

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Esecutore

Dott. Paola Mariani

Esecuzione immobiliare N° 18/2025 R.G.E.

PURPLE SPV srl

contro

i signori **OMISSIS**

PROSSIMA UDIENZA 22.05.2026

RELAZIONE PER USO PUBBLICAZIONE

LOTTO 1 Folignano (AP) via Cagliari 3/A: **Piano 3° Sottotetto**

LOTTO 2 Folignano (AP) via Cagliari 3/A: **Piano 2° Appartamento e Piano S1 Autorimessa**

L'esperto stimatore
arch. Rosario Taibbi

Descrizione dei beni oggetto della vendita

I beni sono costituiti da: **un Appartamento** posto al Piano 2°, **un Sottotetto al Piano 3° attualmente utilizzato come civile abitazione** ed **un Locale Autorimessa al Piano S1** con accesso dalla corte condominiale in cui è installato un cancello scorrevole carrabile sulla via Cuneo. Tali unità immobiliari sono parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra oltre ad un sottotetto (*vedi All. n.1.foto comuni, foto Lotto 1 e foto Lotto 2*), e un piano seminterrato in cui trovano ubicazione i garage/autorimesse, collegati internamente agli appartamenti attraverso il vano scala e l'androne con accesso tramite portone a due ante posto sulla via Cagliari. **I piani non sono serviti da ascensore.** L'androne risulta rifinito a pavimento con segati di marmo mentre le pareti sono parzialmente rivestite in legno; le rampe della scala rifinite con lo stesso materiale del pavimento. Il fabbricato, la cui edificazione è iniziata negli anni 1985, si trova in una zona a margine del centro abitato di Folignano priva di servizi di prima necessità. Il fabbricato realizzato con struttura portante in c.a. e solai orizzontali in latero cemento presenta le facciate intonacate e tinteggiate, balconi con parapetti in c.a., infissi in legno con tapparelle avvolgibili in plastica. Il fabbricato versa in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

LOTTO 1

Proprietà immobiliare sita in Folignano Via Cagliari 3/A

Magazzino/stenditoio, sub. 14, al Piano 3° Sottotetto

La proprietà oggetto di esecuzione è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno-Territorio servizi catastali come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Folignano (*vedi all. 2a/2b Lotto 1*):

- **Foglio 4 part 225 sub. 14** (*Magazzino/stenditoio al Piano 3 Sottotetto*) cat. C/2, classe 3, consistenza mq.79, Sup. Cat. mq 86, R.C. € 150,96, Via Cagliari n.3/A, piano 3.

la proprietà sopra descritta è intestata catastalmente ai Signori:

OMISSIS

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni;

OMISSIS

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare tramite il portale dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Folignano (AP) richiesta in data 03 marzo 2026, protocollata al n.3606 e in data 27/03/26 prot.5156 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Folignano (AP) (vedi All.3). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia hanno fornito la seguente documentazione:

