

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
CANCELLERIA PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO
DI

[REDACTED]

N°10/2024 R.G.E.

-

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Relatore **G.I. Dr. Francesca SIRIANNI**

Liquidatore **Avv. Francesca Maria Cantalamessa**

Il C.T.U.
ARCH. ILARIA BABINI



Ascoli Piceno, lì 02-12-2024

RELAZIONE

Il sottoscritto Arch. Ilaria Babini, con studio in San Benedetto del Tronto in Via Ristori n°5 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 987, ha ricevuto dal Giudice Delegato Dr. Francesca Sirianni l'incarico con i relativi quesiti per la redazione di una relazione peritale nella Procedura Concorsuale n.10/2024

Il Giudice concedeva per il deposito in Cancelleria della relazione peritale il termine di novanta giorni dalla nomina ricevuta a mezzo pec dal Liquidatore avv. Cantalamessa.

In occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

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

Specificando se l'esecuzione riguardi l'intera proprietà del bene o dei beni o una quota (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile o gli immobili (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) *Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;*
- b) *Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati) verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento e, in particolare,*
 - *in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza, indichi la storia delle variazioni e le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (volture, allineamenti, rettifiche);*
 - *in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile o degli immobili, riferisca al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA;*
- c) *Accessi;*
- d) *Situazione igienico sanitaria: se l'immobile o gli immobili sono agibili e/o abitabili; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;*
- e) *Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- f) *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;*
- g) *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- h) *Se il debitore è coniugato, relazionando, in caso affermativo, sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile o gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, per la loro provenienza, debbano ritenersi facenti parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;*
- i) *Se il bene o i beni rientrano fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;*

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI

Acquisisca l'esperto 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 l'esperto 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 dell'1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene o dei beni 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 o degli immobili fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità;

Accerti l'esperto se l'immobile o gli immobili sono dotati o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27.03.2008;

3) STATO DI POSSESSO

Accerti l'esperto se l'immobile o gli immobili sono liberi ovvero occupati precisando se sono occupati da terzi e a che titolo o dal fallito; ove siano occupati 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'esperto l'esistenza sul bene o sui beni sottoposti ad esecuzione 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 permarranno sull'immobile o sugli immobili anche successivamente all'aggiudicazione definitiva e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (soli in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa si 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);
- Difformità catastali (a spese della procedura);

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita;

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini l'esperto il valore commerciale dell'immobile o degli immobili secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile o degli immobili), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile o degli immobili, (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 o dei beni, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene o dei beni ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile o degli immobili;

Indichi l'esperto se la vendita sia soggetta ad IVA.

Ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziali" sottoscritto in data 21/11/2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile o degli immobili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del codice delle Valutazioni immobiliari producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, qualora occupi l'immobile o gli immobili oggetto della vendita, al liquidatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove l'esecuzione abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il bene o i beni sottoposti ad esecuzione fallimentare abbia ad oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità degli stessi individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo, fornisca la valutazione della sola quota tenendo, però, conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2 c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area sottoposta ad esecuzione fallimentare e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il curatore presentando istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;

- g) *acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.); l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;*
- h) *in caso d'impossibilità ad accedere all'immobile o agli immobili, vi acceda – a ciò espressamente autorizzandolo - avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile o degli immobili a cura dell'ausiliario;*
- i) *eccettuati le evenienze sopra indicate, non sospenda, in nessun caso, le operazioni peritali;*
- j) *depositi, oltre all'originale in via telematica due copie della relazione oltre ad una depurata da riferimenti personologici;*
- k) *allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene o dei beni e almeno due interne, nonché la planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;*
- l) *depositi un cd contenente: i) la relazione per l'ufficio del G.E. completa di tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); ii) la perizia, per uso pubblicazione depurata da tutti i riferimenti personologici anche negli allegati (ad esempio, nota di trascrizione e iscrizione etc) ed eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) iii) planimetria (planim.doc);*
- m) *allegghi alla relazione, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;*
- n) *produca, se occorre, certificato di destinazione urbanistica.*

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

- a) *per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;*
- b) *richieste di proroghe dei termini possono trovare accoglimento soltanto se tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente, diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione;*
- c) *in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;*

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 14/11/2024, alle ore 16.00, hanno avuto inizio le operazioni presso l'immobile oggetto di liquidazione sito nel Comune di Colli del Tronto in Via Delle Vignali n.3.

E' stato eseguito il rilievo metrico e fotografico per accertare la consistenza dell'immobile e verificarne la corrispondenza con il precedente edilizio e la planimetria catastale.

La convocazione del sopralluogo è stata inviata tramite pec all'avv. Cantalamessa [REDACTED], hanno firmato la convocazione e gli è stata consegnata una copia della lettera controfirmata dagli stessi.

Durante il sopralluogo non sono stati arrecati danni a persone o a cose.

Gli immobili sono attualmente utilizzati dai sigg. [REDACTED]

L'immobile fa parte di un condomino costituito gestito dallo studio Domo Service Srl.

La visita di sopralluogo si conclude alle ore 16.30 dello stesso giorno.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Dalla "Relazione particolareggiata del professionista incaricato per la procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato ex artt. 268 e ss.cci" dell'avv. Cantalamessa, l'esecuzione riguarda l'intera piena proprietà del bene.

Trattasi di un locale fondaco, sito al piano secondo sottostrada o interrato di un Condominio regolarmente costituito, denominato "Via delle Vignali" ed amministrato dallo Studio Domo Service di Colli del Tronto.

Il condominio di cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia di trova su un terreno scosceso ed è quindi costituito da più livelli: sul lato nord affacciano infatti due piani con sottotetto mentre sul lato sud quattro piani con sottotetto. Il caseggiato risulta esternamente tinteggiato con colori chiari e presenta balconi e corpi scale con parapetti in laterizio faccia vista.

Punto a)

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto di Compravendita rep. N. 2948 racc. n. 2163 del 08/02/2023 dal Notaio Alessandra De Berardinis, con il quale i sigg. [REDACTED] [REDACTED] il diritto di piena ed esclusiva proprietà del locale ad uso fondaco.

Il lotto si trova al piano secondo sottostrada di un condominio sito in Via delle Vignale n. 3 nel Comune di Colli del Tronto a circa 1 km dalla SS4 (Via Salaria) e a circa 3 km dall'uscita Spinetoli del Raccordo autostradale Ascoli Piceno - Porto d'Ascoli.

L'immobile presenta una superficie netta di circa 13,26 mq (2,60 m x 5,10 m) ed una altezza interna pari a circa 2,50 m.

Durante il sopralluogo è stato eseguito sia il rilievo metrico che fotografico ed è stata verificata la corrispondenza con il precedente edilizio e la planimetria catastale.

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità:

Rispetto al precedente edilizio ed alla planimetria catastale, disegnata sulla base del progetto depositato, risulta che il locale ingloba una porzione di corridoio "condominiale" per una superficie pari a circa 2,60 mq (2,60 m x 1,00 m).

Da progetto il fondaco avrebbe invece dovuto avere le dimensioni in pianta di seguito indicate, ovvero 2,60 m x 4,00 m circa.

