

# **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n. 210/2014

promosso da omissis

contro omissis

## **Lotto n. 1**

### **1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**

Gli immobili e i terreni da stimare sono indicati nell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data omissis al n. omissis Reg. Gen., n. omissis Reg. Part. a favore di omissis contro i signori omissis; precisamente gli immobili e i terreni in riferimento al Lotto n.1 riguardano i diritti di piena proprietà del sig. omissis sulle seguenti porzioni immobiliari:

- (U.Neg.2 - Proprietà omissis)

. Appartamento sito nel Comune di Venarotta in via Euste Nardi n.8 e censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Fg. 18, part.lla 112, **sub.3**, Cat. A/3, Cl.3, Vani 4,5, Sup. Catastale :148 mq, Rendita 174,30 Euro, Piano 2-3;

Intestazione dell'immobile:

- omissis, **Proprietà**

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

- (Porzione di U.Neg.4 - Proprietà omissis)

. Unità immobiliare sita nel Comune di Venarotta in via Case Sparse n.66 (oggi via Euste Nardi) e censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Fg. 18, part.lla 112, **sub.1**, Cat. A/3, Cl.3, Vani 2, Rendita 77,47 Euro, Piano T;

. Autorimessa sita nel Comune di Venarotta in via Case Sparse n.66 (oggi via Euste Nardi) e censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Fg. 18, part.lla 112, **sub.2**, Cat.C/6, Cl.2, Cons.22mq, Sup. Catastale :31,00 mq, Rendita 48,86 Euro, Piano T; (Autorimessa soggetta a variazione catastale per aggiornamento consistenza planimetrica)

Intestazioni degli immobili:

- omissis **Proprietà**

- omissis Uso per diritti di omissis da omissis

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

. Terreni siti nel Comune di Venarotta e censiti al Catasto Terreni di detto Comune:

- Fg. 18 **part. 831**, Vigneto, Classe 1, Superficie are 0.90, R.D. Euro 0,60, R.A. Euro 0,56;
- Fg. 18 **part. 832**, Vigneto, Classe 1, Superficie are 3.90, R.D. Euro 2,62, R.A. Euro 2,42;
- Fg. 18 **part. 833**, Vigneto, Classe 1, Superficie are 6.10, R.D. Euro 4,10, R.A. Euro 3,78;
- Fg. 18 **part. 835**, Semin Arbor, Classe 2, Superficie are 7.80, R.D. Euro 2,82, R.A. Euro 3,42;
- Fg. 18 **part. 836**, Semin Arbor, Classe 2, Superficie are 7.40, R.D. Euro 2,68, R.A. Euro 3,25;

Intestazione degli immobili:

- omissis **Proprietà**
- omissis Proprietà
- omissis Proprietà
- omissis Proprietà
- omissis Proprietà
- omissis Usufrutto

Al sig. omissis i diritti di piena proprietà \_\_\_\_\_, sull' unità immobiliare distinta al Fg. 18, part.lla 112, **sub.3**, i diritti di piena proprietà \_\_\_\_\_ sulle unità immobiliari distinte al Fg. 18, part.lla 112, **sub.1 e sub.2** e sui terreni distinti al Fg. 18 part.lle **831-832-833-835-836**, sono pervenuti per successione testamentaria omissis, nato a omissis e deceduto omissis, con denuncia di successione registrata ad omissis e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno omissis al n. omissis Reg. Gen., n. omissis Reg. Part.

**Caratteristiche esterne immobili Fg.18 part.112 sub.1, sub.2, sub.3:** gli immobili al Fg.18 part.112 sub.1, sub.2, sub.3 sono ubicati tutti in via Euste Nardi nel centro abitato del Comune di Venarotta e precisamente l'unità immobiliare sub.1 e l' autorimessa sub. 2 al piano terra e l'appartamento sub.3 al piano secondo e sottotetto, gli immobili fanno parte di un maggior fabbricato di civile abitazione costituito da tre piani fuori terra oltre il sottotetto. Il fabbricato è costituito da un maggior corpo di fabbrica originario a cui si è aggiunto successivamente un nuovo volume che contiene la scala condominiale, l' ingresso della scala al piano terra e una stanza per i restanti due piani superiori; tutto il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura mista, solai in latero-cemento, copertura a padiglione, il paramento esterno dell' intero fabbricato è costituito da mattoni faccia a vista con differenti cromatismi, tranne parte del prospetto lato est che è parzialmente intonacato, gli infissi esterni non sono uniformi e risultano così costituiti, al piano terra troviamo due portoncini in legno a doppia anta e una serranda in acciaio zincato prospicienti Via E. Nardi, le finestre presentano solo delle inferriate, al piano primo le finestre sono provviste di persiane in legno di colore verde e al piano secondo le finestre sono dotate di tapparelle marroni. Tale fabbricato



dispone su tutto il perimetro di una piccola corte comune, recintata solo sul lato est, mentre sul lato ovest confina direttamente con il marciapiede pubblico.

