



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice dell'esecuzione dott. SIMONA D'OTTAVI

E. I. n. 30/2022

Incarico: 4 gennaio 2024

Giuramento: 7 gennaio 2024

Termine deposito perizia: 21 Ottobre 2024

Udienza di vendita: 21 Novembre 2024

PROMOSSO DA:



CONTRO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Diritti di piena proprietà su LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sito in Via Alcide de Gasperi, n. 6 di Castel di Lama (AP)



INDICE:

CAPITOLO 1 5

1.1 IDENTIFICAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL BENE 5

1.2 ALTRE INFORMAZIONI 6

1.3 Spese di gestione condominiale 7

1.4 Comproprietà e usufrutto 7

1.5 SITUAZIONE SULLO STATO PATRIMONIALE 7

CAPITOLO 2 8

2.1 CONCESSIONI EDILIZIE 8

2.2 ELABORATI GRAFICI 8

2.3 DIFFORMITÀ 9

2.4 REGOLARITÀ URBANISTICA E SITUAZIONE SANITARIA 9

2.5 REGOLARITÀ CATASTALE 9

CAPITOLO 3.0 10

3.1 STATO DI POSSESSO 10

CAPITOLO 4.0 11

4.1 PROVENIENZA 11

4.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI 11

4.3 ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE E DELLA PROCEDURA 12

CAPITOLO 5.0 13

5.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 13

5.2 COMMERCIALITÀ DELL'IMMOBILE 14

5.3 STIMA 155

VALORE A BASE D'ASTA 18

CAPITOLO 6.0 19



ALLEGATI :

- Allegato n.1: *Estratto di Mappa scala 1:2000;*
- Allegato n.2: *Visura Catastale;*
- Allegato n.3: *Planimetria catastale;*
- Allegato n. 4: *Richiesta di Permesso a Costruire iniziale del 2019*
- Allegato n. 5: *SCIA a Variante prot. 4722 del 4/5/23 + Elaborati Grafici*
- Allegato n. 6; *Provenienza atto di compravendita del 2000*
- Allegato n. 7 : *Ipoteca n.435/2012*
- Allegato n. 8 : *Ipoteca del 2003 RINNOVATA con ISCR. reg.part. 937/2023*
- Allegato n. 9: *Verbale di Pignoramento*
- Allegato n. 10: *STIMA con M.C.A. RAPPORTO DI VALUTAZIONE*
- Allegato n.11: *Documentazione Fotografica*
- Allegato n.12: *Calcolo oneri concessori per cambio destinazione*
- Allegato n.13: *Computo metrico per valutazione Impianto*
- Fotovoltaico*
- Allegato n.14: *Computo metrico per lavori edili per cambio di*
- destinazione*





CAPITOLO 1

Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

1.1 IDENTIFICAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento - adibita a laboratori per arti e mestieri – è ubicata in via De Gasperi 6 di Castel di Lama (AP). Trattasi di edificio cielo terra elevato a due piani fuoriterza della superficie complessiva di mq 463,00 con corte esterna pavimentata esclusiva di mq 375 sul lato est, ovest e sud.

Trattasi di edificio oggetto di demolizione e ricostruzione pertanto ha subito modifiche all'identificazione catastale. Si riporta di seguito il nuovo identificativo, comunicando che trattasi di medesimo immobile oggetto di pignoramento identificato precedentemente al foglio 11 p.lla 940-943 e medesimo immobile oggetto di ipoteca al foglio 11 p.lla 566 sub 19.

(Coordinate 42.862777, 13.718341)

Dati Catastali:

Catastalmente l'unità in oggetto, si può così identificare (Allegato n.2 - visura catastale):

Catasto: Fabbricati

Comune Censuario: Castel di Lama (AP).

Identificativo:

foglio 11 particella 1609 sub 1, Cat.C/3, Classe 2, consistenza 481 mq, superficie catastale totale 572 mq, rendita catastale euro 621,04, in via De Gasperi 6, ai piani T-1-2.



Intestazione:

L'immobile è intestato interamente a:

[REDACTED] c. [REDACTED]
[REDACTED].

Confini

Il fabbricato oggetto di pignoramento confina a ovest con Via Alcide De Gasperi, a est e ovest con corte di pertinenza esclusiva.

