Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno

tel. e fax 0736/259973 – e-mail : studiodadia@gmail.com

mail certificata : carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113

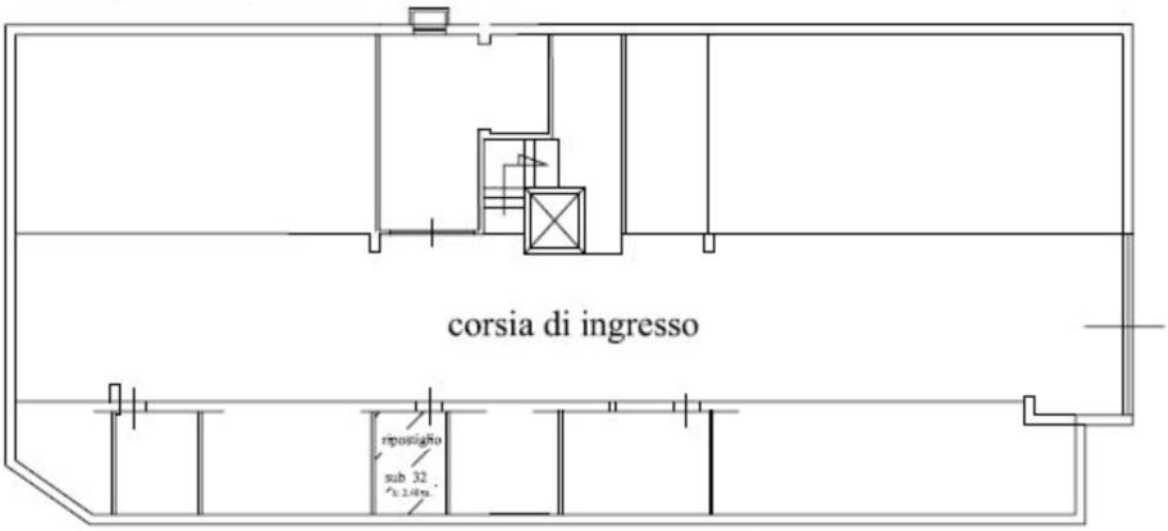
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza Tecnica d'Ufficio
relativa all'esecuzione immobiliare R.E. n. 78/2024
promossa da:
DO VALUE S.p.a.
contro
[redacted]

LOTTO N° 5 – Diritti di piena proprietà su

N° 1 Ripostiglio sito in Via Miramare n° 65 –
MONTEPRANDONE (AP)
foglio 8 p.lla 662 sub 32

LOTTO 5



Piano seminterrato

Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

Premesso:

- che il Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott. Simona D'Ottavi , nominava la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare in epigrafe;

- che , successivamente , in data 24/04/2025 la scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito;

1) che nella udienza del 16/04/2025 alla Sottoscritta veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti, riferiti ai beni oggetto di vendita forzata, che qui di seguito si elencano:

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

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

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

2) **SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**:

a) acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.
b) Fornisca gli estremi della concessione edilizia ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;
c)Indichi eventuali pratiche edilizie in corso;
d) Verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria;
e) Accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.
f)Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n° 37 in vigore dal 27/03/2008

b) **STATO DI POSSESSO**;

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

c)**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**:

a.indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelle 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;
b. l'esperto dovrà in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
1) <u>che resteranno a carico dell'acquirente</u>: Vincoli(solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre

Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

trascrizioni;vincoli artistici, storici, di alienabilità 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;

2) 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).

d) **STIMA DELL'IMMOBILE**:

a. determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima ; esponga , altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta:

2) 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);
3) per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile;
4) per lo stato di possesso (sopra *Sub 3*) ;
5) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra *sub 4*) e per quelli che saranno eliminati a spese dell'acquirente (sopra *sub 4*) ;
6) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;
7) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene , al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente ;
8) rediga una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.
9) Ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota , fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo , gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura ; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c. , fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa , ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota , determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