**Caratteristiche interne immobile Fg.18 part. 112 sub. 3:** l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un appartamento sito al piano secondo e sottotetto del fabbricato, al quale si accede tramite una scala condominiale rivestita in marmo chiaro con ingresso su via E. Nardi, tale scala è rivestita in marmo chiaro con ringhiera in ferro verniciato color nero e corrimano in legno ed inoltre è dotata di finestre ad ogni piano. L'appartamento presenta una conformazione planimetrica tipica dell'epoca di realizzazione con ingresso su corridoio centrale dal quale si accede a tutti i locali dell'appartamento, costituiti da un locale soggiorno-sala, cucina con camino, quattro camere, uno studio, due bagni e un locale pluriuso al piano sottotetto. L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed è dotato di pavimenti tipici dell'epoca in listelli di marmo chiaro disposti a spina-pesce nel corridoio e zona giorno, mentre i pavimenti delle camere sono costituiti da mattonelle di graniglia, pareti divisorie interne in laterizio intonacate e tinteggiate di color bianco, soffitto finito ad intonaco con altezza 3,00 mt circa, infissi in alluminio color legno con doppio vetro di recente sostituzione, serrandine esterne in PVC di colore marrone, porte interne in legno laccate color bianco e portoncino di ingresso in alluminio color legno. Si precisa che la camera a cui si ha accesso dal locale soggiorno-sala presenta delle infiltrazioni di acqua sul solaio di copertura ed inoltre gli infissi sono realizzati con intelaiatura in ferro con vetro singolo. I due bagni sono realizzati con pavimento e rivestimento in gres, sono forniti di sanitari in porcellana di cui uno con vasca da bagno e l'altro con doccia, entrambi dispongono di finestra e quindi di illuminazione e areazione naturale diretta. Dell'unità immobiliare in oggetto fa parte anche un locale pluriuso posto al piano sottotetto del fabbricato, collegato internamente all'appartamento tramite una scala in legno collocata lungo il corridoio; tale locale pluriuso è dotato di due finestre di cui una prospiciente Via E. Nardi, dalla quale si accede ad un balconcino esterno, di un camino, di pavimento in listelli di marmo chiaro disposti a spina-pesce, pareti finite ad intonaco e tinteggiate di color bianco e soffitto piano finito ad intonaco con altezza 2,80 mt circa.

Gli impianti tecnologici dell'immobile in oggetto sono composti dall'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, costituito da una caldaia a gas metano, collocata in un box esterno al piano terra, radiatori con elementi in ghisa, dall'impianto elettrico e di illuminazione. All'interno dei locali sono presenti arredi di carattere residenziale e oggetti vari in uso e di proprietà del debitore *omissis* e della *omissis*, *omissis* dell'immobile oggetto di causa.

**Caratteristiche interne immobile Fg.18 part. 112 sub. 1:** l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da due locali al piano terra allo stato semi-grezzo con destinazione residenziale.



L'ingresso ai locali avviene su uno spazio comune prospiciente via E. Nardi, a cui si accede tramite un portoncino in legno a doppia anta. L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ed è dotato di pavimento in parquet con listelli di rovere grezzo da levigare e lucidare, pareti interne in parte intonacate e in parte in muratura a vista, soffitto con voltine restaurate alla maceratese in laterizio a vista con altezza 2,80 mt circa, infissi d'epoca in legno color bianco con vetro singolo e inferriate esterne, non ci sono porte interne. Il locale a sud dell'immobile è adiacente e collegato al locale autorimessa distinto al Fg. 18 part.IIIa 412 sub.2 oggetto anch'essa della stessa esecuzione immobiliare. I locali dispongono di una predisposizione per l'impianto elettrico e idrico, ma sprovvisti di caldaia e elementi radianti e di servizio igienico-sanitario. All'interno dei locali sono presenti oggetti di vario uso di cui non si conosce la proprietà.

**Caratteristiche interne immobile Fg.18 part. 112 sub. 2:** l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un'autorimessa sita al piano terra con ingresso carrabile su via E. Nardi. L'immobile è costituito da un unico locale con altezza interna di 3,00 mt circa, serranda avvolgibile in acciaio zincato, pavimento in battuto di cemento, pareti interne in muratura di mattoni e pietra prive di intonaco e soffitto costituito da un solaio con travetti in acciaio e tavelloni in laterizio da restaurare. Il locale dispone di una predisposizione per l'impianto elettrico di illuminazione. All'interno dei locali sono presenti oggetti di vario uso di cui non si conosce la proprietà.

