volumi oggetto di sanatoria e provvedere al versamento delle seguenti somme:

- Circa € 2.300,00 per saldo dell'oblazione (Il triplo della differenza tra la somma dovuta e la somma versata - Comma 6, art. 39 , legge n. 724/1994);
- Circa € 1.600,00 per interessi sull'oblazione non versata nei termini;
- Circa € 3.500,00 per oneri di urbanizzazione;
- Circa € 4.500,00 Per interessi sugli oneri di urbanizzazione non pagati.

E quindi **complessivamente per la definizione dell'istanza di condono edilizio** per opere difformi sulle porzioni in trattazione nella presente perizia, **circa € 12.000,00** oltre onorari per spese tecniche valutabili in € 3.000,00.

Chiaramente gli importi indicati potrebbero variare in funzione di diversa interpretazione dell'Ufficio in merito alla tipologia dell'abuso. *I conteggi di cui sopra sono basati su quanto riportato nelle istanze di sanatoria presentate nell'anno 1986.*

3. STATO DI POSSESSO

- All'atto del sopralluogo, il vano ad uso autorimessa con annesso ripostiglio (subalterno n. 5), il fondaco identificato dal n. 2 nei grafici allegati e la soffitta erano nella disponibilità dell'esecutata mentre ***l'unità immobiliare ad uso abitativo con i restanti vani accessori (fondaco n. 1 e locale rustico) ed il locale ad uso autorimessa distinto dal Sub. 4, risultavano occupati e detenuti dalla famiglia dei Sigg.ri (omissis)*** in forza di **contratto di locazione ad uso transitorio** sottoscritto in data 23 marzo 2023 e **scaduto il 14 novembre 2024**. Su istanza

avanzata, per il tramite del custode, dal terzo occupante (Omissis), con provvedimento in data 19/12/2024 il G.E. ha autorizzato (Omissis) ad occupare l'immobile a determinate condizioni, senza riconoscimento di opponibilità alla procedura ed a liberare l'immobile a prima richiesta del custode giudiziario e comunque di rilasciare l'immobile immediatamente all'atto della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del custode oltre ad altre condizioni riportate nel provvedimento stesso.

(Allegato n° 10 – Contratto di locazione ad uso transitorio – Autorizzazione ad occupare l'immobile)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Si allega elenco sintetico delle formalità ottenuto dall'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per ispezione sui nominativi (Omissis) e si riporta di seguito l'elenco delle formalità pregiudizievoli che nel ventennio hanno interessato i beni pignorati:

- * Iscrizione n. 3145/648 del 16/04/2010 – Ipoteca volontaria. A margine annotazione n. 635/77 del 20/01/2012;
- * Iscrizione n. 1850/292 del 12/03/2017 – Altro atto - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE;
- * Trascrizione n. 1528/1223 del 26/02/2024 – Verbale di pignoramento immobili.

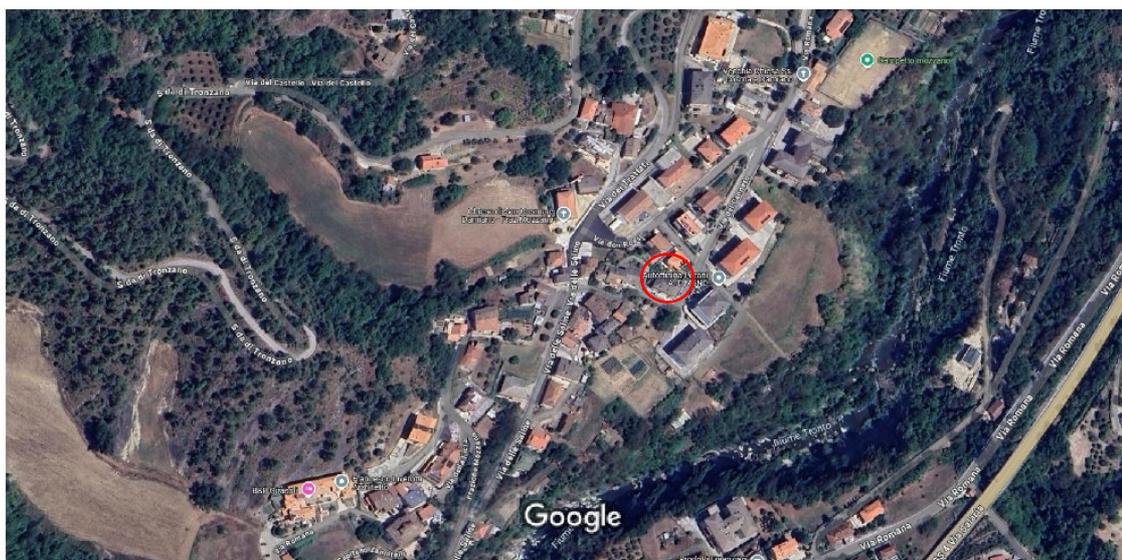
(All. n° 11 – Elenco sintetico nominativo e Formalità pregiudizievoli)