- Che, d'accordo con il custode nominato , d.ssa Erika Caglio , in data 09/05/2025 la sottoscritta CTU comunicava alle parti la data dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15/05/2025 alle ore 10.30 sugli immobili oggetto dell'esecuzione;
- Che, alla data del 15/05/2025 alle ore 10.30, la sottoscritta CTU si recava sui luoghi e ha dato regolare inizio alle operazioni peritali che si sono svolte con l'ausilio del sig. Sergio Pezzuoli , in qualità di Amministratore del Condominio dello stabile e del custode d.ssa erika Caglio ;
- - Che in data 06/08/2025 la sottoscritta ha richiesto al sig. Giudice la proroga per la rimessa della relazione peritale e lo slittamento dei termini ;
- Che in data 14/08/2025 è stata autorizzata dal sig. Giudice ad effettuare quanto richiesto ;
- che dopo aver esaminato tutta la documentazione prodotta in atti ha redatto, pertanto, n° 5 fascicoli a parte relativi ai lotti che si sono creati

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, visti gli atti e le visure ipocatastali nonché gli aspetti oggettivi riscontrati nel sopralluogo, ha provveduto a redigere la seguente

Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno
tel. e fax 0736/259973 – e-mail : studiodadia@gmail.com
mail certificata : carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Dati del Pignoramento :

Formalità n° 5506 del 26/08/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 07/08/2024 rep. 1151 a favore di BCC NPLS 2018 - 2 S.r.l. Con sede in Conegliano (TV) . CF 04970410264 contro [redacted]

Gravante sui seguenti immobili per i diritti di piena proprietà

1. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati Foglio 8 p.lla 662 sub 15 – categoria C/6 – Via Miramare PS1
2. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati Foglio 8 p.lla 662 sub 22 – categoria C/6 – Via Miramare PT
3. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati Foglio 8 p.lla 662 sub 28 – categoria C/6 – Via Miramare PT
4. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati Foglio 8 p.lla 662 sub 31 – categoria C/2 – Via Miramare PS1
5. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati Foglio 8 p.lla 662 sub 32 – categoria C/2 – Via Miramare PS1
6. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati Foglio 8 p.lla 662 sub 33 – categoria C/2 – Via Miramare PS1
7. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati Foglio 8 p.lla 662 sub 35 – categoria T – Via Miramare

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

Comune di MONTEPRANDONE (AP)

CATASTO FABBRICATI

Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

1. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 15 – categoria C/6 – Via Miramare PS1

2. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 22 – categoria C/6 – Via Miramare PT

3. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 28 – categoria C/6 – Via Miramare PT

4. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 31 – categoria C/2 – Via Miramare PS1

5. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 32 – categoria C/2 – Via Miramare PS1

6. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 33 – categoria C/2 – Via Miramare PS1

7. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 35 – categoria T – Via Miramare

Intestazione :

1. [redacted] – proprietario dell'intero

N.B. L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € [redacted] oltre ad interessi e spese

2.

1.3 CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto fabbricati

La planimetria dell'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al foglio 8 p.lla 662 sub 32 corrisponde allo stato dei luoghi

1.4 CONSISTENZA E PERTINENZE

L'unità immobiliare in oggetto è formata da un locale ad uso ripostiglio posto al piano seminterrato - o sottostrada 1 - facente parte di un fabbricato residenziale sito in Via Miramare del comune di Monteprandone (AP)

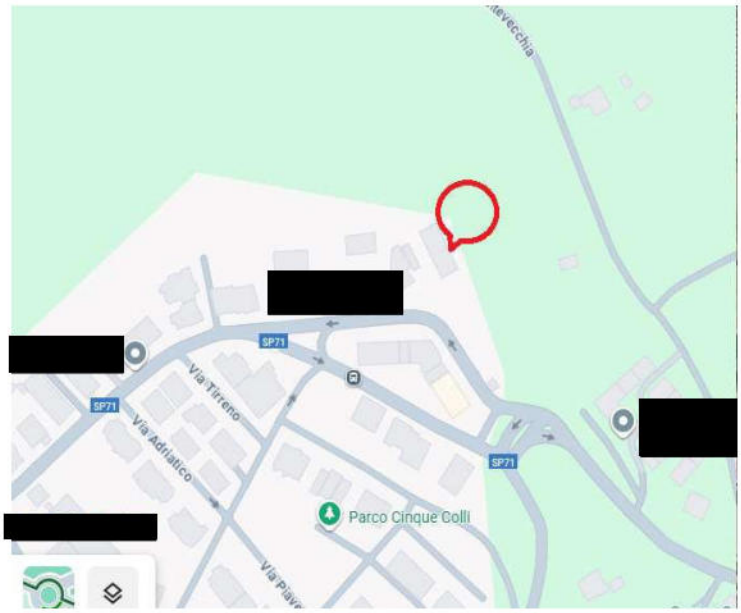
Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