**Caratteristiche dei terreni Fg.18 part.IIIe 831-832-833-835-836 :** i terreni siti nel Comune di Venarotta, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 18 part.IIIe 831-832-833-835-836 presentano una superficie catastale complessiva di are 26.10 e confinano con la corte del fabbricato sopra descritto distinto al Fg. 18 part. 112. Tali terreni sono utilizzati per una parte a parcheggio privato nella zona pianeggiante prospiciente via E.Nardi, insistente prevalentemente sulla particella 835 mentre la parte restante risulta di media pendenza ed incolto, con la presenza di alcune piante da frutto, arbusti e alberi di alto fusto nella parte sommitale delle part.IIIe 833 e 836.

**Contesto immobili Fg. 18 sub.1, sub.2, sub.3 e terreni Fg. 18 part.IIIe 831-832-833-835-836 :**il fabbricato costituito dalle tre unità immobiliari ed i terreni oggetto di esecuzione, sono situati lungo la Strada Provinciale n.93 denominata Via Euse Nardi al n.8, del Comune di Venarotta. Gli immobili sopra descritti sono situati in un'area a sud del centro del paese di Venarotta e più precisamente nelle immediate vicinanze della caserma dei Carabinieri, zona caratterizzata prevalentemente da una medio-bassa densità residenziale con scarsi servizi pubblici e un medio traffico veicolare in quanto funge da collegamento con la città di Ascoli Piceno; inoltre le unità immobiliari e i terreni oggetto di esecuzione hanno accesso diretto da via Euse Nardi.

a) Le unità immobiliari oggetto di pignoramento contraddistinte al Foglio 18 particella 112 **sub.3**, **sub.1**, **sub.2** confinano a nord con la particella 835, a est con le particelle 835 e 832, a sud con la particella 831 di proprietà del omissis, dei comproprietari omissis e facenti parte della stessa esecuzione immobiliare, a ovest con Strada Provinciale n. 93 denominata Via Euste Nardi.

La superficie lorda dell'appartamento al piano secondo e terzo contraddistinta al Fg. 18 part. 112 **sub.3** è di mq 170,40 e di mq 1,40 il terrazzo al piano terzo.

La superficie lorda dell'unità immobiliare residenziale al Fg. 18 part. 112 **sub.1** è di mq 87,66.

La superficie lorda dell'autorimessa contraddistinta al Fg. 18 part. 112 **sub.2** è di mq 41,00.

I terreni oggetto di pignoramento contraddistinti al Fg. 18 part. 112 831-832-833-835-836, hanno superficie catastale complessiva di are 26.10 (2.610,00 mq) e confinano nel loro giro, a nord con la proprietà \_\_\_\_\_, a est con la proprietà \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, a sud con la proprietà \_\_\_\_\_ e a ovest con Strada Provinciale n. 93 denominata Via Euste Nardi, salvo altri.

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, si è rilevato che le porzioni degli immobili, di proprietà del debitore omissis, risultano iscritti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Venarotta con i seguenti identificativi catastali:

- Fg. 18, part. 112, **sub.3**, Cat. A/3, Cl.3, Vani 4,5, Sup. Catastale :148 mq, Rendita 174,30 Euro, Piano 2-3;

Intestazione dell' immobile:

- omissis **Proprietà**

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

- Fg. 18, part. 112, **sub.1**, Cat. A/3, Cl.3, Vani 2, Rendita 77,47 Euro, Piano T;

- Fg. 18, part. 112, **sub.2**, Cat. C/6, Cl.2, Cons. 22mq, Sup. Catastale :31,00 mq, Rendita 48,86 Euro, Piano T; (Autorimessa soggetta a variazione catastale per aggiornamento consistenza planimetrica)

Intestazioni degli immobili:

- omissis **Proprietà**

- omissis, Uso per diritti di \_\_\_\_\_ a omissis

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

- omissis Proprietà

anche per le porzioni dei terreni, di proprietà del debitore signor omissis, si è rilevato che risultano iscritti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Venarotta con i seguenti identificativi catastali :

-Fg. 18 **part. 831**, Vigneto, Classe 1, Superficie are 0.90, R.D. Euro 0,60, R.A. Euro 0,56;

-Fg. 18 **part. 832**, Vigneto, Classe 1, Superficie are 3.90, R.D. Euro 2,62, R.A. Euro 2,42;



- Fg. 18 **part. 833**, Vigneto, Classe 1, Superficie are 6.10, R.D. Euro 4,10, R.A. Euro 3,78;
- Fg. 18 **part. 835**, Semin Arbor, Classe 2, Superficie are 7.80, R.D. Euro 2,82, R.A. Euro 3,42;
- Fg. 18 **part. 836**, Semin Arbor, Classe 2, Superficie are 7.40, R.D. Euro 2,68, R.A. Euro 3,25;

Intestazione degli immobili:

- omissis **Proprietà**
- omissis Proprietà
- omissis Proprietà
- omissis Proprietà
- omissis Proprietà
- omissis Usufrutto