Servitù

Non esistono servitù regolarmente trascritte a carico dell'immobile oggetto di stima. (visura ipotecaria)

1.2 ALTRE INFORMAZIONI

L'edificio è collocato nel centro abitato del Comune di Castel di Lama (AP).

L'unità immobiliare - adibita a laboratori per arti e mestieri - è stata oggetto di pratica sisma2016 consistente nella demolizione completa dell'edificio e ricostruzione ex novo della struttura, degli impianti e di tutte le finiture interne ed esterne. La progettazione ha previsto anche elementi di arredo estetici come le griglie esterne frangisole sui lati est, sud e ovest, e una scala in c.a. asimmetrica per il collegamento tra i tre piani fuoriterra.

E' presente un impianto fotovoltaico di 6 kw, posizionato sulla terrazza di copertura su supporto in scatolari di ferro zincato, accessibile dalla sola scala esterna in ferro esistente sul lato sud.

Nell'atto di provenienza il sig. [REDACTED] cede anche il diritto di passaggio pedonale e carrabile sulla striscia di terreno di mq 65 individuata catastalmente con la p.lla 942, censita a partita 1 (Area di enti urbani e





promiscui) in quanto utilizzatore da oltre 19 anni. Essendo trascorsi ulteriori 24 anni, si ritiene che il diritto sia ormai pacifico e non più contestabile.

Non ci sono altre informazioni rilevanti per l'acquirente.

1.3 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Non esiste condominio.

1.4 COMPROPRIETÀ E USUFRUTTO

Non esistono altri soggetti comproprietari e/o altri soggetti aventi diritti di usufrutto rispetto a quelle indicati.

1.5 SITUAZIONE SULLO STATO PATRIMONIALE

La ditta proprietaria è una Società. Quindi non si relaziona sullo stato patrimoniale.





CAPITOLO 2

Situazione edilizia, urbanistica e sanitaria dell'immobile

2.1 CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato originario risultava costruito negli anni 1960. Successivamente sono stati effettuati lavori di ristrutturazione dello stabile con la Richiesta e rilascio di Permesso a Costruire n.5/2001 del 17/01/2001.

Nel 2002 viene richiesta e rilasciata AGIBILITA' n.573 del 2002 richiesta il 30/09/2002.

Successivamente, a causa del SISMA avvenuto nell'Agosto 2016 la struttura portante in c.a. ha subito lesioni tali da compromettere la staticità dell'edificio, pertanto, l'intero edificio è stato oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione autorizzata con la pratica edilizia Richiesta P.C. n.85625 del 15/11/2019 (Allegato n. 4) e successiva SCIA in Variante n.47722 del 04/05/2023 con Elaborati grafici (Allegato n.5).

La fine lavori è stata depositata sul portale GE.DI.SI in data 21/10/2024.

Per la conclusione della pratica edilizia, verrà depositata la SCIA DI AGIBILITA'.

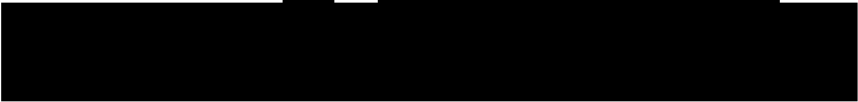
La Scrivente si riserva di integrare la relativa documentazione non appena il Comune ne avrà la disponibilità.

2.2 ELABORATI GRAFICI

Gli elaborati grafici ultimi che hanno autorizzato la costruzione della palazzina fanno riferimento alla SCIA in Variante n.47722 del 04/05/2023 (Allegato n. 5).

Si allegano gli elaborati grafici relativi al suddetto atto.





2.3 DIFFORMITA'

Al sopralluogo la Scrivente ha verificato lo stato dei luoghi che risulta pienamente CONFORME ai grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo depositato sul portale GE.DI.SI e approvato dal Comune di Castel di Lama.

2.4 REGOLARITÀ URBANISTICA E SITUAZIONE SANITARIA

Al sopralluogo la Scrivente ha verificato lo stato dei luoghi che risulta CONFORME ai grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo depositato sul portale GE.DI.SI, SCIA in Variante n.47722 del 04/05/2023 e approvato dal Comune di Castel di Lama (Allegato n. 5).