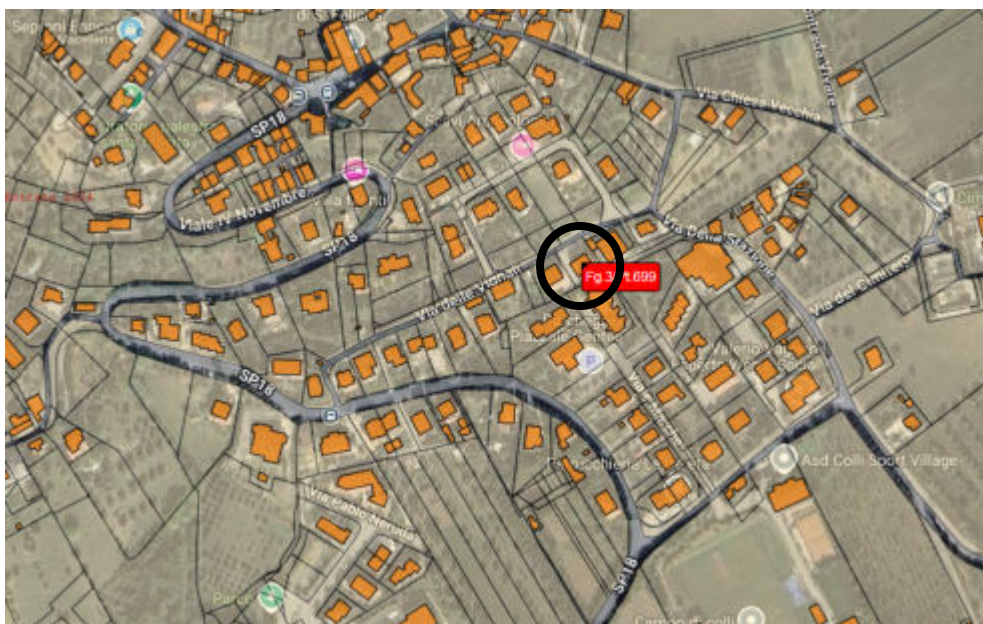
Relativamente alla presenza di vincoli si rimanda alla risposta al quesito n. 4

Il lotto confina per un lato con l'esterno e su tre lati con altre proprietà.

Punto b)

Il bene risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Colli del Tronto al fg. 3 part. 699 sub. 11, categ. C/2, Classe 2, Consistenza 10 mq, dati di superficie 12 mq, indirizzo Via delle Vignali 3, Piano S2, Rendita 15,49 € (Vedi visura castale)

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'immobile oggetto di perizia.



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è dotato di elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni.

Il fondaco è intestato [redacted]
[redacted] il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; il tutto è meglio indicato nella nota di trascrizione ipotecaria del 13/02/2023 con reg. part. n. 901 e reg. gen. n. 1184.

I dati corrispondono con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata ex art. 270 CCII (trascrizione del 04/07/2024 con reg. part. n. 4203 e reg. gen. 5432)

Punto c)

Per accedere al lotto è possibile percorrere la rampa in discesa, accessibile dalla Via delle Vignali affianco al civico n. 3, dopo aver varcato il cancello d'ingresso provvisto di apertura meccanizzata, fino a raggiungere il tunnel del piano seminterrato, in fondo al quale c'è una scala che conduce al piano interrato.

Punto d)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 12 del 10/03/2005;
- DIA prot. 7859 del 20/09/2006;
- Certificato di Agibilità n.1 del 09/01/2007.

L'unità è pertanto agibile.

La norma che disciplina i requisiti minimi igienico sanitari è il D.M. 05/07/1975 ed è relativa ai locali adibiti ad abitazione, il sottoscritto ritiene pertanto che la norma non possa essere applicata all'immobile oggetto di perizia.

Ad ogni modo durante il sopralluogo il locale è risultato asciutto e privo di fenomeni di muffa o umidità di risalita e dotato di un'unica apertura (porta di accesso) in alluminio con grata superiore, che garantisce un minimo ricambio di aria.

Relativamente alla giacenza di rifiuti speciali, la proprietaria ha riferito non essere presenti e, per quanto è stato possibile visionare durante la visita, il sottoscritto non ne ha rinvenuto la giacenza.

Durante il sopralluogo è risultato che il locale è dotato di un lavandino e di impianto elettrico; la proprietaria ha poi specificato che per l'utenza elettrica è stato installato un contascatti collegato al contatore condominiale. Il fondaco non è dotato pertanto di un impianto elettrico autonomo. Il sottoscritto, sulla base di quanto riferito, segnala la necessità di dover separare detta utenza e renderla autonoma.

Punto e) ed f)

Per rispondere al quesito il sottoscritto ha inoltrato richiesta all'amministratore di Condominio; dalla documentazione trasmessa, che si allega, è risultato che:

- l'importo annuo delle spese da pagare per l'immobile ammonta ad € 35,01 a preventivo e che alla data del 31/12/2024 [REDACTED] ha provveduto al pagamento di tutte le spese condominiali;
- i millesimi sono pari a 2,2925;
- non sono invece state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

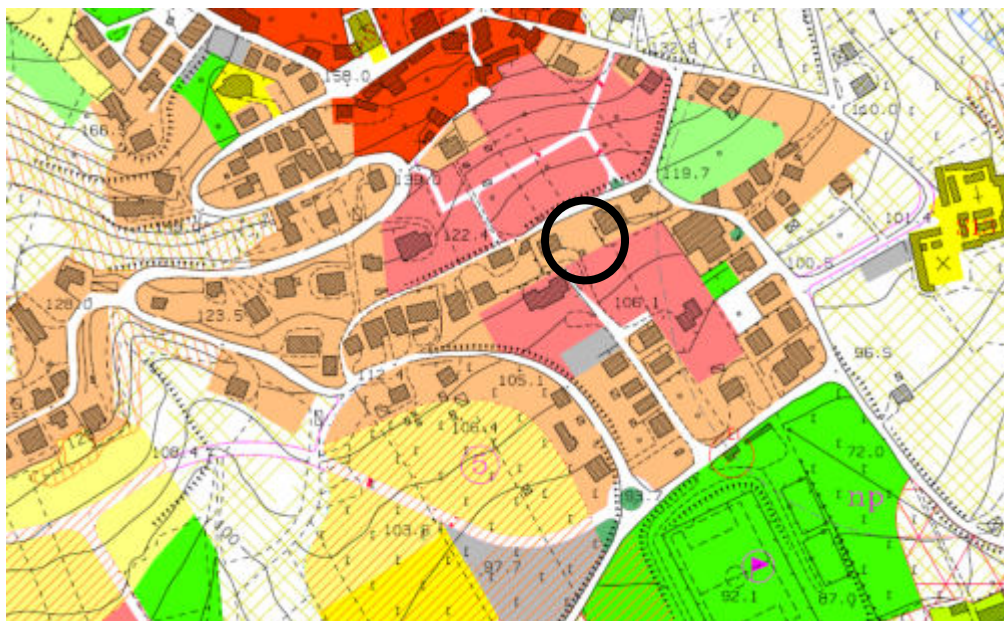
Si rimanda in ogni caso al relativo allegato.

Punto g)

Dal PRG del Comune di Colli del Tronto l'edificio ricade nel "Tessuto prevalentemente residenziale – a bassa densità" art. 59 delle N.T.A.

Si riporta di seguito lo stralcio del P.R.G. vigente con l'individuazione dell'immobile oggetto di perizia e le relative Norme Tecniche di Attuazione.

Si precisa che nella cartografia, utilizzata come base per le perimetrazioni/colorazioni di piano, il fabbricato non risulta disegnato, ma è regolarmente accatastato e denunciato presso l'Ufficio Tecnico del Comune come riferito in precedenza.



Art. 59 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità

Per tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a bassa densità edilizia.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 1.50 mc/mq
Hmax = 7.50 ml

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste: D4 Residenziali
D3 Terziarie
a) Commercio al dettaglio
e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
f) Pubblici esercizi per ricezione
g) Studi professionali e d'artisti
l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35 % della SUL totale
D3 Terziarie
a) Commercio al dettaglio
e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
g) Studi professionali e d'artisti
l) Artigianato di servizio

5. Prescrizioni particolari

- negli interventi di nuova edificazione deve essere rispettata la distanza minima di ml. 10.00 dalla Statale Salaria; le nuove recinzioni lungo la Statale Salaria debbono essere opportunamente conformate e arretrate almeno di ml. 1.50 dal ciglio stradale al fine di garantire la migliore visibilità possibile per il traffico veicolare.