Al sig. omissis i diritti di piena proprietà p \_\_\_\_\_ sull' unità immobiliare distinta al Fg. 18, part.lla 112, **sub.3**, i diritti di piena proprietà \_\_\_\_\_ sulle unità immobiliari distinte al Fg. 18, part.lla 112, **sub.1 e sub.2** e sui terreni distinti al Fg. 18 **part.lla 831-832-833-835-836**, sono pervenuti per successione testamentaria dal sig. omissis, nato a omissis il omissis e deceduto omissis, con denuncia di successione registrata ad Ascoli Piceno omissis e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno omissis al n. omissis Reg. Gen., n. omissis Reg. Part. omissis

Si conclude che la visura attuale individua delle difformità nella piantina catastale distinta al Fg.18 part.lla 112 **sub.2**, tale difformità andranno regolarizzate a carico della procedura.

**b)** L' accesso alle unità immobiliari e ai terreni, oggetto di esecuzione, avviene direttamente da Via Euse Nardi, nel Comune di Venarotta e precisamente:

- l'immobile al sub.3 ha accesso tramite un ingresso al piano terra e vano scala ad uso comune;
- l'immobile al sub. 1 ha accesso tramite un locale comune al piano terra;
- l'immobile al sub.2 ha diretto accesso su Via Euse Nardi;
- i terreni part.lla 831,832,833,835,836 hanno diretto accesso su Via Euse Nardi.

**c)** Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, contraddistinte al Foglio 18 particella 112 sub.1, sub.2, sub.3 hanno come parte comune una corte di circa are 1.90 circa.

**d)** Sulla scorta degli elementi reperiti non esistono spese condominiali.

**e)** Le unità immobiliari oggetto di pignoramento contraddistinte al Foglio 18 particella 112 **sub.1, sub.2, sub.3** ricadono attualmente nel P.R.G. vigente del Comune di Venarotta in "Zona di completamento B" (Art. 32 N.T.A.) soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23).

I terreni contraddistinti al Fg. 18 part.lle **831,832 e 835** ricadono attualmente nel P.R.G. vigente del Comune di Venarotta in “Zona di completamento B” (Art. 32 N.T.A.) soggetta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23); parte della proprietà è stata interessata dai lavori di ristrutturazione ed ampliamento della rete fognante del Capoluogo e relativi ripristini di cui alla delibera di Giunta Comunale n.161 del 11.04.1995.

I terreni contraddistinti al Fg. 18 part.lle **833 e 836** ricadono attualmente nel P.R.G. vigente del Comune di Venarotta parte in “Zona di completamento B” (Art. 32 N.T.A.) e parte in “Zona verde pubblico attrezzato” (Art. 25 N.T.A.) soggette a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23);

Tutto il territorio comunale di Venarotta è soggetto a “Vincolo Sismico” L. 64/74 e successive modificazioni e integrazioni, al “Piano Territoriale di Coordinamento” approvato dalla Provincia di Ascoli Piceno, al “Progetto di piano stralcio per l’assetto idrogeologico del bacino Fiume Tronto” adottato dal Comitato Istituzionale dell’ Autorità di Bacino e da come stabilito dalla Regione Marche all’ “Individuazione delle aree non idonee di cui alle linee guida previste dall’ art. 12 del Decreto Legislativo 29 Dic. 2003 n. 387 per l’ installazione di impianti fotovoltaici a terra”, il tutto così come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.

I terreni oggetto di stima dunque, ricadono in buona parte in “Zona di completamento B” (Art. 32 N.T.A.) del Piano Regolatore Generale del Comune di Venarotta; l’edificazione, in tale zona, è prevista con intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici, parametri urbanistici ed edilizi:

-indice di edificabilità fondiaria: IF = 3,00 mc/mq

-altezza massima prescritta: Hmax = mt 12,00

-altezza minima prescritta: Hmin = mt 6,00

-distanza minima dai confini: DC = mt 5,00

-distanza minima tra fabbricati: DF = mt 10,00

-numero massimo di piani fuori terra: N. = 4

Dunque il criterio di stima da adottare dovrà senza dubbio tenere conto della natura edificatoria dei terreni in oggetto.

Per il dettaglio delle Norme Tecniche di Attuazione vedasi altresì l’allegato unito al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall’ Ufficio Tecnico Comunale di Venarotta il 09 Settembre 2016 con prot. n. 6686.

f) il debitore esecutato nella persona di omissis nato a omissis omissis risulta essere coniugato con la sig.ra omissis nata a omissis il omissis, con atto di matrimonio N. omissis dell’anno omissis il tutto come risulta dall’ estratto per sunto dell’ atto di matrimonio fornito dall’ Ufficio dello Stato Civile e Anagrafe del Comune di Ascoli Piceno con prot. n. omissis del omissis, ove inoltre risulta



un'annotazione che riporta un atto in data omissis rep. n. omissis a rogito del notaio omissis, i coniugi omissis e omissis dichiarano di costituire come in effetti costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell' art. 167 del C.C. Ascoli Piceno, omissis.

