

Procedimento R.G.E. n° 41/2022

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Promosso da: **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO Sp.A.**

Relazione Tecnica: LOTTO 2
(uso pubblicazione)



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

Prossima udienza: 15 Dicembre 2023

Esperto incaricato
Geom. Bruno Clementi

La presente relazione ad uso pubblicazione è compresa nel CD-ROM depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 41/2022

Descrizione sintetica del bene ai fini della formazione del bando d'asta: LOTTO 2

- **Quota di diritto spettante alla procedura: 1/1 Piena Proprietà**
- **Ubicazione:** Comune di ASCOLI PICENO, Viale del Commercio n. 30.
- **Natura del bene:** Locale ad uso attività commerciale al piano terra, facente parte del fabbricato a destinazione commerciale-direzionale elevato di quattro piani fuori terra (T-1-2-3).
- **Consistenza:** L'unità immobiliare ha attualmente la seguente consistenza: Locale commerciale al piano terra, composto da unico ampio locale, dell'altezza costante di m.l. 4,70 (al solaio), m.l. 3,00 (al controsoffitto) nella maggior parte del locale, m.l. 3,24 circa e m.l. 3,50 circa (al controsoffitto) nella minor porzione sita all'ingresso, per una superficie commerciale complessiva di **mq 129,00**.
- **Dati catastali attuali:** L'unità immobiliare è attualmente censita nel Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno, al foglio 79 con la particella 75/99, PT, categoria D/8, rendita € 1.678,00.
- **Regolarità catastale:** Lo stato attuale dell'unità immobiliare, risulta:
 - conforme all'intestazione e ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento;
 - difforme alla planimetria catastale attuale, per l'assenza di tutti i divisori interni.N.B.: Tali difformità sono regolarizzabili con pratica di variazione catastale (DOCFA).
- **Regolarità urbanistica:** La costruzione del fabbricato è stata iniziata mediante concessione edilizia del 1982; il complesso è stato successivamente oggetto di interventi sino al 2014.

Dalle ricerche effettuate, lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta:

 - conforme allo stato autorizzato.
- **Stato di possesso:** L'immobile è attualmente libero; sullo stesso non risulta in essere alcun contratto di locazione, comodato o cessioni di possesso intestati alla ditta eseguita.
- **Stato di manutenzione:** In occasione del sopralluogo, il fabbricato appare in buone condizioni di stabilità, manutenzione e conservazione. Tutte le finiture e gli impianti del presente lotto si presentano in discreto stato di manutenzione. Per rendere l'immobile fruibile, si rileva la necessità di eseguire interventi di ripristino di tutti gli impianti e di riparazione delle porzioni di controsoffitto danneggiato.
- **Situazione post-sisma:** In occasione del sopralluogo e dai dati reperiti, non sono stati rilevati danni provocati dai recenti eventi sismici. Pertanto, gli eventi sismici che hanno interessato la zona in cui è ubicato il lotto 2, non hanno inficiato in alcun modo la staticità dell'immobile, la stima dello stesso ed il buon fine dell'esecuzione.
- **Riepilogo criticità:** Nel presente lotto sono state riscontrate le seguenti criticità:
 - a) mancata conformità della planimetria catastale, regolarizzabile mediante apposita procedura di variazione (DOCFA).

Valore a base d'asta: € 154.000,00 (Euro centocinquantaquattromila/00)

INDICE

Descrizione del bene per bando d'asta.....	Pag. 2
Indice.....	Pag. 3
Premessa.....	Pag. 4
Quesiti.....	Pag. 5
Risposte ai quesiti.....	Pag. 6
1) risposta quesito n° 1:	
Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre	
informazioni per l'acquirente.....	Pag. 6
- Descrizione	
- Ubicazione	
- Esposizione	
- Consistenza e pertinenze	
- Elementi di fabbrica	
- Impianti	
- Infissi	
- Pavimenti	
- Rivestimenti	
- Servizi	
- Accessori	
- Stato di manutenzione	
- Situazione post sisma	
- Provenienze	
- Dati catastali	
- Precisazioni catastali	
- Corrispondenza catastale	
- Difformità planimetriche	
- Accessi	
- Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	
- Spese fisse di gestione e manutenzione	
- Utilizzazione Urbanistica	
- Stato civile debitore	
2) risposta quesito n° 2:	
Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile.....	Pag. 15
- Titoli edilizi	
- Abitabilità/Agibilità	
- Regolarità urbanistica	
- Regolarità degli impianti	
3) risposta quesito n° 3:	
Stato di possesso.....	Pag. 17
4) risposta quesito n° 4:	
Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 17
- Vincoli ed oneri di natura condominiale	
- Domande giudiziali ed altre trascrizioni	
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità	
- Diritti demaniali o usi civici	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione	
- Iscrizioni	
- Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli	
5) risposta quesito n° 5:	
Stima dell'immobile.....	Pag. 19
- Separabilità della quota e formazione dei lotti	
- Criteri di valutazione	
- Prezzo unitario	
- Superficie commerciale	
- Criteri di misurazione	
- Calcoli estimativi	
- Limiti ed assunzioni	

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 41/2022
promosso da: CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.p.A.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi

Esperto: Geom. Bruno Clementi

Il sottoscritto Geom. Bruno Clementi, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in Viale Indipendenza n° 24, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno al n° 796, è stato nominato esperto nel presente procedimento di espropriazione immobiliare in data 17 Aprile 2023, accettando l'incarico in data 27 Aprile 2023.

A causa di imprevisti ritardi non dipendenti dal sottoscritto, nell'impossibilità di depositare la propria perizia nel termine stabilito di 30 gg. prima dell'udienza fissata il 15 Settembre 2023, in data 10 Agosto 2023 il sottoscritto provvedeva a depositare apposita istanza di proroga dei termini, ricevendone autorizzazione dal G.E. in data 14 Settembre 2023 che fissava la nuova udienza per il 15 Dicembre 2023, prorogando il termine per il deposito della perizia sino al 14 Novembre 2023.

A seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente:

RELAZIONE TECNICA

allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

P r e m e s s a

Il sottoscritto, previa convocazione delle parti, in data 12 Maggio 2023 si è recato presso gli immobili oggetto della presente esecuzione, siti in Via del Commercio n° 30 del comune di **Ascoli Piceno** ed in Viale dello Sport del Comune di **San Benedetto del Tronto**, per il **primo ed unico sopralluogo**, effettuando rilievi metrici e fotografici e acquisendo le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Servizi di Pubblicità Immobiliare e Catastale, Ufficio del Registro) e presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.

Quesiti

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito i quesiti posti allo scrivente dal Sig. Giudice istruttore:

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) delle utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ;

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

3) STATO DI POSSESSO

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

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Diffinità 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 d'informazione 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 forfetario 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 insolite (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 catastali 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.

Risposte ai quesiti

1) Risposta quesito n° 1: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di pignoramento, costituente il presente **LOTTO 2**, è attualmente di proprietà della ditta esecutata:

titolare dell'intera piena proprietà

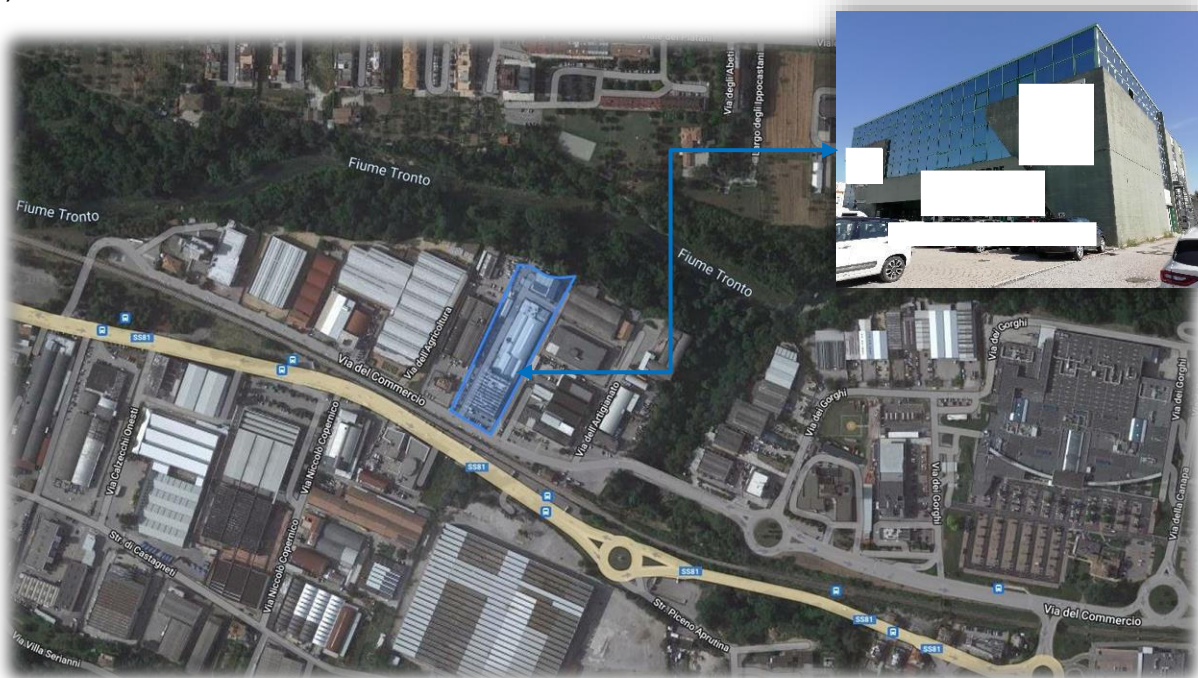
➤ **DESCRIZIONE:**

❖ Descrizione:

Il presente lotto 2 è costituito da **una unità immobiliare**, facente parte di un complesso edilizio ad uso commerciale/direzionale sito nel comune di **Ascoli Piceno**, Viale del Commercio n° 30, più dettagliatamente descritta nel successivo paragrafo specifico "Consistenze e pertinenze".

L'intero complesso edilizio è costituito da tre corpi di fabbrica, con annessi spazi scoperti, per complessive n. 48 unità immobiliari, tutte a destinazione commerciale/direzionale e di servizio.

L'edificio comprendente l'unità in questione è elevato di quattro piani fuori terra (T-1-2-3).



Fanno parte dell'intero complesso, vani e spazi ad uso comune e ad uso esclusivo.

Gli spazi ad uso comune all'unità in questione sono meglio specificati nel paragrafo relativo alle "precisazioni catastali", mentre lo spazio su cui l'unità in questione esercita la servitù attiva di passaggio pedonale è meglio specificato nell'apposito paragrafo "vincoli ed oneri giuridici".

❖ Ubicazione:

Il complesso edilizio comprendente l'unità in questione è situato nel comune di Ascoli Piceno, in località Castagneti, in zona periferica est rispetto al centro storico del capoluogo comunale dal quale dista circa 3 Km., completamente urbanizzata.

Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità delle principali vie di comunicazione, quali la Strada Statale 81 "Piceno-Aprutina" e la Superstrada Ascoli-Mare che la collega all'Autostrada A14.

Il contesto urbanistico della zona di insediamento ha una destinazione prevalentemente commerciale/direzionale e produttivo, con la presenza di edifici prevalentemente di tipologia omogenea.

La costruzione del complesso risulta iniziata nella prima metà degli anni 80, con successivi interventi, come meglio specificato nell'apposito paragrafo relativo alla situazione urbanistica.