6. Sottozona

-Sottozona R+

-in questa sottozona ogni nuova edificazione è subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune degli spazi per la viabilità compresi nella sottozona stessa e, alla data di adozione del presente PRG, di proprietà del richiedente la Concessione Edilizia.

Punto h)

La sig.ra Gabriela Ungurasu, proprietaria della quota pari ad 1/1 sul lotto, risulta dall'Estratto di matrimonio coniugata con il sig. Stefano Alesi in regime di separazione dei beni. (vedi allegato).

Punto i)

Il bene non fa parte degli agglomerati industriali gestiti dal Consorzio di sviluppo industriale delle valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino (o Piceno Consind).

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Colli del Tronto è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 12 del 10/03/2005 per la "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione";
- DIA prot. 7859 del 20/09/2006 per la "Variante finale al Permesso di costruire n. 12/2005;
- Certificato di Agibilità n.1 del 09/01/2007.

L'unità è pertanto agibile.

Come premesso sono presenti le seguenti difformità:

Il locale, che da progetto avrebbe dovuto avere una superficie in pianta netta di circa 10,40 mq (2,60 m x 4,00 m) ingloba una porzione di corridoio "condominiale" per una superficie aggiuntiva pari a circa 2,60 mq (2,60 m x 1,00 m).

La circostanza è sanabile ripristinando lo stato dei luoghi come da ultimo progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale. Detto intervento di messa in pristino può essere stimato in complessivi 2.000,00 € circa (cila a sanatoria: 1500,00 € + opere di demolizione e realizzazione nuova parete: 500,00 € circa) oltre alle spese di un tecnico per la redazione della pratica edilizia e direzione lavori, iva e cap come per legge.

La norma che disciplina i requisiti minimi igienico sanitari è il D.M. 05/07/1975 ed è relativa ai locali adibiti ad abitazione, il sottoscritto ritiene pertanto che la norma non possa essere applicata all'immobile oggetto di perizia.

Ad ogni modo durante il sopralluogo il locale è risultato asciutto e privo di fenomeni di muffa o umidità di risalita e dotato di un'unica apertura (porta di accesso) in alluminio con grata superiore, che garantisce un minimo ricambio di aria.

Durante il sopralluogo è risultato che il locale è dotato di un lavandino e di impianto elettrico; la proprietaria ha poi specificato che per l'utenza elettrica è stato installato un contascatti collegato al contatore condominiale. Il fondaco non è dotato pertanto di un impianto elettrico autonomo. Il sottoscritto, sulla base di quanto riferito, segnala la necessità di dover separare detta utenza e renderla autonoma.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3 – STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente utilizzato dalla sig.ra Ungurasu Gabriela, che da un punto di vista catastale risulta proprietaria del locale per la quota pari a 1/1 acquistata con atto di compravendita rep n. 2948/2163 del 08/02/2023 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – relativamente all'immobile oggetto di perizia (fg. 3 part. 699 sub. 11) risultano le seguenti Iscrizioni e trascrizioni:

- 1. Nota di trascrizione del 15/02/2010**
Reg. Gen. n. 1073 - Reg. Part. n. 576
Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 6192/3730 del 03/02/2010
ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- 2. Nota di trascrizione del 19/06/2014**
Reg. Gen. n. 3992 - Reg. Part. n. 2985
Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 117492/32932 del 12/06/2014
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 3. Nota di trascrizione del 13/02/2023**
Reg. Gen. n. 1184 - Reg. Part. n. 901
Pubblico ufficiale DE BERARDINIS ALESSANDRA Repertorio 2948/2163 del 08/02/2023
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 4. Nota di trascrizione del 04/07/2024**
Reg. Gen. n. 5432 - Reg. Part. n. 4203
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 13 del 27/05/2024
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 270 CCII

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che permarranno sull'immobile e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente si riferisce quanto segue.

Non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né di altre trascrizioni oltre quelle sopra riportate; si rimanda in ogni caso al relativo elaborato per maggiori dettagli.

Sono presenti vincoli o oneri condominiali, come calcolati dall'amministratore di condominio; si rimanda pertanto a quanto già indicato ed al relativo allegato.

Non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, salvo quanto già esposto e da quanto è stato possibile accertare dai documenti in atti e dalle visure effettuate; mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica; si rimanda in ogni caso al relativo elaborato.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge si riferisce che la sig.ra Ungurasu Gabriela è coniugata in regime di separazione dei beni con il sig. Stefano Alesi, come riscontrabile dall'estratto di matrimonio cui si rimanda per maggiori chiarimenti.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica che non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già indicati. Si precisa inoltre che eventuali oneri da corrispondere vadano quantificati dai competenti uffici e/o come indicato nella relativa norma vigente in materia.

Inoltre alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Relativamente invece alle difformità catastali si rimanda a quanto già esposto in precedenza.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5 – STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente, la stima è stata eseguita dapprima verificando la presenza o meno di comparabili, confrontabili con i beni oggetto di contenzioso, nella zona anche limitrofe a quella in cui si trovava l'immobile e successivamente recandosi presso operatori economici accreditati del settore (Agenzie immobiliari) e/o su piattaforme online per stime e compravendite (formaps.it); solo in ultimo esame sono stati consultati anche i valori O.M.I. forniti dall'A.d.E..

Per la presente relazione, oltre ai parametri già esposti, si è tenuto conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, si è tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, gli accessi, la posizione e l'orientamento;
- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione e quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche (ove riscontrati), prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita, ove reperibili, di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di

valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Relativamente al paramento tecnico – economico si riferisce che sono state rinvenute compravendite di immobili ad uso magazzino, nello stesso Comune, tra gli anni 2017/2022; il periodo indicato ha visto nel Comune di Colli del Tronto un andamento dei prezzi pressoché stabile, di conseguenza i valori degli atti di acquisto possono essere ritenuti indicativi. Si precisa tuttavia che gli immobili compravenduti hanno una superficie maggiore rispetto a quello oggetto di perizia, e possono essere pertanto ritenuti molto più appetibili rispetto a quello che sostanzialmente costituisce la pertinenza di un appartamento; tale aspetto deve pertanto essere preso in considerazione ai fini della stima.

Il sottoscritto ha inoltre approfondito le ricerche presso agenzie immobiliari, piattaforme di compravendita online ed A.d.E..

Per quanto premesso, vista l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, il livello di finiture e manutenzione, lo stato di possesso e quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo e/o reperire, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a circa € 300,00 al mq.

Poiché, inoltre, il locale occupa una porzione di corridoio "condominiale", ai fini della stima sarà considerata solamente la S.U.L. derivante dal progetto depositato presso l'ufficio tecnico, in quanto risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi ai fini della vendita dell'immobile.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Pereq.	Sup ragg.	Valore al €/mq	Valore Commerciale
C/2	3	699	11	interrato	11,75	1	11,75	300,00	€ 3.525,00
								TOTALE	€ 3.525,00

Il valore del LOTTO è quindi pari a € 3.525,00 circa.

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolite - decurtazione del 10%;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0%;
- per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente si precisa che gli importi possono essere quantificati dai competenti uffici e/o come indicato dalla relativa norma vigente in materia;
- per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi si riferisce quanto segue: durante il sopralluogo si è avuto accesso al solo immobile oggetto di procedura e relativi spazi comuni per raggiungerli, accompagnati dal debitore, la stima è pertanto esclusivamente relativa a detto bene ed a quanto è stato possibile visionare dal momento che il lotto risultava occupato; in ogni caso si ritiene che l'abbattimento forfettario possa essere ricompreso nel punto a);

Si ribadisce la circostanza che il lotto ingloba una porzione di spazio condominiale. Si ritiene pertanto che per la vendita del lotto sia necessario ripristinare la situazione come da ultimo progetto presentato presso l'ufficio tecnico comunale. Detto intervento di messa in pristino può essere stimato in complessivi 2.000,00 € circa (cila a sanatoria: 1500,00 € + opere di demolizione e realizzazione nuova parete: 500,00 € circa) oltre alle spese di un tecnico per la redazione della pratica edilizia e direzione lavori, iva e cap come per legge.