Le porzioni immobiliari contraddistinte al Foglio 18 particella 112 **sub.1, sub.2, sub.3** e i terreni al Fg. 18 part.lle **831-832-833-835-836** fanno parte del fondo patrimoniale sopra descritto.

## **2) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell' immobile**

Al fine di accertare la conformità urbanistica nonché la presenza di eventuali opere abusive, si è provveduto ad effettuare una ricerca presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Venarotta con richiesta di accesso ai precedenti edilizi prot. n. 6172/2016 in data 22-08-2016, dalla quale non risultano titoli abilitativi edilizi per la realizzazione dell'intero fabbricato con destinazione di civile abitazione, contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, poichè realizzato certamente in epoca antecedente il 1967.

I precedenti edilizi rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico che riguardano porzioni dell'intero fabbricato sono:

- Licenza Edilizia n. 6 del 18.10.1966 rilasciata da Sindaco di Venarotta per la "Realizzazione di ampliamento di un fabbricato in via E. Nardi";
- Condono Edilizio pratica n. 158 del 1986 con istanza prot. n. 1493 del 01.04.1986 per "Ampliamento di un garage e realizzazione di una tettoia", il quale risulta ad oggi sospeso per mancanza di documentazione, tra cui l'accatastamento che riguarda l'autorimessa distinta al Fg. 18 part. 112 **sub.2** oggetto della presente esecuzione;
- Autorizzazione edilizia n. 34-1986 del 28 Agosto 1986 rilasciata da Sindaco di Venarotta per "Lavori di manutenzione straordinaria sul tetto del fabbricato di civile abitazione sito in via E. Nardi";
- Concessione edilizia a sanatoria n. 23-1991 del 13.03.1991 rilasciata dal Commissario Prefettizio per "Sopraelevazione piano secondo" che riguarda il sottotetto dell'appartamento distinto al Fg. 18 part. 112 **sub.3** oggetto della presente esecuzione;

Dal sopralluogo effettuato in loco e sulla scorta della sola piantina catastale è stato riscontrato:

-per l'immobile distinto al Fg. 18 part. 112 **sub.2** difformità dalla piantina catastale e quindi soggetto ad aggiornamento della consistenza planimetrica.

Per quanto riguarda la situazione sanitaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, non risultano certificati di abitabilità presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Venarotta.

## **3) Stato di possesso**

Le unità immobiliari e i terreni oggetto di esecuzione immobiliare risultano occupati e utilizzati dal debitore nella persona del signor omissis e dalla sig.ra omissis, omissis degli immobili.



#### **4) Vincoli e oneri giuridici**

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale;
- dall' esame degli atti non risultano in corso domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non sono gravanti sui beni vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono sui beni diritti demaniali o di usi civici;
- i beni oggetto di pignoramento non sono interessati da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali: le porzioni immobiliari contraddistinte al Foglio 18 particella 112 **sub.1, sub.2, sub.3** e i terreni al Fg. 18 part.lle **831-832-833-835-836** fanno parte del fondo patrimonial :

**Trascrizione di atto – costituzione di fondo patrimoniale** iscritto presso l' Agenzia delle Entrate

– Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al Registro Generale n. omissis Registro Particolare n. omissis del omissis, in virtù di Atto tra vivi del Tribunale di Ascoli Piceno, del omissis Repertorio n. omissis a favore e contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 1, per la piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 2, per la piena proprietà, \_\_\_\_\_, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 3 per la piena proprietà, per l \_\_\_\_\_ sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 4 per la piena proprietà, per la quota \_\_\_\_\_ ed a favore e contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 5, per la piena proprietà, per la quota di 1/1.

#### **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura**

- Iscrizioni contro: *omissis*

**Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al Registro Generale n. omissis Registro Particolare n. omissis del omissis per un capitale pari a Euro omissis a favore di omissis con sede omissis, contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 1, per la piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 2, per la piena proprietà, \_\_\_\_\_, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 3 per la piena proprietà, per \_\_\_\_\_ sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 4 per la piena proprietà, per le \_\_\_\_\_ ed contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 5, per la piena proprietà, per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro: omissis **Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili** iscritta presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al Registro Generale n. omissis Registro Particolare n. omissis del omissis, in virtù di Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Ascoli Piceno, del omissis Repertorio n. omissis, a favore di omissis con sede omissis, contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 1, per la piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 2, per la piena proprietà, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 3 per la piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 4 per la piena proprietà, per la quota di 1/1, ed contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 5, per la piena proprietà, per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro: omissis

**Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili** iscritta presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al Registro Generale n. omissis Registro Particolare n. omissis del omissis, in virtù di Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Ascoli Piceno, del omissis Repertorio n. omissis, a favore di omissis con sede omissis, contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 1, per la piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 2, per la piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 3 per la piena proprietà, per la quota di 1/1, sulla porzione immobiliare descritta nell' unità negoziale n. 4 per la piena proprietà, per la quota di 1/1, ed contro omissis su tutte le porzioni immobiliari descritte nell' unità negoziale n. 5, per la piena proprietà, per la quota di 1/1.