❖ Esposizione:

L'unità in questione è esposta esclusivamente sul lato est, pertanto con scarsa esposizione ed illuminazione giornaliera.

❖ Consistenza e pertinenze:

L'unità oggetto di esecuzione, costituente il presente Lotto 2, sita nel comune di **Ascoli Piceno**, in località denominata "Castagneti", fa parte del complesso edilizio ad uso commerciale/direzionale con accesso dal civico 30 di Viale del Commercio.

Lo stato attuale e la consistenza del **Lotto 2**, rilevati in occasione del sopralluogo, sono le seguenti:

- 1) **Locale commerciale al piano terra**, composto da un unico ampio locale, dell'altezza costante di m.l. 4,70 (al solaio), m.l. 3,00 (al controsoffitto) nella maggior parte del locale, m.l. 3,24 circa e m.l. 3,50 circa (al controsoffitto) nella minor porzione sita all'ingresso, come meglio riportato nella planimetria dello stato attuale (Allegato D), per una superficie commerciale complessiva di **mq 129,00**.

❖ Elementi di fabbrica:

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante a telaio in c.a.; solai di piano e lastrico solare di copertura in latero-cemento; vani scala interni con soletta in c.a.; scale esterne in acciaio; tamponature esterne in parte in cemento armato ed in parte con intelaiatura in ferro e vetrate; tamponature interne in parte in laterizi forati ed in parte in cartongesso.

L'unità denominata Lotto 2 è completamente priva di divisori interni.

All'epoca del sopralluogo, le condizioni di stabilità dell'intero fabbricato appaiono buone.

❖ Impianti:

- a. Idrico, con acqua calda e fredda, alimentato dal collegamento all'acquedotto comunale;
- b. Elettrico, del tipo sfilabile sottotraccia, con faretti;
- c. Areazione/Climatizzazione.

Per quanto è stato possibile accertare, tutti gli impianti dovranno essere ripristinati previe opere di straordinaria manutenzione.

❖ Infissi:

Il locale risulta attualmente completamente privo di porta di accesso, porte interne e finestre.

L'uscita di sicurezza situata nella parete est, ad anta unica con apertura a battente e dotata di maniglione antipanico, è stata inserita sull'infisso preesistente coperto internamente da pannellatura in cartongesso.

❖ Pavimenti:

La pavimentazione di tutti i locali interni è realizzata con piastrelle in materiale ceramico (cm. 60x60), senza battiscopa.

❖ Rivestimenti:

Il fabbricato risulta rifinito esternamente prevalentemente in cemento armato a faccia vista, con ampie superfici vetrate e in parte con intonaco a malta cementizia tinteggiata.

Tutte le pareti dei locali interni sono parzialmente tinteggiate; le tre colonne della parete nord sono rivestite con listelli in legno fino all'altezza di m.l. 2,40.

Il locale è provvisto di controsoffittatura modulare a quadrotte.

❖ Servizi:

Non sono presenti servizi.

❖ Accessori:

Non sono presenti accessori.

❖ Stato di manutenzione:

In occasione del sopralluogo, il complesso edilizio appariva in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Tutte le finiture dell'unità in questione appaiono in mediocri condizioni di manutenzione, fatta eccezione per alcune zone del controsoffitto che risultano danneggiate.

Tutti gli impianti dovranno essere oggetto di opere di revisione.

Per rendere l'immobile fruibile, pertanto, si rileva la necessità di eseguire interventi di straordinaria manutenzione di tutti gli impianti, oltre alle opere di riparazione delle porzioni di controsoffittatura danneggiate e all'acquisto e montaggio della vetrata con accesso dalla galleria condominiale.

❖ Situazione post sisma:

In ossequio a quanto disposto da codesto Tribunale mediante la circolare del 03/10/2016, il sottoscritto specifica che nell'intero fabbricato comprendente l'unità oggetto della presente procedura esecutiva, in occasione del sopralluogo non sono stati rilevati danni, causati dai recenti eventi sismici.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter affermare che gli eventi sismici che hanno interessato di recente la zona in cui è ubicato l'edificio in questione, non hanno inficiato in alcun modo la staticità dell'immobile, la stima dello stesso ed il buon fine dell'esecuzione.

❖ Provenienze:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta alla ditta debitrice mediante:

Atto di permuta a rogito Notaio Donatella Calvelli del **01/04/2015** Repertorio n. 28505/16175, mediante il quale la ditta esecutata riceve l'intera piena proprietà dei seguenti immobili siti in Ascoli Piceno, Via del Commercio n° 30:

1. locale ad uso negozio al piano terra, con annessi locali ad uso ripostiglio, magazzino, spogliatoio e bagno sempre al piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 79 con la particella 75/98 PT categoria D/8;
2. locali ad uso commerciale, con annessi ripostiglio e bagno con antibagno, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 79 con la particella **75/99** PT categoria D/8.

Valore dichiarato € 330.000,00, con conguaglio di € 470.000,00 a favore della ditta esecutata, che sarà pagato dalla dante causa mediante utilizzazione della somma che la stessa otterrà a titolo di mutuo, in dipendenza del contratto di mutuo che sarà stipulato contestualmente all'atto di accertamento di avveramento di condizione sospensiva qualora la Soprintendenza non eserciti la prelazione, la cui erogazione avverrà entro e non oltre 30 giorni dalla stipula dell'atto stesso. La contabile dell'avvenuto bonifico sul conto corrente della ditta esecutata costituirà quietanza dell'avvenuto integrale pagamento del conguaglio. Entrambe le parti si rilasciano reciproca liberazione e scarico, rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

- ANNOTAMENTI A MARGINE:

– CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA, atto Not. Donatella Calvelli 08/06/2015 Repertorio n. 28725/16343, mediante il quale le società permutanti prendono atto

dell'avveramento della condizione sospensiva di cui all'atto di permuta e dichiarano e danno atto che lo stesso si è perfezionato per ogni effetto di legge.