L'area è definita dalle NTA del P.R.G. Del Comune di Monteprandone per maggior estensione in zona " Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità " (art. 59 NTA) e in minima parte in zona agricola (art. 55 NTA)

Tutta l'area è raggiungibile dalla viabilità interna al Comune di Monteprandone che dalla Provinciale 71 dista circa 900 m circa dal centro del paese .

Le coordinate della posizione dell'immobile sono : 42,9210508 – 13,846055

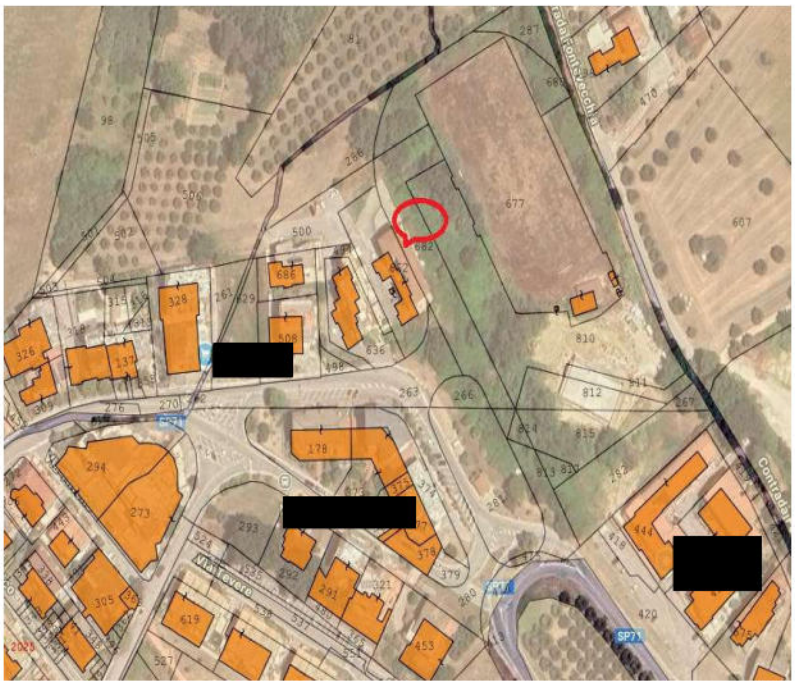
MAPPA DA STRADARIO



Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

VISTA AEREA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

1.5 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere un ripostiglio- fondaco posto al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione composto da n° 11 abitazioni , n° 8 autorimesse , n° 11 posti auto , n° 12 ripostigli ed n° 1 area urbana.

Il fabbricato è posto al limite di una zona residenziale del Comune di Monteprandone , alla via Miramare civico n° 65

Il fabbricato è stato edificato con struttura in cemento del tipo intelaiata , tamponatura in muratura del tipo termico , copertura in latero-cemento e manto in coppi .

La superficie del ripostiglio è di mq 9,00 l' altezza risulta in parte di ml. 2,40

Le pareti sono intonacate e tinteggiate , il pavimento è in cemento , è provvisto di porta in ferro e di una piccola apertura sulla parete che da sulla corsia di ingresso

L'accesso alla unità immobiliare risulta essere dalla corsia dei garages posta al piano seminterrato del fabbricato chiusa da un cancello in ferro

CONFINI

L'unità immobiliare confina ad Est con la proprietà della p.lla 662 sub 4 , ad Ovest con la proprietà della p.lla 662 sub 5 , a Nord con la corsia di accesso ai garages ed a Sud con residui spazi condominiali .