I costi presumibilmente necessari per la cancellazione e regolarizzazione al momento della vendita a spese dell'acquirente sono quantificabili pari ad Euro 1.250,00 circa, comprensivi dei diritti e delle spese tecniche.

I costi presumibilmente necessari per regolarizzare le difformità della piantina catastale, a spese della procedura, inerenti l' immobile distinto al Fg.18 part.lla 112 **sub.2**, sono quantificabili pari a Euro 507,52 e Euro 50,00 di spese, per un totale di Euro 557,52.

## **5) Stima degli immobili**

### **5.1a – Stima sintetico-comparativa in base alle indicazioni di mercato**

L' immobile viene stimato determinando il più probabile valore di mercato mediante stima sintetico-comparativa, pur tenendo conto che in questo momento di forte contrazione del mercato i dati certi reperibili sono pochi e possono essere suscettibili di variazioni. Trattasi quindi di determinare il valore che in una libera contrattazione di vendita si sarebbe potuto verificare, basandosi sul raffronto con esperienze di mercato analoghe e considerando le condizioni del mercato immobiliare



condizionate dall' attuale situazione sociale ed economica. Considerato il tipo di unità immobiliare da stimare, la sua ubicazione, estensione, accessibilità, disponibilità, destinazione urbanistica e grado di urbanizzazione della zona, avuto riguardo ai valori venali medi reperiti sul mercato dei beni di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della loro appetibilità, del valore medio di immobili simili, determinato anche attraverso i dati del 2° semestre 2015 delle quotazioni O.M.I. pubblicate sul sito dell' "Agenzia delle Entrate", nonché dagli operatori del settore immobiliare e considerando le dotazioni tecnologiche e le finiture dell' edificio in cui insiste l' unità immobiliare, si attribuisce il valore unitario al mq per l' immobile destinato a :

**- Immobile Fg.18 part.112 sub. 3** Appartamento di civile abitazione pari a 700,00 €/mq e considerando una detrazione per vetustà pari al 4% ( $700,00 \times 4\% = 28 \text{ €/mq}$ ) si ottiene un valore unitario pari a  $700,00 - 28,00 = 672,00 \text{ €/mq}$

**- Unità immobiliare contraddistinta al Foglio 18 – part. 112 – sub. 3**

	S.U.L.(mq)	Coefficienti di ponderazione	Superficie lorda commerciale (mq)
Appartamento	170,40	100%	170,40
Terrazzo	4,20	33%	1,40
<b>Totale</b>			<b>171,80</b>

per cui essendo la sua superficie commerciale di **171,80 mq** si ottiene un valore di stima del prezzo di mercato del bene pignorato pari ad **Euro  $672,00 \times \text{mq } 171,80 = \text{Euro } 115.449,60$  (centoquindicimilaquattrocentoquarantanove/60).**

**- Immobile Fg.18 part.112 sub. 1** Unità immobiliare ad uso civile abitazione pari a 700,00 €/mq e considerando una detrazione per vetustà pari al 5% ( $700,00 \times 5\% = 35 \text{ €/mq}$ ), per completamento impianti, servizi e finiture interne pari al 15% ( $700,00 \times 15\% = 105,00 \text{ €/mq}$ ) si ottiene un valore unitario pari a  $700,00 - (35,00 + 105,00) = 560,00 \text{ €/mq}$

**- Unità immobiliare contraddistinta al Foglio 18 – part. 112 – sub. 1**

	S.U.L.(mq)	Coefficienti di ponderazione	Superficie lorda commerciale (mq)
U.I. civile abitazione	87,66	100%	87,66
<b>Totale</b>			<b>87,66</b>

per cui essendo la sua superficie commerciale di **87,66 mq** si ottiene un valore di stima del prezzo di mercato del bene pignorato pari ad **Euro  $560,00 \times \text{mq } 87,66 = \text{Euro } 49.089,60$  (quarantanove-milaottantanove/60).**

- **Immobile Fg.18 part.112 sub. 2** Autorimessa pari a 350,00 €/mq e considerando una detrazione per vetustà pari al 5% ( $350,00 \times 5\% = 17,5 \text{ €/mq}$ ), si ottiene un valore unitario pari a  $350,00 - 17,5 = 332,50 \text{ €/mq}$ .