N.B.: Con lo stesso atto, è stata costituita a favore delle due unità di proprietà della ditta eseguita (particelle 75/98 e 75/99) e a carico della particella 75/115 Bene Comune Non Censibile (comune ai subb. 95-96-100-103 della particella 75, di proprietà altrui) una **servitù di passaggio** a piedi per raggiungere detti locali, qualora si voglia accedere dalla galleria e precisamente dall'ingresso a sud del complesso.

Nello stesso atto, vengono richiamati tutti i **patti e servitù** costituiti con l'atto Notaio Nazzareno Cappelli del 24/12/1994 Repertorio n. 44559/9349.

Allegata all'atto, sotto la lettera "H", risulta la deliberazione n. 47 del 16/03/2015 del Comitato Direttivo del Consorzio di Sviluppo Industriale delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino, mediante la quale si esprime parere favorevole al trasferimento, con **l'obbligo di rispettare tutti i patti in essa contenuti**.

Relativamente alle provenienze della società dante causa della ditta debitrice, effettuate le opportune verifiche ipo-catastali, si conferma integralmente quanto riportato nella certificazione notarile del Dott. Giuseppe Di Tuoro del 23/06/2022, facente parte integrante della documentazione presente nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

➤ **a)..... della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;**

❖ **Dati catastali:**

L'unità immobiliare risulta attualmente censita nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Ascoli Piceno**, con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
79	75	99	3	D/8				€ 1.678,00	VIALE DEL COMMERCIO n. 30, Piano T

❖ **Precisazioni catastali**

L'attuale unità immobiliare deriva dalla variazione della stessa particella 75/99, mediante la Denuncia di Variazione n° 2953 del 13/03/2015 (Diversa distribuzione degli spazi interni); la particella 75/99 derivava (insieme ad altre unità) dalla soppressione della particella **75/56** PT categoria D/8, mediante la Denuncia di Variazione n° 12363 del 26/11/2008 (Divisione; Diversa distribuzione degli spazi interni)

La particella 75/56 derivava (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle particelle 75/35 PT categoria D/8 – 75/36 P2 categoria D/8 – 75/37 P2 categoria A/2 vani 5,5, mediante la Denuncia di Variazione n° F00502 del 20/04/1999 (Diversa distribuzione degli spazi interni; Variazione destinazione: da abitazione a attività commerciale e direzionale).

Le particelle 75/35, 75/36 e 75/37 derivavano dalla soppressione delle particelle 75/18 PT categoria D/8 – 75/19 PT categoria D/8 – 75/25 – 75/26 – 75/27 – 75/28 e 75/29, mediante la Denuncia di Variazione n° E00337 del 13/02/1998 (Fusione; Variazione di destinazione d'uso: da uffici a commerciale e abitazione).

Le particelle 75/18, 75/19, 75/25, 75/26, 75/27, 75/28 e 75/29 derivavano (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle particelle 75/12 PT categoria C/1 – 75/13 PT categoria D/8 – 75/14 PT categoria D/8 – 75/15 PT-1 categoria D/8, mediante la Denuncia di Variazione n° 3280 del 09/12/1994 (Divisione; Frazionamento; Variazione destinazione; Diversa distribuzione degli spazi interni).

Le particelle 75/12, 75/13, 75/14 e 75/15 derivavano dalla soppressione delle particelle 75/5 PT categoria D/8 – 75/6 PT categoria D/8 – 75/9 PT-1-2, mediante la Denuncia di Variazione n° 3073 del 19/11/1994 (Diversa distribuzione degli spazi interni).

Le particelle 75/5, 75/6 e 75/9 derivavano (insieme ad altre unità) dalla soppressione delle particelle 75/1 PT-2 categoria D/8 – 75/2 PT-1-2 categoria D/8, mediante la Denuncia di Variazione n° 2845 del 24/10/1994 (Frazionamento).

Le particelle 75/1 e 75/2 derivavano dalla soppressione della particella 75 Categoria D/8, mediante la Denuncia di Variazione n° 1102 del 22/04/1994 (Frazionamento).

La particella 75 derivava dalla soppressione dell'unità distinta con le particelle graffate 75-282-287-337-338-388 categoria D/7, mediante la Denuncia di Variazione n° 82 del 23/01/1985.

Il fabbricato originario, distinto con le particelle graffate 75-282-287-337-338-388, è stato denunciato nel Catasto Fabbricati mediante la Denuncia di Nuova Costruzione n° 982 del 08/05/1972.

L'area su cui insiste l'intero complesso immobiliare è attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 79 con la particella 75 (Ente Urbano) di mq 9.370, derivante dalla fusione delle particelle 75 (di mq 2.920) – 282 (di mq 1.020) – 287 (di mq 1.600) – 337 (di mq 460) – 338 (di mq 3.370), mediante la Denuncia di Cambiamento n° 4021 del 25/01/1985 e successivi Tipi Mappali n° 117496 del 12/10/2005 e n° 294704 del 21/12/2011.

Nell'elenco immobili e nell'elaborato planimetrico figurano comuni all'unità costituente il presente lotto, i Beni Comuni Non Censibili distinti nel Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno al foglio 79 con le particelle:

75/114 PT (Corte esterna) comune ai sub. 12-95-96-97-98-**99**-103-121-122;

75/116 PT (Passaggio e servizi igienici) comune ai sub. 12-95-96-97-98-**99**-103-121-122.



❖ Corrispondenza catastale:

L'intestazione e i dati catastali attuali delle unità in questione **corrispondono** all'intestazione e ai dati riportati nel verbale di pignoramento del 25/03/2022 Repertorio n. 518/2022.