1. **Concessione edilizia n.47/1985 rilasciata in data 11 gennaio 1988** per la *"costruzione di un fabbricato in via Cagliari corpo B o terza fase, lotto 9, facente parte di una palazzina a schiera insistente nei lotti 9/12/15 del Piano di Lott.one conv.to con Atto Amadio del 18/03/1981 n.67686/8351 reg.to in A.P. il 06/05/1981 n.1542"*, rilasciata alla Ditta [REDACTED] S. B.T:
2. **Concessione edilizia n.45/87 rilasciata in data 17 giugno 1987** per la *"variante alla concessione edilizia n.47/85 riguardante la costruzione di un fabbricato di civile abitazione limitato al "CORPO A" che insiste nel lotto del Piano di Lottizzazione convenzionato con Atto Notaio Amadio del 18/03/81 n.67686/8351 reg.to in AP il 06/05/81 n.1542- Area distinta al fg.4 part.556 (già225/b) e554(già43/b) di mq.1050*, rilasciata alla ditta [REDACTED] n.8 S. B.T:
3. **Concessione edilizia n.33/88 rilasciata in data 9 aprile 1988** per *"variante al progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione da erigersi in via Cagliari, comprendente la III^ FASE di esecuzione (Corpo B)* rilasciata a [REDACTED] nella sua qualità di comproprietario dell'area delle ditte [REDACTED] srl e [REDACTED]
4. **Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità Prat.47/1985** del 17/mese non leggibile/1987 rilasciato alla ditta [REDACTED] srl;
5. **Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità Prat.33/988** rilasciata in data 21.06.89 alla ditta [REDACTED] srl;
6. **Concessione edilizia n.47/89 prot.995 rilasciata in data 21 giugno 1989 variante alla Conc.n.33/88** per *"variante al progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione da erigersi in via Cagliari, comprendente la III^ FASE di esecuzione (Corpo B)* rilasciata a [REDACTED] nella sua qualità di comproprietario dell'area delle ditte P [REDACTED]
7. **DIA Prot. 11916 del 8 nov. 2000** presentata dal sig. **OMISSIS** in qualità di amministratore del condominio di via Cagliari 3A per *"opere di manutenzione straordinaria"*.
8. **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata -CILA- del 3 ottobre 2019** presentata dall'amministratore del condominio **OMISSIS** per intervento di straordinaria manutenzione e precisamente *"rimozione dell'isolante e della guaina in copertura, realizzazione della nuova guaina e del nuovo isolante in copertura, nuova posa delle scossaline"*.
9. **SCIA per interventi in sanatoria Prat.6-6/23 prot.10501 del 26/06/2023** presentata dall'amministratore del condominio **OMISSIS** per interventi eseguiti in difformità alla C.E. 47/89 del 21/06/1989

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Unità immobiliare urbana distinta al sub. 14

- a) Diversa utilizzazione del piano sottotetto, utilizzato come civile abitazione mentre è stato autorizzato come Magazzino-Fondaco.
- b) Diversa posizione delle finestre.

L'opera difforme descritta al punto **b)**, risulta sanabile previa presentazione di idonea pratica edilizia per accertamento di conformità edilizia/urbanistica, esecuzione delle necessarie verifiche di carattere statico, se necessario e pagamento delle oblazioni di legge.

Regolarizzate le difformità sopra indicate, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

Stato di possesso

Durante il sopralluogo effettuato il 10 marzo 2026 si è potuto constatare che l'immobile risulta in possesso dei comproprietari esecutati.

In effetti “...presso l'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno non risultano contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto i beni indicati” per come comunicato dallo stesso ufficio al custode giudiziario avv. Simona Bellagamba a seguito di richiesta avanzata il 13.02.2026 (vedi ALL. 7/a).

QUESITO N. 4

Vincoli ed Oneri giuridici

- **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Vincoli ed oneri condominiali

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva non risultano vincoli ed oneri condominiali trascritti ad eccezione di quanto riportato e stabilito con il Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore del Condominio al quale si rimanda per opportuna e necessaria conoscenza, nonché a quanto stabilito nel rogito di compravendita del 25/10/1989 Notaio Luciano Amadio rep. *OMISSIS*

- Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, ad eccezione delle trascrizioni e iscrizioni appresso elencate

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

Non risultano vincoli artistici o storici;

Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

• CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita nel fascicolo telematico in particolare il Certificato Notarile del 24.02.2025 a firma del Notaio Vincenzo Calderisi in Santa Maria Capua Vetere (CE) richiama le formalità pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esiste una Trascrizione che dovrà essere cancellata a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 600,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si riportano di seguito le Trascrizioni gravante sull' u.i.u. oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONE:

Nota di trascrizione n° 6497/4691 del 30/10/1989

Atto di compravendita a Rogito Notaio Amadio del 25/10/1989 rep. n. 99462 in forza del quale viene acquistato l'immobile oggetto di vendita.

Contro [REDACTED] srl

A Favore **OMISSIS**

Nota di trascrizione n° 1437/1059 del 24/02/2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10.02.2025 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di AP

Contro **OMISSIS**

A Favore **PURPLE SPV SRL**

In merito alla storia ipotecaria relativa alla proprietà oggetto di esecuzione, lo scrivente rimanda alla relazione notarile del 24.02.2025 allegata al fascicolo di causa.