- **Unità immobiliare contraddistinta al Foglio 18 – part. 112 – sub. 2**

	S.U.L.(mq)	Coefficienti di ponderazione	Superficie lorda commerciale (mq)
Autorimessa	41,00	100%	41,00
<b>Totale</b>			<b>41,00</b>

per cui essendo la sua superficie commerciale di **41,00 mq** si ottiene un valore di stima del prezzo di mercato del bene pignorato pari ad **Euro 332,50 x mq 41,00 = Euro 13.632,50 (tredicimilaseicentotrentadue/50)**.

**5.1b – Stima sintetico-comparativa terreni al Fg. 18 part.lle 831-832-833-835-836**

I terreni vengono stimati determinando il più probabile valore di mercato mediante stima sintetico-comparativa, pur tenendo conto che in questo momento di forte contrazione del mercato i dati certi reperibili sono pochi e possono essere suscettibili di variazioni. Trattasi quindi di determinare il valore che in una libera contrattazione di vendita si sarebbe potuto verificare, basandosi sul raffronto con esperienze di mercato analoghe e considerando i valori di riferimento delle aree edificabili nel Comune di Venarotta riportate nel “Regolamento per la disciplina dell’Imposta Unica Comunale” e tenendo conto soprattutto delle condizioni del mercato immobiliare condizionate dall’attuale situazione sociale ed economica. Considerato la tipologia dei terreni da stimare, la loro ubicazione, estensione, accessibilità, disponibilità, destinazione urbanistica attuale e futura e grado di urbanizzazione della zona, avuto riguardo ai valori venali medi reperiti sul mercato dei beni di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della loro appetibilità, tenendo inoltre conto che non esiste un progetto approvato e che una parte dei terreni è destinata a verde pubblico attrezzato per circa 800 mq, i restanti terreni di circa 1810 mq ricadono in zona di completamento, come si è potuto desumere dal materiale disponibile ed eseguendo anche una sovrapposizione del P.R.G. con la mappa catastale, per cui si attribuisce il valore unitario medio per l’intero terreno pari a **55,00 €/mq**.

**Terreni contraddistinti al Foglio 18 – part.lle 831-832-833-835-836**

Particelle	Superficie (mq)
831	90,00
832	390,00
833	610,00



835	780,00
836	740,00
<b>Totale</b>	<b>2.610,00</b>

per cui essendo la superficie complessiva di **2.610,00 mq** si ottiene un valore di stima del prezzo di mercato del bene pignorato pari ad **Euro 55,00 x mq 2.610,00 = Euro 143.550,00 (centoquarantatremilacinquecentocinquanta/00)**.

#### **5.1c – Stima di mercato complessiva Lotto n. 1 in base alle quote di piena proprietà**

- Immobile Fg.18 part.112 **sub.3** - Piena Proprietà: 1/3 :

$$\text{Euro } 115.449,60 \times 1/3 = \text{Euro } 38.483,20$$

- Immobile Fg.18 part.112 **sub.1** - Piena Proprietà: 2/12 :

$$\text{Euro } 49.089,60 \times 2/12 = \text{Euro } 8.181,60$$

- Immobile Fg.18 part.112 **sub.2** - Piena Proprietà: 2/12 :

$$\text{Euro } 13.632,50 \times 2/12 = \text{Euro } 2.272,08$$

- Terreni Fg.18 **part.112 831-832-833-835-836** - Piena Proprietà: 2/12 :

$$\text{Euro } 143.550,00 \times 2/12 = \text{Euro } 23.925,00$$

**Stima Lotto n.1          Euro    72.861,88**

#### **5.1d – Osservazioni sulla riuscita della vendita \_\_\_\_\_ e valori immobili Lotto n.1 in base all' art. 568 c.p.c.**

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare con riferimento specifico al Lotto n.1 non si presentano divisibili per la consistenza dei beni pignorati e per la presenza di più comproprietari. Quindi di seguito si determina il valore della quota pignorata ai sensi dell' art.568 del c.p.c.:

- Immobile Fg.18 part.112 **sub.3** - Rendita Catastale Euro 174,30 - Piena Proprietà: 1/3 :

$$\text{Euro } 174,30 \times 200 = \text{Euro } 34.860 \times 1/3 = \text{Euro } 11.620,00$$

- Immobile Fg.18 part.112 **sub.1** - Rendita Catastale Euro 77,47 - Piena Proprietà: 2/12 :

$$\text{Euro } 77,47 \times 200 = \text{Euro } 15.494 \times 2/12 = \text{Euro } 2.582,33$$

- Immobile Fg.18 part.112 **sub.2** - Rendita Catastale Euro 48,86 - Piena Proprietà: 2/12 :

$$\text{Euro } 48,86 \times 200 = \text{Euro } 9.772 \times 2/12 = \text{Euro } 1.628,66$$

- Terreni Fg.18 **part.lla 831-832-833-835-836** - Piena Proprietà: 2/12 :

$$\text{Euro } (0,60+2,62+4,10+2,82+2,68) \times 200 = \text{Euro } 2.564 \times 2/12 = \text{Euro } 427,33$$

**Valori immobili Lotto n.1 in base art. 568 c.p.c. Euro 16.258,32**

In riferimento alla stima di mercato complessiva in base alle quote di piena proprietà Lotto n. 1 al Punto 5.1c con valore di Euro 72.861,88 è chiara la possibilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore degli immobili determinati in base all'art. 568 c.p.c. di Euro 16.258,32.