Le spese relative alla cancellazione e/o regolarizzazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno a carico dell'acquirente.

Immagine da Google

Google Maps

Frazione Mozzano - Ascoli Piceno



Immagini ©2025 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025 50 m

STIMA DELL'IMMOBILE

CONSIDERAZIONI GENERALI

- **La quota oggetto del presente procedimento è pari all'intero.**

Per le considerazioni in premessa la stima viene effettuata in un unico lotto per le tre unità immobiliari e quindi per l'abitazione e relativi accessori e per i due vani ad uso autorimessa.

Le superfici da considerare sono pertanto le seguenti:

- **Abitazione** al piano primo - Superficie Lorda circa **mq. 124,80**
- **Balconi** abitazione - Superficie Lorda circa **mq. 32,60**
- **Locale rustico** al piano terra - Superficie Lorda circa **mq. 23,40**
- **Fondaco 1** al piano terra - Superficie Lorda circa **mq. 13,10**
- **Fondaco 2** al piano terra - Superficie Lorda circa **mq. 7,00**
- **Soffitta** al piano terzo (sottotetto) - Superficie Lorda circa **mq. 46,30**
- **Autorimessa** con ripostiglio al p.t. - Superficie Lorda circa **mq. 32,00**
- **Autorimessa** al piano terra - Superficie Lorda circa **mq. 16,25**

CRITERI DI VALUTAZIONE

Al fine di determinare il valore commerciale del bene, si ritiene di poter operare con il cosiddetto **metodo di stima per comparazione diretta** che è l'operazione che permette di individuare detto valore attraverso informazioni assunte direttamente sul mercato per immobili simili, opportunamente adeguate al caso in esame ed allo scopo della presente valutazione. Buona fonte per il reperimento di dette informazioni sono gli operatori economici della zona (Imprese, amministratori di immobili, etc.) e le Agenzie Immobiliari. Ulteriori fonti cui attingere per una più ampia ricerca, allo scopo di non trascurare alcun dato disponibile, risultano essere sia l'elaborazione fornita dall'Osservatorio Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio, che altre banche dati che raccolgono ed elaborano prezzi di compravendita e caratteristiche degli immobili trasferiti.

Fonti queste che comunque non permettono di avere contezza dell'immobile oggetto di compravendita e quindi senza disporre degli elementi necessari alla comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriverà dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

La misura delle superfici degli immobili presi in esame si è svolta con rilievo dell'immobile oggetto di stima e dalla consultazione della documentazione catastale per i comparabili.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala

Per la presente stima si è fatto riferimento principalmente alla Banca del Dato Immobiliare al sito "ascoli.formaps.it" che **raccoglie, ad oggi, i dati certi di circa 24.000 trasferimenti di immobili** avvenuti nella Provincia di Ascoli Piceno e zone limitrofe. Purtroppo nell'areale limitrofo all'immobile oggetto di stima non è stato possibile reperire valori relativamente recenti, ma solo

riferimenti a compravendite di immobili simili (appartamenti con box auto) effettuate nell'anno 2023 e solo una nell'anno 2024 che pertanto sono state esaminate con l'acquisizione degli atti di trasferimento da cui reperire dati catastali, caratteristiche, superfici ed ogni altro elemento utile al fine di comparare gli stessi con quanto oggetto di stima.