Vista aerea estratta da Google

Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

1.6 Corrispondenza con i dati dell'atto di pignoramento

I dati catastali delle unità immobiliari corrispondono a quelli riportati nel pignoramento trascritto presso la Conservatoria in data 26/08/2024 al n° 5506 a favore di BCC NPLS 2018 -2 S.r.l. Con sede in Conegliano (TV) . CF 04970410264 contro [redacted]

1.7 Spese di gestione condominiale

La ditta proprietaria risulta debitore al condominio per l'unità immobiliare in oggetto dell'importo di € 463,61 come da prospetto redatto dall'Amministratore Sergio Pezzuoli e prodotto in allegato

1.8 Altre informazioni

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere usata , alla data del sopralluogo, da qualche condomino , non meglio identificato , che vi ha lasciato qualche oggetto e/o mobilia varia ma che , da asserzioni dei presenti al sopralluogo, verranno subito tolti al momento dell'assegnazione del bene.

2.0 SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteprandone si è accertato che tutto il fabbricato ha la seguente storia urbanistica :

Permesso di costruire n° 03 del 18/12/2008
Permesso di costruire n° 26 del 17/06/2010
SCIA in variante al Permesso di costruire 26/2010 prot. 9680 del 28/04/2011
Certificato di agibilità prot. 12506 del 13/06/2011
Lo stato dei luoghi corrisponde a quello descritto negli elaborati grafici a corredo dell'ultimo atto autorizzativo.

3.0 STATO DI POSSESSO

Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere di proprietà della [redacted]

4.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dagli accertamenti effettuati nell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno il bene immobile risulta avere la seguente :

4.1 **PROVENIENZA:**

FORMALITA' n° 4078 del 10/08/2001

ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio Farina Albino con sede in Grottammare del 07/08/2001 rep. 49222 dalla [redacted] al sig. [redacted] l'intera proprietà delle p.lle 496 e 499 e al sig. [redacted] l'intera proprietà della p.lla 497

FORMALITA' n° 4082 del 10/08/2001

ATTO DI COSTITUZIONE di servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici del Notaio Farina Albino con sede in Grottammare del 07/08/2001 rep. 49222 dalla [redacted] a carico della p.lla 494 di residua proprietà a favore delle p.lle 496 e 499 vendute al sig. [redacted] e a favore della p.lla 497 venduta al sig [redacted] .

FORMALITA' n° 7431 del 02/12/2008

ATTO DI COMPRAVENDITA ' del Notaio Cappelli del 24/11/2008 rep. 105717/26578 mediante il quale la [redacted] acquista dai sig.r [redacted] e [redacted] l'intera piena proprietà del terreno ove sorgono gli immobili oggetto di procedura , già identificato al foglio 8 p.lla 496 , p.lla 499 e p.lla 497

FORMALITA' n° 3623 del 06/07/2011

ATTO DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del Notaio Cappelli del 30/06/2011 rep. 112341/30071

Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

Formalità n° 5506 del 26/08/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 07/08/2024 rep. 1151 a favore di BCC NPLS 2018 - 2 S.r.l. Con sede in Conegliano (TV) . CF 04970410264 contr[redacted]

Gravante sui seguenti immobili per i diritti di piena proprietà

8. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 15 – categoria C/6 – Via Miramare PS1

9. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 22 – categoria C/6 – Via Miramare PT

10. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 28 – categoria C/6 – Via Miramare PT

11. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 31 – categoria C/2 – Via Miramare PS1

12. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 32 – categoria C/2 – Via Miramare PS1

13. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 33 – categoria C/2 – Via Miramare PS1

14. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 8 p.lla 662 sub 35 – categoria T – Via Miramare

N.B. L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € [redacted] oltre ad interessi e spese

4.2 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Formalità 3623 del 06/07/2011

ATTO DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del Notaio Cappelli del 30/06/2011 rep. 112341/30071

Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

Vincoli che verranno cancellati

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

FORMALITA' N° 2480 del 23/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA atto Notaio Cappelli del 22/12/2009 rep. 108691/28054 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. cf: 00884060526 Con sede in Siena Piazza Salimbeni n° 3 per € 950.000,00 e durata 13 anni contro [redacted] gravante sugli immobili siti a Monteprandone (AP) distinti in catasto al foglio 8 p.lle 496, 497 e 499

Annotazioni a margine – Formalità 1199 del 04/08/2011 derivante da frazionamento in quota del 30/06/2011 Notaio Cappelli Nazzareno relativo agli immobili siti nel Comune di Monteprandone distinti in Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla 662 subalterni 15-22-31-32-33 e 34 per € 226.800,00 montante € 453.600,00