## 5.2 – Valore di stima

Alla stima sopra descritta al Punto 5.1c viene apportata una riduzione del 10% del valore degli immobili, quale 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 insolute; inoltre viene apportata una riduzione del valore dell' immobile dovuta ai vincoli e agli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a carico dell' acquirente, considerate le pregiudizievoli presenti, è stata stimata in Euro 1.250,00.

Pertanto il valore complessivo di stima, con oneri catastali a carico della procedura, risulta essere:

Valore di stima dei beni pignorati .....	Euro 72.861,88 -
Abbattimento forfettario del 10 % (72.861,88 x 10%) .....	Euro 7.286,18 -
Riduzione da vincoli e oneri a carico acquirente .....	Euro 1.250,00 =

Valore di stima Euro 64.325,70

**Valore di stima a cifra tonda Euro 64.300,00**

ovvero

Il valore complessivo di stima, con oneri catastali a carico dell' acquirente, risulta essere:

Valore di stima .....	Euro 64.325,70-
Riduzione da oneri catastali a carico acquirente .....	Euro 557,52 =

Valore di stima Euro 63.768,18

**Valore di stima a cifra tonda Euro 63.750,00**

## **Descrizione riepilogativa del bene – bando d'asta**

Esecuzione immobiliare : R.E. n. 210/2014

Giudice dell' Esecuzione : Dr.ssa Claudia Di Valerio



Creditore procedente: omissis

Debitori: omissis

### **Lotto n. 1**

#### **Descrizione del bene :**

Il Lotto n. 1 riguarda gli immobili siti in Via E. Nardi nel Comune di Venarotta così elencati:

- diritti di piena proprietà di appartamento al piano secondo costituito da un locale soggiorno-sala, cucina con camino, quattro camere, uno studio, due bagni e un locale pluriuso al piano sottotetto per una superficie commerciale totale di circa mq 171,80;
- diritti di piena proprietà di unità immobiliare residenziale al piano terra costituito da due locali di superficie commerciale di circa mq 87,66;
- diritti di piena proprietà di autorimessa al piano terra di superficie commerciale di circa mq 41,00;
- diritti di piena proprietà di terreni di cui parte in "Zona di Completamento" e parte in "Zona Verde Pubblico" per una superficie di mq 2.610.

#### **Dati catastali:**

- Catasto dei Fabbricati del Comune di Venarotta al Fg. 18, part.lla 112, **sub.3**, Cat. A/3, Cl.3, Vani 4,5, Sup. Catastale :148 mq, Rendita 174,30 Euro, Piano 2-3,
- Catasto dei Fabbricati del Comune di Venarotta al Fg. 18, part.lla 112, **sub.1**, Cat. A/3, Cl.3, Vani 2, Rendita 77,47 Euro, Piano T,
- Catasto dei Fabbricati del Comune di Venarotta al Fg. 18, part.lla 112, **sub.2**, Cat.C/6, Cl.2, Cons.22mq, Sup. Catastale :31,00 mq, Rendita 48,86 Euro, Piano T, (Autorimessa soggetta a variazione catastale per aggiornamento consistenza planimetrica)
- Catasto dei Terreni del Comune di Venarotta al Fg. 18 part.lle **831-832-833-835-836**, Proprietà 2/12.

#### **Prezzo da porre a base d'asta:**

**Il prezzo da porre a base d'asta relativamente agli immobili del Lotto n. 1 risulta essere di Euro 64.300,00 (sessantaquattromilatrecento/00) con oneri catastali a carico della procedura ovvero di Euro 63.750,00 (sessantatremilasettecentocinquanta/00) con oneri catastali a carico dell'acquirente.**

San Benedetto del Tronto, lì 10 Ottobre 2016

Il Consulente Tecnico d' Ufficio  
(Arch. Capriotti Mauro)



**Allegati lotto n. 1**

- Documentazione fotografica
- Visure catastali
- Estratti di mappa catastale
- Visure conservatoria dei registri immobiliari
- Certificato di destinazione urbanistica
- Documenti da Ufficio Tecnico Comune di Venarotta
- Ag. immobiliari-Schede di comparazione immobili
- Valutazioni O.M.I.