❖ Difformità planimetriche:

La planimetria catastale attuale risulta **difforme allo stato attuale** rilevato, per i seguenti interventi:

- demolizione di tutti i divisori interni.

La **regolarizzazione catastale** è possibile mediante presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno di **n. 1 pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni**, con un **costo complessivo di € 500,00** (di cui € 50,00 di spese) oltre oneri di legge.

➤ **b)... degli accessi;**

Il complesso è accessibile agevolmente con qualsiasi mezzo e automezzo, direttamente da Viale del Commercio, attraverso la quale si raggiunge la Strada Statale n.

81 “Piceno-Aprutina” e l’accesso “Piceno est” della Superstrada Ascoli-Mare che dista circa 2 Km.

L’accesso pedonale all’unità in questione è anch’esso agevole, attraverso gli appositi spazi comuni: ad ovest dal corridoio, a sud dalla galleria centrale (mediante servitù di passaggio).

Il locale è dotato ad est di apposita uscita di emergenza.

➤ **c)... delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

All’unità immobiliare costituente il presente Lotto 2 compete la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune e condominiali, quali: a) la corte esterna a sud e porzioni est ed ovest (particella 75 subalterno 114), utilizzata a posti auto scoperti e spazi di accesso e di manovra; b) il corridoio interno con accesso ad ovest del complesso (particella 75 subalterno 116), utilizzato a passaggio e servizi igienici.

Inoltre, a favore dell’unità in questione esiste una servitù di passaggio pedonale sulla galleria interna (particella 75 subalterno 115) qualora si voglia accedere dall’ingresso a sud del complesso, meglio specificata negli appositi paragrafi “Provenienze” e “Vincoli ed oneri giuridici”.

➤ **d)... dell’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ...;**

L’unità immobiliare oggetto della presente esecuzione fa parte di un condominio regolarmente costituito, attualmente amministrato dal Geom. XXXXXXXXX, con Studio in Ascoli Piceno.

In risposta alla richiesta inviata dal sottoscritto, il sopra indicato amministratore in data **06/11/2023** inviava le informazioni richieste come di seguito riportate:

1) Quote millesimali:

In base alle Tabelle allegate al Regolamento di Condominio, la quota attribuita alla porzione in questione è di **46,276/1000**.

2) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie):

Riguardo le spese condominiali ordinarie, l’importo della quota spettante all’unità in questione, è di **Euro 1.218,00**.

3) Eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

Non risultano spese condominiali straordinarie deliberate.

4) Eventuali spese condominiali scadute e non pagate, con specifica dell'importo relativo ai soli ultimi due anni:

Riguardo le spese condominiali scadute e non pagate, risulta un debito complessivo di **Euro 4.051,32**, di cui **Euro 2.044,95** derivanti da debiti antecedenti gli ultimi due anni di gestione.

Informazioni relative alla situazione post-sisma:

Riguardo la situazione post-sisma del fabbricato, l'amministratore non ha fornito alcuna informazione.

➤ **e)...della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**



L'area su cui insiste il complesso edilizio è destinato urbanisticamente a "Zona 2 – produttivo/commerciale ed a "Zona PS – a destinazione mista produttiva e per servizi".

➤ **f)...se il debitore esecutato è coniugato ...;**

La debitrice è una persona giuridica.

2) Risposta quesito n° 2: SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

❖ Titoli edilizi:

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, relativamente al fabbricato in questione, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- ✓ **Conc. Ed. n° 371/82 del 18/12/1982;**
- ✓ **Conc. Ed. in Variante n° 148/82 del 01/07/1983;**
- ✓ **Conc. Ed. in Variante n° 117/85 del 01/06/1985;**
- ✓ **Conc. Ed. in Sanatoria n° 4325/8 del 28/05/1999;**

- ✓ **D.I.A.E. Prot. n° 6040 del 05/02/2002;**
- ✓ **D.I.A.E. Prot. n° 5217 del 25/01/2007;**
- ✓ **D.I.A.E. Prot. n° 58797 del 21/10/2008**, in variante alla DIAE 5217/2007, presentata per la realizzazione di modifiche interne;
- ✓ **D.I.A.E. Prot. n° 10531 del 19/02/2009**, presentata dalla locataria dell'immobile per la realizzazione di opere interne; **N.B.:** Mediante la presente denuncia, all'interno dell'unità distinta con il subalterno 99, costituito da un unico grande vano, sono state autorizzate le opere interne di completamento (divisori, rivestimenti e impianti) per rendere funzionale il nuovo laboratorio per esercitare l'attività di estetista;
- ✓ **C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera Prot. n° 65962 del 28/11/2014**, presentata dalla ditta esecutata per la realizzazione di opere interne; **N.B.:** Mediante la presente comunicazione, all'interno delle unità distinte con il subalterno 99 (di proprietà della ditta esecutata) e con i subalterni 97 e 100 (di proprietà di altra ditta), sono state autorizzate le opere interne (demolizione di tutti i divisori, compreso il tramezzo di divisione delle unità distinte con i subalterni 99 e 100). **Allo stato attuale, risulta essere stata realizzata la demolizione di tutti i divisori interni del subalterno 99, mentre non risulta realizzata la demolizione del tramezzo di divisione dei subalterni 99 e 100.**

❖ Abitabilità/Agibilità:

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, è stata reperita la **domanda per il rilascio del Certificato di agibilità Prot. n° 66286 del 20/11/2008**, conseguente agli interventi autorizzati mediante la D.I.A.E. Prot. n° 58797/2008.

❖ Regolarità Urbanistica:

Dallo stato attuale rilevato in occasione del sopralluogo, e dalla documentazione autorizzativa reperita, relativamente all'unità immobiliare in esame, lo stato attuale rilevato risulta **conforme allo stato autorizzato**, ad eccezione di lievi difformità riscontrate che per la loro natura si possono ritenere errori grafici di rappresentazione ed in parte rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive, che si possono sintetizzare nella mancata rappresentazione di cavedi e contropareti impiantistici.