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 3.525,00 – 10% =	€ 3.172,50
ed in c.t.	€ 3.172,00 (euro tremilacentosettantadue/00)

Dalla visura catastale risulta che l'intestatario è un persona fisica, di conseguenza non un "soggetto passivo IVA", pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PIGNORATO

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

- "Unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Colli del Tronto, Via delle Vignali n.3, al piano interrato del condominio "Via delle Vignali" composto da un unico locale, il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 699, Sub. 11 categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, dati di superficie tot. 12 mq, rendita Euro 15,49, Via delle Vignali n. 3, piano: S2;
- Il lotto confina con altre proprietà ed esterno.

Valutazione dell'immobile € 3.172,00 (euro tremilacentosettantadue/00)".

In fede.

IL CTU
Arch. Ilaria Babini

ALL. A - VERBALE OPERAZIONI PERITALI

VERBALE DEL 14/11/2022

SOPRALLUOGO PER PROCEDURA OPC 10/2024

VIA DELLE VIGNALI N°3

IL GIORNO 14/11/24 SI È SVOLTO IL SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI
OGGETTO DI PROCEDURA SITI NEL COMUNE DI COLLI DEL TRONTO IN VIA DELLE
VIGNALI 3.

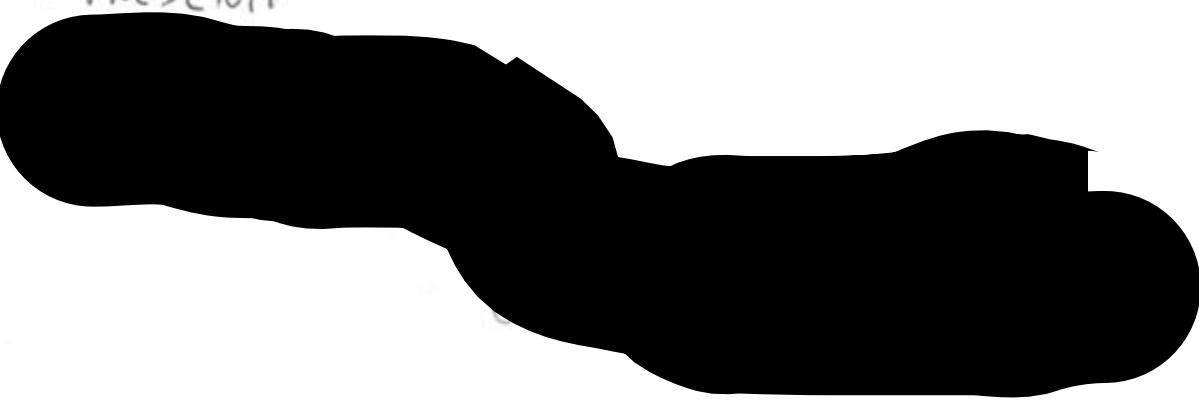
È STATO ESEGUITO IL RILIEVO METRICO E FOTOGRAFICO PER VERIFICARE LA
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E VERIFICARNE LA CORRISPONDENZA CON IL
PRECEDENTE EDIZIO E LA PLANIMETRIA CATASTALE.

~~Il sopralluogo è stato eseguito in presenza di:~~
SONO PRESENTI I SIG.  E HANNO
FIRMATO LA CONVOCAZIONE E IL VERBALE DEL SOPRALLUOGO ES AT QUALI VIENE RILASCIATA
COPIA DELLA STESSA, OLTRE AL CTU.

NON SONO STATI CAUSATI DANNI A PERSONE O A COSE.

IL SOPRALLUOGO INIZIATO ALL'ORE 16.00 SI CONCLUDE ALL'ORE 16.30
DELO STESSO GIORNO.

I PRESENTI



sopralluogo procedura occ 10/2024

Da **ilaria.babini@archiworldpec.it** <ilaria.babini@archiworldpec.it>**A** **avv.cantalamessafm** <avv.cantalamessafm@pec.giuffre.it>**Data** giovedì 14 novembre 2024 - 12:26

Con la presente si comunica di aver convocato il sopralluogo per la procedura di cui all'oggetto.

Saluti,

il CTU

arch. Ilenia Babini

Convocazione sopralluogo OCC 10-2024.pdf

sopralluogo procedura occ 10/2024

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>

A **ilaria.babini@archiworldpec.it** <ilaria.babini@archiworldpec.it>

Data giovedì 14 novembre 2024 - 12:26

Ricevuta di accettazione

Il giorno 14/11/2024 alle ore 12:26:08 (+0100) il messaggio
"sopralluogo procedura occ 10/2024" proveniente da "ilaria.babini@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:
avv.cantalamessafr@pec.giuffre.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec210312.20241114122608.227277.198.1.58@pec.aruba.it

dati-cert.xml

smime.p7s

sopralluogo procedura occ 10/2024

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>

A **ilaria.babini@archiworldpec.it** <ilaria.babini@archiworldpec.it>

Data giovedì 14 novembre 2024 - 12:26

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/11/2024 alle ore 12:26:09 (+0100) il messaggio
"sopralluogo procedura occ 10/2024" proveniente da "ilaria.babini@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "avv.cantalamessafm@pec.giuffre.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20241114122608.227277.198.1.58@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

**ALL. B - VISURE C/O AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO - TERRITORIO
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COLLI DEL TRONTO**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	699	11			C/2	2	10 m²	Totale: 12 m²	Euro 15,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA DELLE VIGNALI n. SNC Piano S2									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2024

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	699	11			C/2	2	10 m²		Euro 15,49	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2007 Pratica n. AP0147114 in atti dal 19/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4032.1/2007)
Indirizzo		VIA DELLE VIGNALI n. SNC Piano S2										
Notifica							Partita			Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	699	11			C/2	2	10 m²		Euro 15,49	COSTITUZIONE del 21/09/2006 Pratica n. AP0118574 in atti dal 21/09/2006 COSTITUZIONE (n. 2069.1/2006)
Indirizzo		VIA DELLE VIGNALI n. SNC Piano S2										
Notifica							Partita			Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/02/2023

N.	DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI		
				(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni		
			Atto del 08/02/2023 Pubblico ufficiale DE BERARDINIS ALESSANDRA Sede MONTEPRANDONE (AP) Repertorio n. 2948 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 901.1/2023 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 13/02/2023			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2024

Situazione degli intestati dal 12/06/2014[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**ALL. C - VISURE C/O AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO - TERRITORIO
SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE**

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 31/10/2024 Ora 09:27:18
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente TLLLRD

Ispezione n. T55230 del 31/10/2024

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di COLLI DEL TRONTO (AP)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 3 - Particella 699 - Subalterno 11

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/03/1988 al

30/10/2024

Elenco immobili

Comune di COLLI DEL TRONTO (AP) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00699 Subalterno 0011

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 576 Registro Generale 1073
Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 6192/3730 del 03/02/2010
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 19/06/2014 - Registro Particolare 2985 Registro Generale 3992
Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 117492/32932 del 12/06/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 3. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 901 Registro Generale 1184
Pubblico ufficiale DE BERARDINIS ALESSANDRA Repertorio 2948/2163 del 08/02/2023
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 4. TRASCRIZIONE del 04/07/2024 - Registro Particolare 4203 Registro Generale 5432
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ASCOLI PICENO Repertorio 13 del 27/05/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 270 CCII
Nota disponibile in formato elettronico