Annotazione a margine – Formalità 1200 del 04/08/2011 derivante da frazionamento in quota del 30/06/2011 Notaio Cappelli Nazzareno relativo agli immobili siti nel Comune di Monteprandone distinti in Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla 662 subalterno 35

FORMALITA' N° 515 del 16/06/2015

IPOTECA GIUDIZIALE per decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 09/06/2015 rep. 512 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA SOC. COOP con sede in Castignano (AP) CF . 01465720447 contro [redacted] Per € [redacted] capitale € [redacted] gravante su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione

5.0 STIMA DELL' IMMOBILE

FONTI

Per addivenire a stabilire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari si sono presi in esame , per gli immobili descritti al catasto fabbricati , le quotazioni OMI relative al 2° semestre 2024 e di atti di compravendita effettuati nella zona in tempi recenti .

ELABORAZIONE DEI DATI ACQUISITI

Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

Dall' elaborazione dei dati acquisiti si è pervenuto a quanto descritto nelle seguenti elaborazioni :

3 **Agenzia delle Entrate – Quotazioni Immobiliari OMI – 2° semestre 2024**

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	MINIMO	MASSIMO
Abitazione civile	stessa zona	€ 750,00	€ 1.100,00

Valore assunto	€ 900,00

si assume per il fondaco il coefficiente 0,3 pertanto il valore assunto è pari a

Valore assunto	€ 270,00

A) **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AUTORIMESSA**

Si sono applicati alla superficie lorda dell'autorimessa, i seguenti indici mercantili, così come dettato dalle normative vigenti :

1. indice di destinazione 1,00 per l'intera superficie
2. coefficiente di manutenzione 1,00

addivenendo alla seguente superficie virtuale dell'immobile :

FONDACO SUB 32

DESTINAZIONE fondaco	superficie reale LORDA mq	indice destinazione	indice vetustà	superficie commerciale mq
Piano sottostrada 1	9	1,00	1,00	9,00
			Totale	**9**

Valore fondaco	

e quindi alla quantificazione del più probabile valore di mercato che risulta pari a :

Valore assunto € /mq	x superficie virtuale		
€ 270,00	**9,00**	Valore Immobile	**€ 2.430,00**

Valore €. 2.430,00

Dal valore così determinato, sono state successivamente detratte tutte quelle percentuali e oneri necessari e specifici della procedura così come di seguito specificato:

Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

DETRAZIONI

A)	Abbattimento per maggiori oneri derivanti dalla differenza tra tributi calcolati sul prezzo di aggiudicazione rispetto al valore catastale mancanza di garanzia per vizi occulti ed eventuali oneri condominiali (min 10%)	10,00%	€ 243,00
B)	per eliminazione di trascrizioni e vincoli pregiudizievoli posti a carico dell'aggiudicatario		€ 500,00
C)	Debiti verso il condominio		€ 214,51
	Sommano detrazioni		**€ 957,51**
	stima per bando d'asta		**€ 1.472,49**

Addivenendo ad un valore arrotondato pari ad **€ 1.500,00**

DESCRIZIONE DEI BENI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Vendita del seguente immobile :

Diritti pari all'intero di piena proprietà su

Ripostiglio posto al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione sito in Monteprandone (AP) – Via Miramare 65

L'unità immobiliare è distinta al Catasto fabbricati del Comune di Monteprandone al foglio 8 p.lla 662 sub 32 ed è formata da un locale della superficie commerciale di mq. 9,00 , di altezza di ml. 2,40 con pareti intonacate e tinteggiate, con porta di ingresso in ferro accessibile dalla corsia di ingresso ai garages.

L'unità immobiliare confina ad Est con la proprietà della p.lla 662 sub 4 , ad Ovest con la proprietà della p.lla 662 sub 5 , a Nord con la corsia di accesso ai garages ed a Sud con residui spazi condominiali .

Prezzo a base d'asta € 1.500,00

(Euro millecinquecento /00)

oooooooooooooo

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi chiarimento

Ascoli P. lì 29/10/2025

Geom. Carolina D'Annibale

Allegati in copia

a) Mappa catastale ed elaborato planimetrico
b) Visura e planimetria catastale dell'immobile
c) Planimetria dell'immobile
d) Documentazione fotografica

Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f70f57f46d51e137ec0810fd6
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409