QUESITO N. 5

STIMA

Al fine di calcolare il valore commerciale delle u.i.u. in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dati Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di appartamenti siti in Comune di Folignano e precisamente:

Comparabile A - Appartamento in Via Cagliari n. 10 Piano T, censito al fg.4 part.722 sub.8 - Rogito Notaio PARLAMENTI Repertorio n. 15695 del 12/02/2024 €. 110.000,00

Comparabile B - Appartamento in Via Cagliari n. 3 Piano 3, censito al fg.4 part.321 sub.11- Rogito Notaio CALVELLI Repertorio n.38562 del 10/11/2023 €. 50.000,00

Comparabile C - Appartamento in Via Cagliari n. 3/A Piano 3, censito al fg.4 part.225 sub.15, - Rogito Notaio PARLAMENTI Repertorio n.12557 del 11/03/2022 €. 69.250,00

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto alle u.i.u. oggetto di stima. Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari in esame che è risultata pari a:

€. 48.122,95 (Euro Quarantottomilacentoveventidue/95)

- L'immobile versa in uno stato sufficiente di conservazione e manutenzione.

Superfici e confini

- **Foglio 4 part 225 sub. 11**

SEL	mq.	106,96 circa
Superficie	mq.	16,35 circa

- SEL mq. 22,30 circa

I Confini delle unità immobiliari urbane sono:

Accessi

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali

i **millesimi** relativi alla proprietà, individuati nel documento allegato relativo alle TABELLE MILLESIMALI periodo dal 01.01.25 al 31.12.2025, sotto la dicitura “001.A.10APP” (ritengo Appartamento) sono:

- TABELLA SPESE PROPRIETA'	123,870
- TABELLA PULIZIE SCALE	91,150
- TABELLA PULIZIE E ILLUM. AREE SCOPERTE	60,705

Riguardo alle spese da versare l'amministratore dichiara:

- “Estratto conto a preventivo sig. **OMISSIS** DA VERSARE € 123,68”
- “Estratto conto a consuntivo sig. **OMISSIS** DA VERSARE € 382,47”

14

- In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) Modesta difformità nella posizione del muro di separazione con l'u.i.u. adiacente;**
- b) Diversa posizione e dimensione di alcune bucatrerie esterne;**
- c) Il locale soggiorno-pranzo non rispetta i requisiti minimi aero-illuminanti.**

d) Minore larghezza dell'accesso carrabile al garage;

e) Maggiore altezza del locale garage attualmente pari a ml. 2,90 mentre autorizzata risulta ml. 2,70.

Le opere difformi descritte ai punti **a), b) e d)** risultano sanabili previa presentazione di idonea pratica edilizia per accertamento di conformità edilizia/urbanistica, esecuzione delle necessarie verifiche di carattere statico, se necessario e pagamento delle oblazioni di legge.

L'opera difforme descritta al punto **c)** a parere dello scrivente non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere all'ampliamento della finestra sul locale pranzo-soggiorno come previsto nel progetto originario al fine di rispettare quanto previsto dal D.M. 75.

L'opera difforme descritta al punto **e)**, come rappresentato nei suddetti grafici allegati alla sanatoria, risulta regolare anche se non citata fra le opere sanate nella relazione tecnica allegata alla SCIA per interventi in sanatoria Prat.6-6/23 prot.10501 del 26/06/2023. Visto che detta autorimessa è rappresentata nei grafici allegati alla suddetta concessione edilizia e che la stessa è stata accatastata in data 12.05.1989 alla quale è seguito il rilascio dell'abitabilità pratica 33/988 del 21.06.1989, lo scrivente ritiene che la stessa sia stata sanata in forza di tale titolo, facendo sempre salve eventuali diverse interpretazioni/decisioni che i tecnici del SUE di Folignano potrebbero prendere in fase di istruttoria della pratica edilizia a sanatoria che dovrà inoltrare a propria cura e spese il futuro acquirente. In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate e sopra descritte, quanto sopra viene riferito facendo salve diverse interpretazioni e valutazioni che potranno essere espresse dal SUE del Comune di Folignano, il quale, comunque, potrebbe richiedere eventuali opere di ripristino.

La richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà essere inoltrata da tecnico abilitato che dovrà provvedere alla direzione lavori delle opere di ripristino anche strutturali, se necessarie, oltre ad eseguire tutte le verifiche statiche previste dalle norme di settore e ad espletare le incombenze di legge. Regularizzate le difformità sopra indicate, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

QUESITO N. 3

Stato di possesso

Durante il sopralluogo effettuato il 10 marzo 2026 si è potuto constatare che gli immobili risultano parzialmente nel possesso dei comproprietari esecutati; in effetti durante le fasi del sopralluogo veniva accertato **l'uso del garage** da parte degli stessi esecutati, mentre **l'appartamento al P. 2°** risultava occupato dai signori **OMISSIS** (residente) zio del signore esecutato, unitamente ai coniugi **OMISSIS**, entrambi non residenti nella stessa unità immobiliare. I predetti signori, occupano l'immobile al piano secondo oggetto di esecuzione senza alcun titolo. In effetti “...presso l'Ufficio territoriale dell'Agenzia

19

*Comparabile B - Appartamento in Via Cagliari n. 3 Piano 3, censito al fg.4 part.321 sub.11- Rogito Notaio CALVELLI
Repertorio n.38562 del 10/11/2023 € 50.000,00*

Comparabile C - Appartamento in Via Cagliari n. 3/A Piano 3, censito al fg.4 part.225 sub.15, - Rogito Notaio PARLAMENTI Repertorio n.12557 del 11/03/2022 €. 69.250,00

Comparabile D - Garage in Via Cagliari n. 3/A Piano S1, censito al fg.4 part.225 sub.20 - Rogito Notaio PARLAMENTI Repertorio n. 12475 del 28/02/2022 €. 25.000,00

*Comparabile E - Garage in Via Cagliari n. 2 Piano SI, censito al fg.4 part.724 sub.16 - Rogito Notaio DIANA
Repertorio n. 95 del 16/06/2023 €. 5.500,00*

*Comparabile F - Garage in Via Cosenza n. 45 Piano SI, censito al fg.4 part.45 sub.29 - Rogito Notaio CALVELLI
Repertorio n. 39050 del 29/03/2024 €. 29.000,00*

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto alle u.i.u. oggetto di stima. Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari in esame che è risultata pari a

APPARTAMENTO + GARAGE € 112.395,18
(Euro CENTODODICIMILATRECENTONOVANTACINQUE/18)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte ed eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **10% del totale**;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

Visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari al **2% del totale**.

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

Considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria, per la successiva variazione catastale, per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, le spese per eventuali ripristini, si decurterà il **4% del totale**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) per altri oneri e pesi: visto il mancato rispetto dei requisiti igienico/sanitari del vano Ingresso-Soggiorno, il futuro acquirente dovrà a propria cura e spese eseguire opere edili per ricondurre tale locale al rispetto delle norme igienico sanitarie. Si applicherà una decurtazione pari all'**3% del totale**

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **19 %**.

e) Maggiore altezza del locale garage attualmente pari a ml. 2,90 mentre autorizzata risulta ml. 2,70.

In merito alla sanabilità di tali difformità si rimanda alla specifica descrizione della relazione.

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono per quanto riguarda il garage in possesso dei proprietari esecutati mentre, mentre l'appartamento al piano secondo è in possesso di terze persone senza titolo.

La proprietà descritta oggetto di vendita è censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio servizi catastali come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Folignano:

- **Foglio 4 part 225 sub. 11** (*Appartamento*) cat. A/2, classe 5, vani 6, Sup. Cat. Totale mq 112 escluse aree scoperte mq.107, R.C. € 303,68,98, Via Cagliari n.3/A, interno 10, piano 2;
- **Foglio 4 part 225 sub. 26** (*Autorimessa*) cat. C/6, classe 4, consistenza mq.19, Sup. Cat.mq.20, R.C. € 34,34 Via Cagliari n.3/A, piano S1;

PREZZO A BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
€. 91.000,00 (Euro Novantunomila/00)

Per ulteriori, dettagliate e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai suoi allegati depositati presso la competente cancelleria.

Il sottoscritto, ritenendo con la presente relazione di aver svolto l'incarico ricevuto, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare. L'elaborato risulta composto da n.23 pagine e due tavole grafiche, oltre ai relativi allegati (da 1 a 7) e sotto allegati.

Con osservanza.

Ascoli Piceno, 21 aprile 2026

L'esperto stimatore