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1184

Registro particolare n. 901

Presentazione n. 40 del 13/02/2023

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	-	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	-		

Formalità esente da ogni tributo ai sensi di Registro Art.10 D.Lgs 2011 n.23

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 893

Protocollo di richiesta AP 8991/1 del 2023

Il Conservatore

Conservatore D'ANGELO PIETRO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	2948/2163
Data	08/02/2023	Codice fiscale	DBR LSN 83D42 H769 L
Notaio	DE BERARDINIS ALESSANDRA		
Sede	MONTEPRANDONE (AP)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	C877 - COLLI DEL TRONTO (AP)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	3	Particella	699
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI			Subalterno	11

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

UTC: 2023-02-13T12:04:17.146530+01:00

Indirizzo DEPOSITO
Piano VIA DELLE VIGNALI
S2

Sezione C - Soggetti

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5432
Registro particolare n. 4203
Presentazione n. 10 del 04/07/2024

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 4622
Protocollo di richiesta AP 41843/1 del 2024



Conservatore
conservatore D'ANGELO PIETRO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	13
Data	27/05/2024	Codice fiscale	800 053 30446
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE ASCOLI PICENO		
Sede	ASCOLI PICENO (AP)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 270 CCII
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B
Richiedente GEOM. MARCO PARODO
Indirizzo VIA DELLE BEGONIE 133 - ASCOLI PICENO (AP)

Dati riepilogativi

Unità negoziali	-1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	----	-------------------	---	-----------------	---

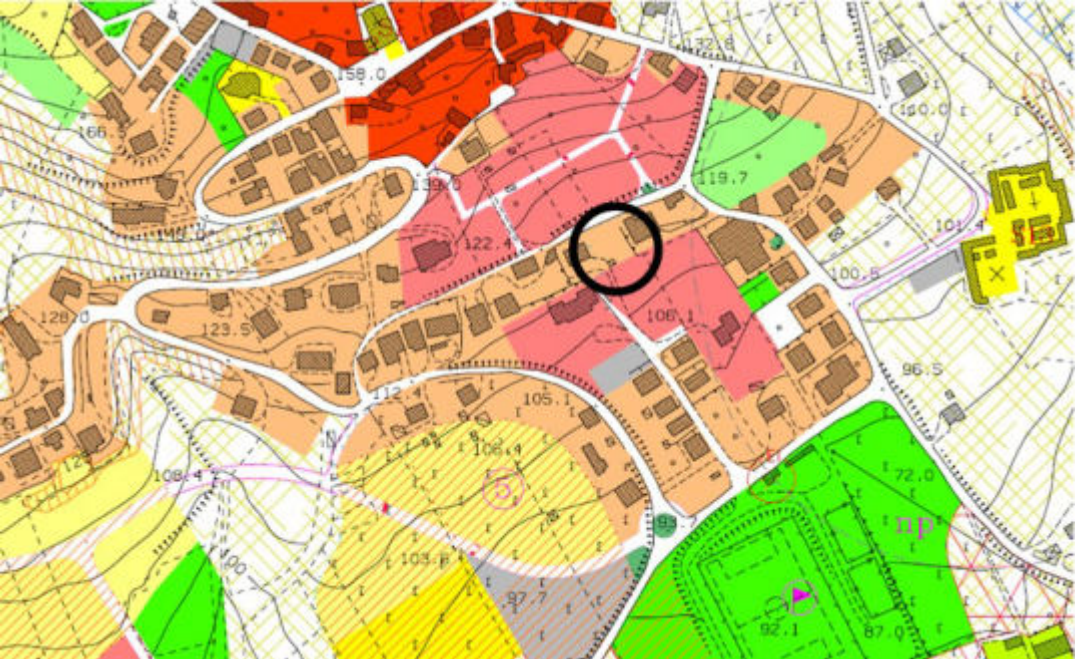
Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1
Comune	C877 - COLLI DEL TRONTO (AP)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	Foglio 3
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI
Particella	699
Subalterno	11

ALL. D – FOTOCOPIA RACCOMANDATE DI INVIO DELLA PERIZIA ALLE PARTI

ALL. E – STRALCIO PRG COMUNE DI COLLI DEL TRONTO



Per tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a bassa densità edilizia.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 1.50 mc/mq

Hmax = 7.50 ml

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
D3 Terziarie

- a) Commercio al dettaglio
e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
f) Pubblici esercizi per ricezione
g) Studi professionali e d'artisti
l) Artigianato di servizio

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 35 % della SUL totale

- D3 Terziarie
a) Commercio al dettaglio
e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
g) Studi professionali e d'artisti
l) Artigianato di servizio

5. Prescrizioni particolari

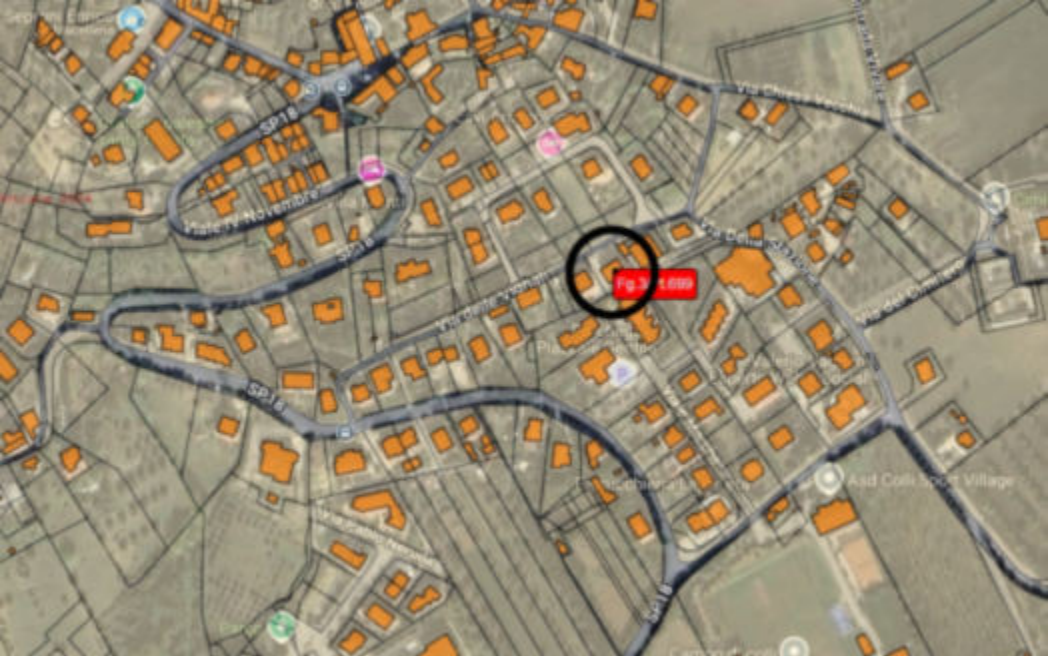
- negli interventi di nuova edificazione deve essere rispettata la distanza minima di ml. 10.00 dalla Statale Salaria; le nuove recinzioni lungo la Statale Salaria debbono essere opportunamente conformate e arretrate almeno di ml. 1.50 dal ciglio stradale al fine di garantire la migliore visibilità possibile per il traffico veicolare.

6. Sottozona

—Sottozona R4

—in questa sottozona ogni nuova edificazione è subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune degli spazi per la viabilità compresi nella sottozona stessa e, alla data di adozione del presente PRG, di proprietà del richiedente la Concessione Edilizia.