❖ Regolarità degli impianti:

In occasione del sopralluogo, gli impianti dell'unità in questione appaiono incompleti, pertanto dovranno essere, come sopra specificato, oggetto di opere di straordinaria manutenzione per il loro ripristino e la dovuta dichiarazione di conformità.

3) Risposta quesito n° 3: STATO DI POSSESSO

L'unità pignorata risulta attualmente **libera**.

A seguito di richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, sull'unità pignorata e relativamente alla ditta esecutata, **a tutto il 03/10/2023 non risultano registrati contratti di locazione, comodato o cessioni di possesso.**

N.B.: Nell'atto di provenienza a rogito Not. Donatella Calvelli 01/04/2015, *"la società XXXXXXXXXXXXX dichiara di essere a conoscenza che i locali in Ascoli Piceno sono attualmente condotti in locazione, giusta contratti di affitto registrati rispettivamente il 13/11/2008 al n° 271 Serie 3T (presumibilmente Lotto 1) ed il 31/03/2015 al n° 745 Serie 3T (presumibilmente Lotto 2)."*

Tali contratti, verosimilmente stipulati dalla dante causa della ditta esecutata, non risultano volturati alla ditta esecutata.

Si fa presente che all'interno del locale, risultano ancora depositati numerosi materiali ingombranti, scaffalature, mobili, ecc., presumibilmente lasciati dal precedente affittuario.

4) Risposta quesito n° 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno si rileva che, **alla data del 28 Settembre 2023**, gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità:

❖ Vincoli ed oneri di natura condominiale: Non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale.

❖ Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Non risultano trascritte domande giudiziali.

N.B.: Con atto Not. Donatella Calvelli 01/04/2015 Repertorio n. 28505/16175, è stata costituita **a favore delle due unità di proprietà della ditta esecutata** (particelle 75/98 e 75/99) e a carico della particella 75/115 (Bene Comune Non Censibile: comune ai subb. 95-96-100-103 della particella 75) di proprietà di altre ditte, una **servitù di passaggio** a piedi per raggiungere detti locali, qualora si voglia accedere dalla galleria e precisamente dall'ingresso a sud del complesso.

- ❖ Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: Non risultano trascritti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

N.B.: Il complesso edilizio, comprendente l'unità immobiliare costituente il presente **LOTTO 1**, è ubicato all'interno dell'agglomerato industriale di Ascoli Piceno – zona **Castagneti**, gestito dal Consorzio di Sviluppo Industriale delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino – **PICENO CONSIND**. Pertanto, la ditta esecutata è tenuta per sé e suoi aventi causa a fare proprie ed a rispettare tutte le condizioni contenute nelle vigenti norme regolamentari consortili nonché al rispetto della normativa consortile assunta da Piceno Consind con appositi atti deliberativi, normativa a cui sono sottoposte le ditte ubicate ed operanti nell'agglomerato industriale di Ascoli Piceno gestito da detto Ente.

- ❖ Diritti demaniali o usi civici: Non risultano diritti demaniali o usi civici.
- ❖ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- ❖ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni: Non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni.
- ❖ Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

Pubblico ufficiale: NOT. DONATELLA CALVELLI

Data: 08/06/2015 Repertorio N. 28726/16344

Totale: € 975.000,00

Capitale: € 390.000,00

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. (AP)

Quota: 1/1 Piena Proprietà

Unità Negoziale n. 1:

2. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 79 Particella **75/99**, categoria D/8, Viale del Commercio n. 30, piano T.

ANNOTAMENTI A MARGINE:

– **RESTRIZIONE DI BENI**, atto Not. Danilo Stefani 20/10/2018 Repertorio n. 67/34, relativo ad un immobile sito in San Benedetto del Tronto.

Costo presunto per la liberazione degli immobili: € 35,00

❖ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Data: 25/03/2022 Repertorio N. 518/2022

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. (AP)

Quota: 1/1 Piena Proprietà

Unità Negoziale n. 1:

2. Comune di ASCOLI PICENO - Catasto Fabbricati – Foglio 79 Particella **75/99**, categoria D/8, Viale del Commercio, piano T.

ANNOTAMENTI A MARGINE: NESSUNO.

Costo presunto per la liberazione degli immobili: € 294,00

<i>Totale oneri di cancellazione gravami: € 329,00</i>

La cancellazione verrà effettuata, in occasione della vendita giudiziaria, a cura della procedura (a carico dell'acquirente).

N.B.: Il Tribunale di Ascoli Piceno, con sentenza n. 25/2023 del 11/10/2023, ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti della ditta esecutata – **IN LIQUIDAZIONE**, nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Francesca Sirianni e Curatori il dott. Angelo Collina e la dott.ssa Catia Concetti.

5) Risposta quesito n° 5: STIMA DELL'IMMOBILE:

❖ Separabilità della quota e formazione dei lotti:

Per le peculiari caratteristiche delle unità costituenti il compendio immobiliare pignorato, ed in considerazione della impossibilità di effettuare divisioni che non comportino aggravio di spese e/o diminuzione della commerciabilità dello stesso, il sottoscritto ha ritenuto più opportuno operare per la vendita la formazione di tre lotti, di cui quello riguardante la presente relazione tecnica è denominato **LOTTO 2.**

❖ Criteri di valutazione:

Tenuto conto di quanto indicato in premessa, vista la fattispecie e l'ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

• “H.B.U.” - l'attuale destinazione, sia la **più consona e conveniente** per le richieste di mercato,

• considerando la natura e le caratteristiche generali dell'immobile, constatata la presenza nel comune e nella zona interessati di unità similari, ne consegue la concreta

possibilità di reperire dati attendibili, contemporanei ed omogenei, indispensabili per poter adottare come criterio di stima più appropriato il metodo del **confronto di mercato**.