Nello specifico si è fatto riferimento alle seguenti compravendite:

- Atto di compravendita del 26/01/2023 a rogito Notaio Parlamenti;
- Atto di compravendita del 27/11/2023 a rogito Notaio Parlamenti;
- Atto di compravendita del 27/11/2023 a rogito Notaio Calvelli;
- Atto di compravendita del 06/03/2024 a rogito Notaio Calvelli.

Dai dati raccolti è stata esclusa la compravendita di un immobile in corso di costruzione e quella con valore unitario per mq. non idoneo per le motivazioni indicate nell'atto stesso. Per i restanti si è proceduto ad adeguare il valore unitario in funzione delle caratteristiche del bene oggetto della presente stima ottenendo un valore unitario di circa **€ 780,00 al mq.** di superficie commerciale.

Quale ulteriore verifica, ma solo a titolo puramente indicativo è stato consultato in "Borsino Immobiliare" che, per la zona periferica del Comune di Ascoli Piceno, zona Mozzano e Tronzano, indica per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona, un valore medio di **€ 966,00/mq.** ed un valore minimo di **€ 831,00/mq.**

Alla luce di quanto esposto, considerato lo stato di fatto dell'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e dello scopo della presente stima, il valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale viene determinato in € 810,00.

Pertanto il valore totale del bene viene così determinato:

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff. Incidenza</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Prezzo unitario al mq.</i>	<i>VALORE</i>
Abitazione	Primo	124,80	100,00%	124,80	€ 810,00	€ 101.088,00
Balconi (fino a 25 mq.)	Primo	25,00	25,00%	6,25	€ 810,00	€ 5.062,50
Balconi (oltre 25 mq.)	Primo	7,60	10,00%	0,76	€ 810,00	€ 615,60
Rustico	Terra	23,40	60,00%	14,04	€ 810,00	€ 11.372,40
Fondaco (h. mt. 2,00)	Terra	13,10	15,00%	1,97	€ 810,00	€ 1.591,65
Fondaco	Terra	7,00	20,00%	1,40	€ 810,00	€ 1.134,00
Soffitta	Terzo	46,30	20,00%	9,26	€ 810,00	€ 7.500,60
Autorimessa con rip.	Terra	32,00	45,00%	14,40	€ 810,00	€ 11.664,00
Autorimessa	Terra	16,25	50,00%	8,13	€ 810,00	€ 6.581,25
SOMMANO				181,00	€ 810,00	€ 146.610,00

Non resta che decurtare da tale somma l'onere per la cancellazione delle ipoteche e relative spese tecniche, gli abbattimenti conseguenti ad oneri tributari derivanti dalla differenza tra quelli calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale ed all'assenza di garanzie per vizi occulti

che complessivamente si indicano nel 12% del valore dell'immobile e quindi in circa € 17.600,00 (comprensivi degli oneri fiscali) e pertanto si ritiene che, nelle odierne condizioni di fatto e di diritto, **la piena proprietà del lotto composto dall'appartamento al piano primo con locali accessori al piano terra e sottotetto e di due locali ad uso autorimessa al piano terra, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n. 115 con la P.IIa 715 subb. 4 – 5 e 6** possa essere collocata sul mercato al prezzo in cifra tonda di **€ 129.000,00 (euro centoventinovemila/00)**.

Valido qualora le regolarizzazioni urbanistiche e catastali vengano effettuate a cura e spese della procedura.

Qualora il trasferimento fosse effettuato lasciando **in capo all'acquirente** le suddette regolarizzazioni, occorre detrarre gli oneri per oblazione, oneri concessori, sanzioni, onorari e spese valutabili complessivamente in € 15.000,00 circa (comprensivi degli oneri accessori e fiscali).

Pertanto, **la quota di proprietà pari all'intero** potrà essere collocata sul mercato al prezzo in cifra tonda di **€ 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00)**

Si conferma la piena disponibilità per chiarimenti ed integrazioni.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, 24 febbraio 2025

Il Consulente

Geom. Alfredo Tilli

(Firmato digitalmente)