ALL. F – ESTATTO DI MAPPA CATASTALE (BASE SCALA 1:2000)



ALL. G – CERTIFICATO DI STATO CIVILE

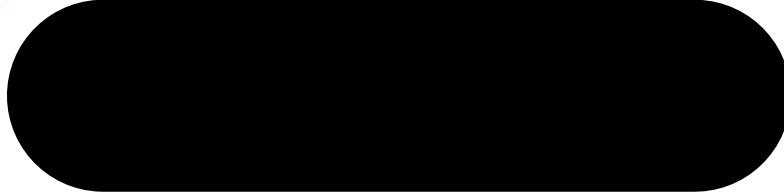


COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

Provincia di Ascoli Piceno

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO



il diciotto luglio duemiladodici
alle ore dodici e minuti venti
nel Comune di COLLI DEL TRONTO (AP)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Rilasciato con modalità: Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

COLLI DEL TRONTO (AP), 30-10-2024

Ora 09:35

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Dot.ssa Manuela Spina

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

ALL. H – ELABORATO PLANIMETRICO

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
COLLI DEL TRONTO		3	699		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2 - S1	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON DUE FONDACI AD USO ESCLUSIVO AL PS2
2	VIA DELLE VIGNALI	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3						SOPPRESSO
4	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON UN FONDACO AD USO ESCLUSIVO AL PS2
5	VIA DELLE VIGNALI	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2			POSTO AUTO COPERTO
7	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
8	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
9	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
10	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
11	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2			MAGAZZINO
12	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2			MAGAZZINO
13	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2			MAGAZZINO
14	VIA DELLE VIGNALI	SNC	T			AREA URBANA
15	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2 - S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB SCALA ACCESSO FONDACI E AREA PARCHEGGI AL PS2, RAMPA ACCESSO GARAGE E SPAZIO MANOVRA AL PS1, AREA PARCHEGGIO AL PT
16	via delle vignali	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

ALL. I – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE



ILARIA BABINI <ilariababinisisma2016@gmail.com>

richiesta dati condomino Via delle Vignali 3 - Colli del Tr. per procedura concorsuale 10/2024 Tribunale AP

INFOdomoservicesrl <info@domoservicesrl.it>

8 novembre 2024 alle ore 17:04

A: ILARIA BABINI <ilariababinisisma2016@gmail.com>

Buonasera

In riscontro a quanto richiesto, inoltro, in allegato alla presente, il riparto a preventivo relativo all'anno 2024 per il Fg 3 P.Ila 699 sub 11.

Specifico che, l'importo annuo delle spese da pagare ammonta ad € 35,01 a preventivo ed i millesimi sono 2,2925.

Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Al 31/12/2024 [REDACTED] provveduto al pagamento di tutte le spese condominiali come da prospetto allegato.

Cordiali saluti.

Domo Service Srl

Via G. Leopardi 2/A

63079 Colli del Tronto (AP)

Fisso 0736-898231 - Cell. 320-0680709

Mail info@domoservicesrl.it - Pec domoservice.srl@pec.it

Giorni di apertura:

Martedì - Giovedì dalle 10:00 alle 12:00 - dalle 16:30 alle 18:30

Mercoledì dalle 16:30 alle 18:30

Da: ILARIA BABINI <ilariababinisisma2016@gmail.com>

Inviato: martedì 29 ottobre 2024 18:05

A: info@studiodomoservice.it

Oggetto: richiesta dati condomino Via delle Vignali 3 - Colli del Tr. per procedura concorsuale 10/2024 Tribunale AP

[Testo tra virgolette nascosto]



Riparto_quote_personalizzato_Preventiv[REDACTED].pdf
13K

Sig.ra

[Redacted Signature]

V.le Europa, 22/D
63079 Colli del Tronto AP

Riparto preventivo gest globale - Dal 01/01/2024 al 31/12/2024

Unità	Voce di spesa	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
001.A .SUB11	Spese Generali di Proprietà	1.875,00	2,2925/1.000,0000		4,30
	Spese Rampa	310,00	2,2925/1.000,0000		0,71
	Extra	60,00	1,00/2,00		30,00
	Totale ripartito				35,01
	Riporto anno precedente				-61,66
	Versato				-30,00
	Importo a credito				-56,65

Estratto conto al 08/11/2024			Successive rate in scadenza		
Data	Descrizione	Importo	Data	Descrizione	Importo
01/01/2024	Riporto anno precedente	-61,66			
15/07/2024	1^ Rata Ordinaria	12,01			
15/09/2024	2^ Rata Ordinaria	11,50			
	Versamenti effettuati	-30,00			
08/11/2024	Saldo risultante al 08/11/2024	-68,15			

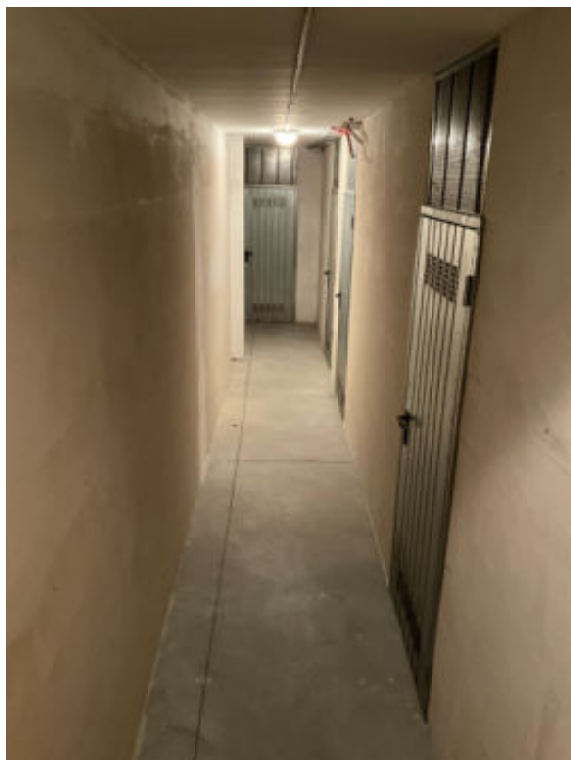
ALL. L – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Accesso dalla strada



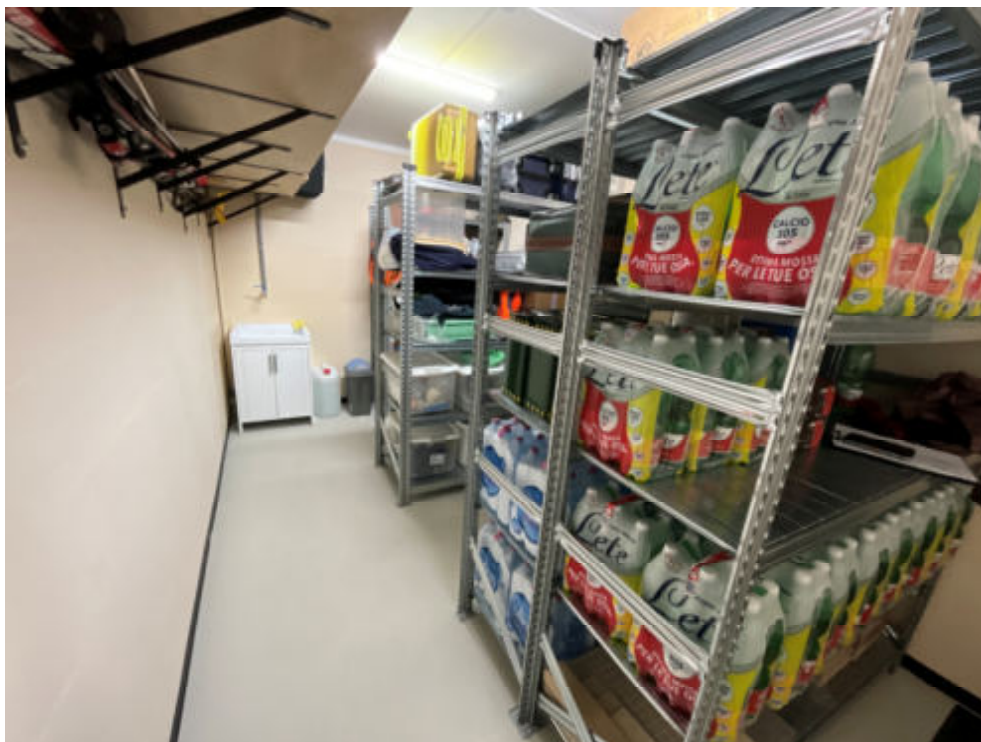
Piano primo sottostrada



Piano secondo sottostrada (o interrato)