La presente relazione di stima è conforme alla norma UNI 11612/2015 (stima del valore di mercato degli immobili), salvo i limiti e le assunzioni espressamente indicati nella presente relazione.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi, da operatori immobiliari e da professionisti locali, di beni simili in zona.

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti estimativi. Da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

A - Compravendita atto Notaio Donatella Calvelli del 24/07/2017

- Oggetto: negozio al piano terra, Via Piceno Aprutina n° 47, fg 79 p.lla 299 sub 70;
- Superficie commerciale complessiva mq. 114,00;
- Prezzo complessivo €. 179.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 1.570,00 circa**

B - Compravendita atto Notaio Donatella Calvelli del 21/12/2021

- Oggetto: negozio al piano terra, Via Piceno Aprutina n° 47, fg 79 p.lla 299 sub 74 + due magazzini al piano seminterrato, fg 79 p.lla 299 sub 55 e sub 58;
- Superficie commerciale complessiva mq. 196,00 [157,00 negozio + 39,00 (12,00+78,00 x50%) magazzini];
- Prezzo complessivo €. 355.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 1.811,00 circa**

C - Compravendita atto Notaio Cristiana Castallo del 14/03/2018

- Oggetto: locale commerciale al piano terra, con corte esclusiva, Via dei Gorgi n° 5, fg 80 p.lla 893 sub 44;
- Superficie commerciale complessiva mq. 489,00 [478,00 locale commerciale + 11,00 (54,00x20%) corte esclusiva];

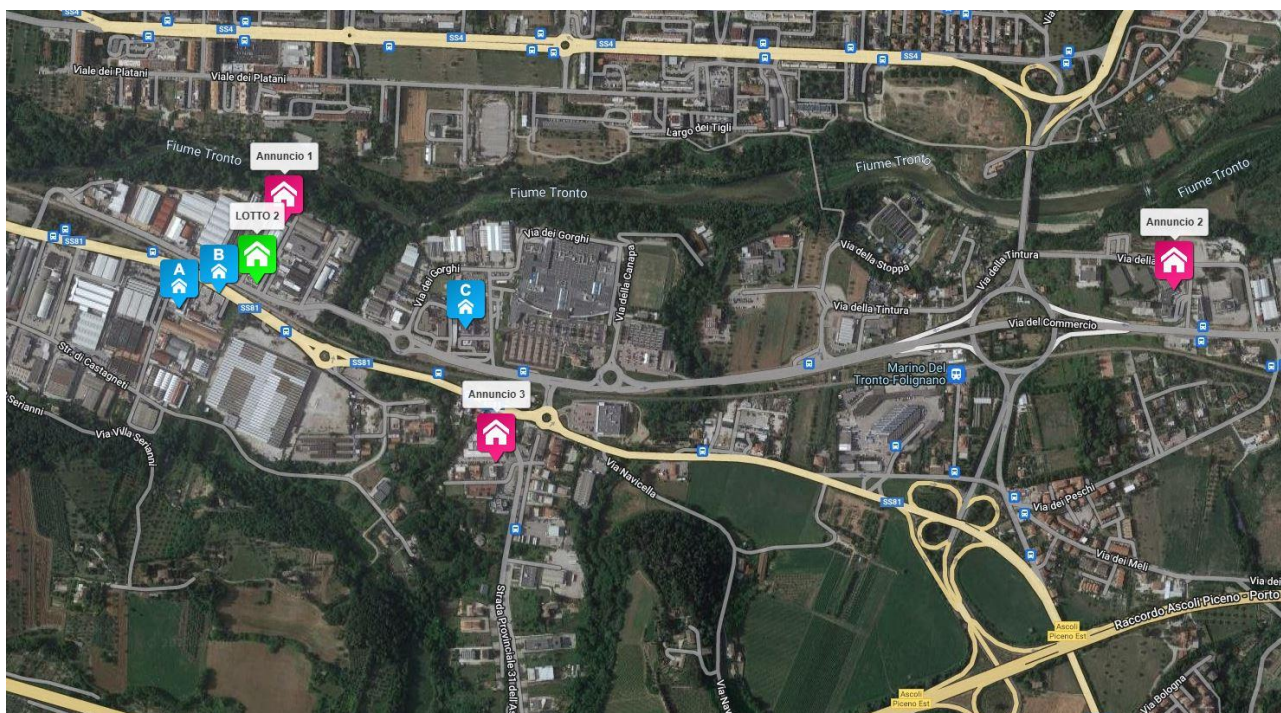
- Prezzo complessivo €. 988.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 2.020,00 circa**

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (Asking Price) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.

In particolare, sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

- 1 Sito internet "Idealista.it"- riferimento n° 28291764 del 28/09/2023
 - oggetto: locale commerciale a piano terra, Via del Commercio 30, in buono stato di manutenzione
 - Superficie commerciale complessiva mq. 90,00
 - Prezzo €. 130.000,00
 - **Prezzo unitario €/mq 1.445,00 circa.**
- 2 Sito internet "Idealista.it" – riferimento n° ATV238 del 10/04/2023
 - oggetto: locale commerciale a piano terra, Via del Commercio (località Marino del Tronto), in buono stato di manutenzione
 - Superficie commerciale complessiva mq. 312,00
 - Prezzo €. 450.000,00
 - **Prezzo unitario €/mq 1.442,00 circa.**
- 3 Sito internet "Casa.it" – riferimento n° 43576120
 - oggetto: locale commerciale a piano terra, Via dell'Aspo, in buono stato di manutenzione
 - Superficie commerciale complessiva mq. 230,00
 - Prezzo €. 260.000,00
 - **Prezzo unitario €/mq 1.130,00 circa.**

Infine, solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati esaminati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate.