Vista interna



Vista interna

ALL. M – PLANIMETRIA CATASTALE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0118574 del 21/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colli Del Tronto

Via Delle Vignali

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 699

Subalterno: 11

Compilata da:

Cicconi Enio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Ascoli

N. 94

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H=2,50 m



Ultima planimetria in atti

ALL. N – PRECEDENTI EDILIZI



COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

Provincia di Ascoli Piceno

P.ZZA GARIBOLDI, 1 - 63030 Colli del Tronto - Tel. n. 0736/890626-55 - Fax. 0736/890831 - C.F. 00355250440

Ufficio Tecnico Comunale

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 12 del 10-03-2005

(art. 15 D.P.R. 06/06/2001, n.380)

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

VISTA la domanda presentata in data 15-09-2004 prot. 0006469

dalla Ditta Richiedente:

➤ **COSTRUZIONI FUTURA DI ANTONINI G. & VANNICOLA N. S.N.C** (C.F. 1480390440),
con sede a **COLLI DEL TRONTO (AP)** cap 63030 in **VIA DELLE VIGNALI** n.

per l'esecuzione dei lavori di:

COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

ubicati in:

VIA DELLE VIGNALI n.

sul terreno/fabbricato individuato al Catasto:

foglio 3 mappale 344

con allegato progetto, redatto da:

ARCH. MUSCELLA ROSELLA (C.F. MSCRL62A67A462E) nata a **ASCOLI PICENO (AP)** il 27-01-1962 residente nel Comune di **ASCOLI PICENO (AP)** in **VIA TRAPANI** n.4

ACCERTATO che il richiedente ha titolo, ai sensi di legge, per ottenere il richiesto permesso di costruire;

VISTI gli atti tecnico-progettuali allegati alla domanda stessa;

VISTI gli atti istruttori, con particolare riferimento a quelli dell'Ufficio tecnico Comunale;

VISTA la delibera C.C. n. 16 del 27/04/04 con la quale si dettano norme in materia di attività edilizia;

VISTO il Parere della commissione edilizia Comunale, espresso in data 02-11-2004 con verbale n. 475;

VISTO il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380;

VISTI gli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché i regolamenti comunali di edilizia, di sanità ed igiene e di polizia;

VISTE le norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza statica, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento delle barriere architettoniche, di tutela dall'inquinamento, di tutela ambientale, paesistica, architettonica ed archeologica;

DATO ATTO che l'efficacia del presente permesso è subordinata all'assolvimento da parte della Ditta richiedente degli eventuali adempimenti prescritti ed indicati nella relativa comunicazione di avvenuto rilascio, e in particolare degli obblighi di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 consistenti più precisamente:

- Corresponsione della quota di contributo relativo all'incidenza delle spese per le opere di urbanizzazione nel seguente modo:
 - Oneri di Urbanizzazione Primaria pari a Euro **6.194,04** scomputati con delibera di G.M.

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

(Art. 22, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 1, comma 6, Legge 21 dicembre 2001, n. 443)

Prot. n.

Al responsabile dello Sportello Unico
Per l'Edilizia del Comune di **COLLI DEL TRONTO**

OGGETTO : Denuncia di Inizio Attività

La sottoscritta **COSTRUZIONE FUTURA snc** di Vannicola e Antonino
P.I. 01480390440 con sede legale in Colli del Tronto
Via Vignali

In qualità di proprietario dell'immobile sito in Colli del Tronto località Vignali

COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

20 SET 2006

N. 1859 PROT.
CAT. 100L 82 FASC. 3

Comunica

- Interventi di ristrutturazione edilizia (che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso);
- Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica (qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali avente valore di piano attuativo, che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata da competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21 dicembre 2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate);
- Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
- Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- Aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumetria;
- Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di Attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- Variante FINALE al permesso di costruire n. 12 del 10/03/2005 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che con modificano la destinazione**

Al. geom. **RENZO CAFINI**

Per Ristrutturazione

25-3-06

N. RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Geom. **LUCIA MORGANTI**

d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso a costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Denunce di Inizio Attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

- Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al punto precedente, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

Come certificato in dettaglio della dichiarazione del tecnico incaricato.

IL DICHIARANTE

Castel di Lama li 19 settembre 2006

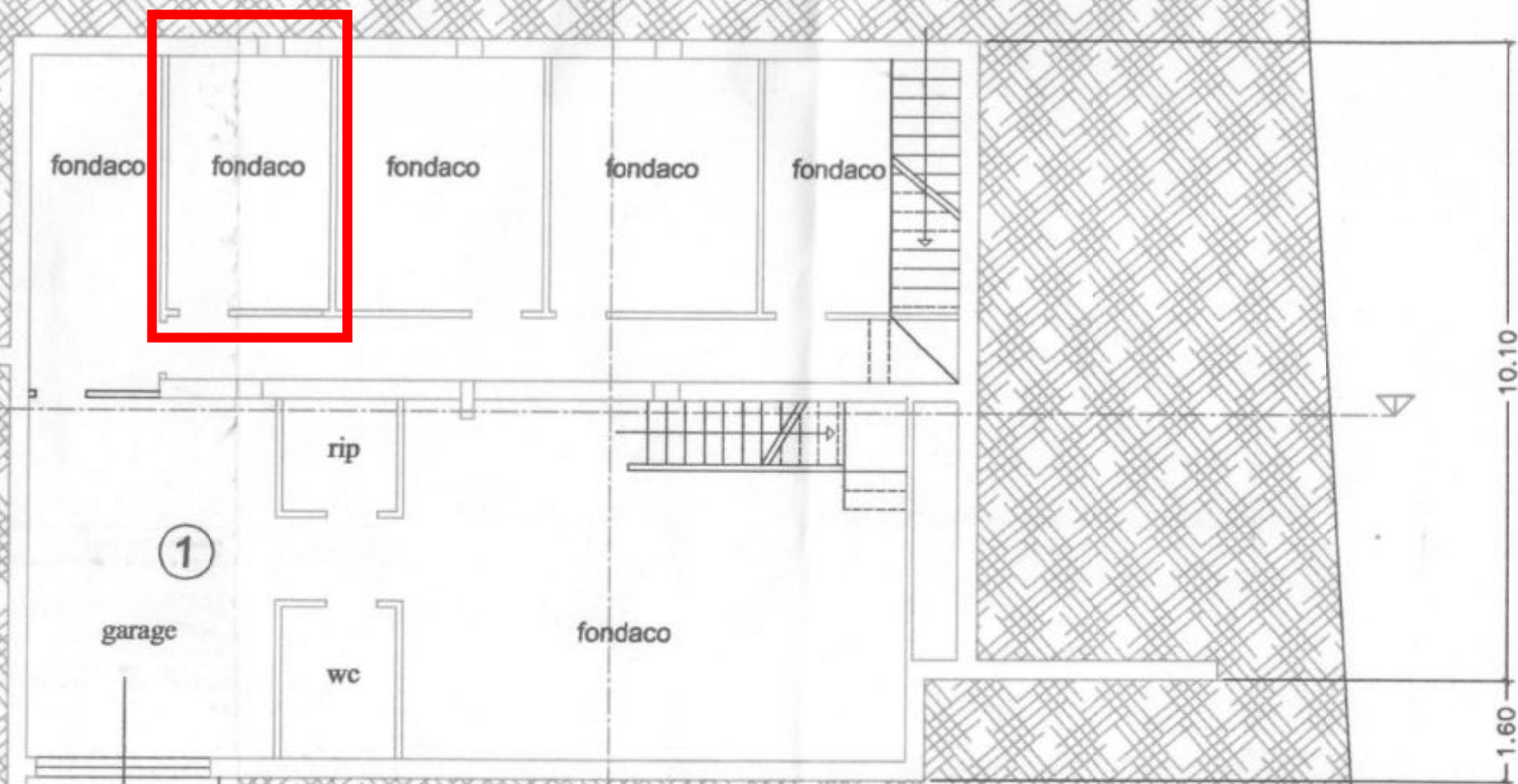
COSTRUZIONI FUTURA
di Antonini G. & Vannicola N. snc
Via dei Vignali - Colli del Tr. (AP)
C.F. e P. IVA. 01480390440
[Signature]

NOTE A CURA DELL'UFFICIO

IL TECNICO ISTRUTTORE

Colli del Tronto li

FONDACO OGGETTO DI PERIZIA





COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

Provincia di Ascoli Piceno

Piazza Garibaldi, 1 - 63030 Colli del Tronto - Tel. n. 0736/990626-25 - Fax 0736/990831 - C.F. 00355200440

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N° 1

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

- Vista la domanda presentata in data **28/09/06** Prot. **8049**, da Costruzioni Futura snc con sede in via dei Vignali di Colli del Tronto, codice fiscale 01480390440, tendente ad ottenere il certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, relativo alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione, sito in questo Comune, via delle Vignali e contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio **3**, mappale **699** per il quale in data **10/03/2005** venne rilasciato Permesso di costruire n. **12** e depositato D.I.A. in data **20/09/2006**, Prot. 7859;
- Visto la dichiarazione del direttore dei lavori arch. Rosella Muscella, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 25, che sotto la propria responsabilità certifica la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- Visto il verbale d'ispezione in data _____ / _____ del tecnico comunale;
- Vista l'attestazione della Regione Marche, Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno, ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 05/11/71, n.1086, del certificato di collaudo con allegata la relazione del collaudatore, come risulta dalla comunicazione n. 6977/123702 del 31/10/2006;
- Vista la ricevuta del versamento della tassa sulle concessioni comunali, effettuato con bollettino n. 113 del 31/10/2006;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, l'**agibilità** dell'edificio composto come segue:

PIANI	VANI ABITABILI	ALTRI VANI ED ACCESSORI
Interrato	/	n. 9 (nove) - garage - fondaci - rip. - wc -
Seminterrato	n. 4 (quattro)	n. 6 (sei) - bagno - corridoio - garages -
Terreno	n. 5 (cinque)	n. 3 (tre) - corridoio - bagno - rip. -
Primo	n. 9 (nove)	n. 6 (sei) - bagni - corridoi - wc -
Secondo	/	/
Terzo	/	/

Il **09/01/2007**

Reg. N. 111 /2006
Dir. Segr. Euro 25,82
L'Impiegato

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
ISTRUTTORE DIRETTIVO
(geom. Lucio Morganti)



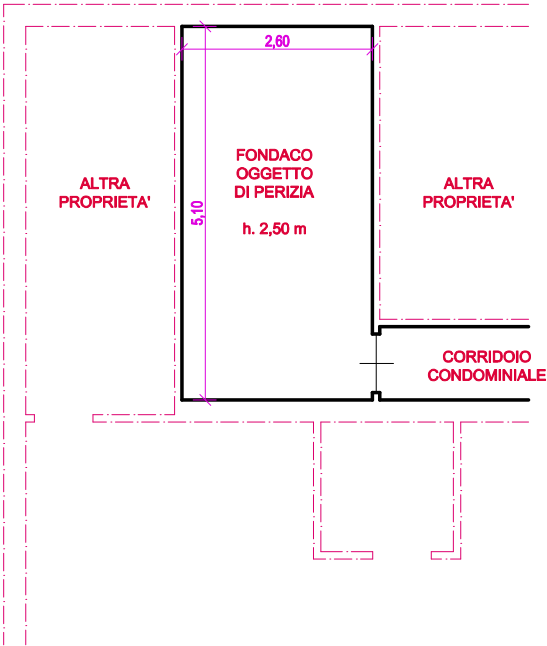
IL PRESENTE ATTO E' STATO PUBBLICATO
ALL'ALBO PRETORIO DI QUESTO COMUNE
DAL 09-01-07 AL 26-01-07
IL 05-01-07



IL MESSO COMUNALE

ALL. O – RILIEVO scala 1:100

RILIEVO LOTTO 1

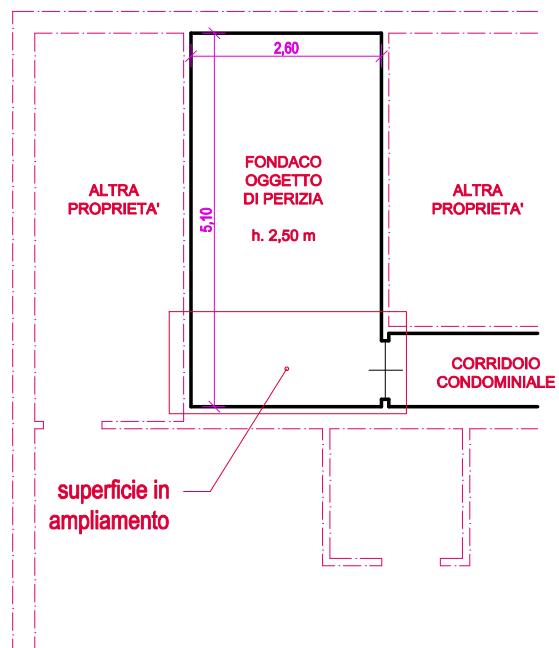


scala 1:100

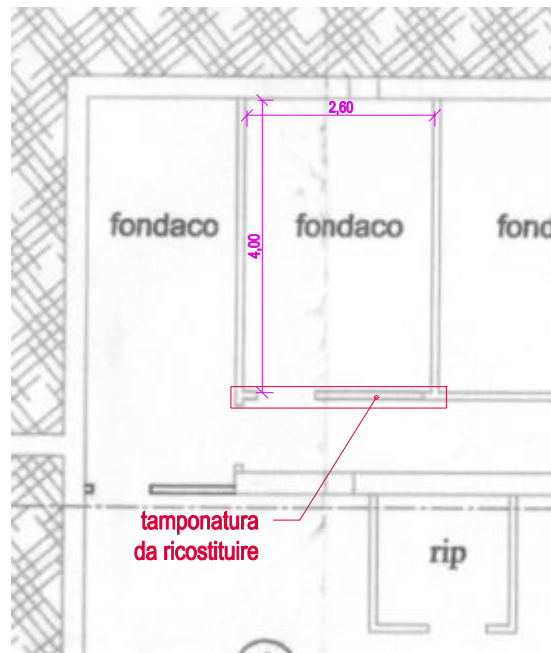
ALL. P – DIFFORMITA' CATASTALI ED EDILIZIE scala 1:100

DIFFORMITA' CATASTALI ED EDILIZIE

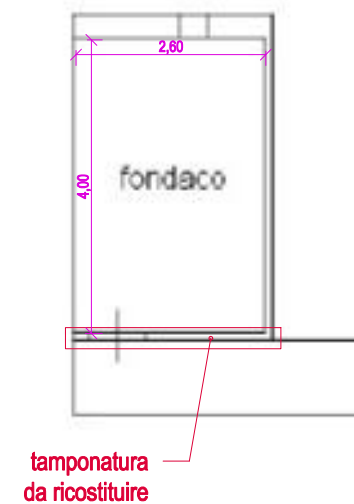
RILIEVO



DIA 2006



PLAN CATASTALE



scala 1:100