Dai sondaggi congiunturali sul mercato immobiliare, relativamente al 2022, le indicazioni di un calo dei prezzi degli immobili non residenziali sono divenute più diffuse, seppure in presenza di una quota ancora maggioritaria di giudizi di stabilità. Le condizioni della domanda segnalano una generalizzata debolezza. La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta elevata. La causa della difficoltà a vendere pertanto è da ascrivere in buona parte alla difficoltà ad ottenere un mutuo, aggravata certamente dalle recenti ipotesi di provvedimenti di tassazione della proprietà immobiliare. Nelle valutazioni degli agenti rimangono comunque positive le aspettative circa l'evoluzione, sia a breve che a medio termine, del mercato immobiliare nazionale e locale.

Nella fattispecie, l'unità in questione fa parte di un complesso edilizio costruito in epoca relativamente recente (inizio anni '80), ubicato in zona periferica rispetto al capoluogo comunale, ma completamente urbanizzata, ben collegata alla rete viaria e dotata di tutti i

servizi. L'edificio, in occasione del sopralluogo, anche successivamente ai recenti eventi sismici, appariva in buone condizioni di stabilità, manutenzione e conservazione. Tutte le finiture appaiono in mediocri condizioni di manutenzione. Tutti gli impianti dovranno essere oggetto di opere di revisione. Per rendere l'immobile fruibile, si rileva la necessità di eseguire interventi di straordinaria manutenzione di tutti gli impianti, oltre alle opere di riparazione delle porzioni di controsoffittatura danneggiata e all'acquisto e montaggio della vetrata con accesso dalla galleria condominiale.

Conseguentemente, considerate le sopra esposte caratteristiche, il sottoscritto ritiene che il **prezzo unitario** più appropriato da adottare per la valutazione dell'unità oggetto del presente procedimento esecutivo, denominata Lotto 1, sia di **€/mq 1.350,00 (milletrecentocinquanta euro/metroquadrato)**.

❖ Superficie commerciale:

La superficie commerciale, che rappresenta la consistenza degli immobili da valutare, si basa sulla misura reale ed è pari alla somma della superficie principale e delle superfici secondarie. Le superfici secondarie entrano nella superficie commerciale, in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile, in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Nella fattispecie:

la **superficie principale** (rapporto: 100 %) è rappresentata da tutti i locali costituenti l'attuale unità ad uso commerciale al piano terra, per una superficie complessiva di **mq 129,00;**

le **superfici secondarie** ordinate in base alla destinazione, secondo il proprio rapporto mercantile, non risultano presenti nel presente lotto.

Le superfici riportate sono quelle risultanti dai rilievi metrici eseguiti in loco in occasione del sopralluogo.

❖ Criteri di misurazione:

Nella tabella che segue si è adottato quale criterio di misurazione della superficie quello della **Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)**, cioè dell'area delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, sia fuori che entro terra, alla quota di m.l. 1,50 dal piano pavimento.

Nel caso specifico, tale superficie include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, lo spessore dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.).

Tutto ciò considerato, i valori di stima del più probabile valore commerciale attuale dell'immobile pignorato vengono così determinati:

❖ **Calcoli estimativi:**

Unità Immobiliare Urbana in Viale del Commercio 30 - ASCOLI PICENO					
Destinazione	Superficie commerciale E.L. (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore complessivo
Locale commerciale	129,00	100	129,00	€ 1.350,00	€ 174.150,00
VALORE COMMERCIALE =					€ 174.150,00

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....€ 17.415,00

Stato d'uso e manutenzione (0%: già compreso nel valore di stima)

Stato di possesso (0%: libero)

Totale abbattimenti forfettari = € 17.415,00

Altri abbattimenti:

Vincoli e oneri (a carico dell'acquirente)

Cancellazione gravami.....€ 329,00

Spese condominiali scadute (ultimi due anni).....€ 2.044,95

Regolarizzazione catastale.....€ 500,00

Regolarizzazione urbanistica.....€ 0,00

Totale altri abbattimenti = € 2.873,95

Totale abbattimenti = € 20.288,95

VALORE per i diritti dell'intera piena proprietà (174.150,00 – 20.288,95) = € 153.861,05.

In conclusione, si ritiene che l'immobile, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato, **per l'intera piena proprietà**, con un **valore a base d'asta in cifra tonda di: € 154.000,00 (Euro centocinquantaquattromila/00), INTERAMENTE SPETTANTE ALLA PROCEDURA.**

Per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e per trasparenza della vendita, si precisa che tutti i costi derivanti dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, opportunamente detratte in fase di stima, **resteranno a carico dell'aggiudicatario per la quota ad esso spettante.**

❖ Limiti ed assunzioni:

La presente relazione costituisce valida base valutativa supportata dai riferimenti giustificativi di mercato e dalle ricerche e risultanze degli accertamenti tecnici ai fini della "Due-Diligence Immobiliare", secondo le indicazioni, limitazioni e finalità dell'incarico.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base dei rilievi eseguiti in loco dal sottoscritto e dalla documentazione acquisita presso i professionisti e gli uffici pubblici interpellati. Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da detta documentazione in caso fosse errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore degli immobili; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore, né in relazione all'esito di tale valutazione, né per le decisioni eventualmente prese sulla base del predetto rapporto di valutazione.

Il sottoscritto tecnico ritiene con la presente relazione ad uso pubblicazione, che si compone di n. 25 pagine dattiloscritte, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno 06/11/2023

L'esperto
Geom. Bruno Clementi



The stamp is from the 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno'. It contains a small logo on the left, the text 'Iscrizione n. 700' in the center, and 'Geometra Bruno Clementi' at the bottom.