La fine lavori è stata depositata in data 21/10/2024 sul portale GE.DI.SI.

L'Agibilità è stata ancora depositata. La Scrivente si riserva di integrare la relativa documentazione non appena il Comune ne avrà la disponibilità.

2.5 REGOLARITA' CATASTALE

L'immobile risulta REGOLARE dal punto di vista catastale. La variazione catastale di aggiornamento dello stato dei luoghi è stata presentata in data **30/10/2024.**





CAPITOLO 3.0

Stato di possesso

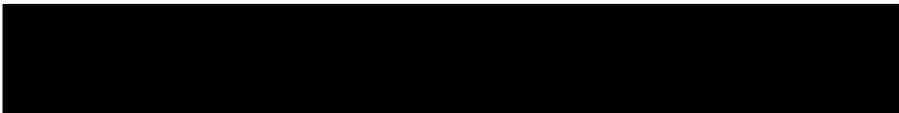
3.1 STATO DI POSSESSO

L'immobile - come risulta da visura catastale – risulta interamente di proprietà

di 

Altre creazioni artistiche e letterarie). Alla data odierna l'immobile risulta non
occupato in quanto sono terminati da poco i lavori relativi alla Pratica
Sisma2016.





CAPITOLO 4.0

Vincoli e Oneri giuridici

4.1 PROVENIENZA AL VENTENNIO

La quota di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà della ditta [REDACTED] in forza di:

1- TRASCRIZIONE a favore della



[REDACTED] del 20/04/2000 reg. 2889 reg. part. 1882 (atto di compravendita);

Atto di compravendita del 05/04/2000 a rogito del notaio dott.

SPINAZZOLA MASSIMO, con sede in Ascoli Piceno, Trascritto al

n.1882/2000 nei Pubblici Registri Imm.ri di Ascoli Piceno in atti dal

20/05/2000, con cui vengono acquistati i diritti di piena proprietà dal

sig. [REDACTED] (Allegato n.6).

4.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Domande Giudiziali:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE contro



.L del

11/11/2003 – reg. part. 1825 (ipoteca volontaria a cura notaio dott. Nazzareno

Cappelli) – Concessione a garanzia di mutuo concesso dalla Cassa di

Risparmio di Ascoli Piceno); **IPOTECA RINNOVATA** con Iscrizione n.937 del

24/10/2023 Atto notaio Cappelli del 06/11/2023.

TRASCRIZIONE contro



del

18/03/2022 reg. 2365 reg. part. 2365 (atto esecutivo o cautelare. 726 verbale

di pignoramento) CANCELLATA IN DATA 24/09/2021;





4.3 ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE E DELLA PROCEDURA

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Oneri per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni pregiudizievoli.

Nessun altro costo risulta a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli a carico della procedura

Nessun onere a carico della procedura.





CAPITOLO 5.0

Stima dell'Immobile

5.1 Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento - adibita a laboratori per arti e mestieri – è ubicato nel Comune di Castel di Lama (AP), in via De Gasperi 6, ai piani T-1-2.

Trattasi di edificio elevato a due piani fuoriterza con terrazza ad uso esclusivo al piano secondo di copertura. I piani terra e primo sono collegati internamente mediante ampia scala di forma geometrica in c.a. La scala in ferro esterna posizionata sul lato sud, dà accesso sia al piano terra e primo con ballatoio esterno, sia alla terrazza di copertura al piano secondo dove sono posizionati i locali tecnici e l'impianto fotovoltaico.

La struttura dell'immobile, le finiture interne e gli impianti sono in ottime condizioni di manutenzione in quanto ultimati il 21/10/2024.

La pavimentazione è in cemento industriale levigato su entrambi i piani. I servizi igienici sono presenti sia al piano terra che al piano primo. Gli impianti tecnologici sono di nuova realizzazione e a norma con le attuali norme vigenti.

L'immobile gode di impianto fotovoltaico della potenza di circa 6Kw posto al piano secondo di copertura su reticolato in scatolari di ferro posizionati a circa ml 3 dal piano della terrazza.

Non è presente l'impianto di accumulo.

Le finestre sono in alluminio con vetri termoisolanti. Sui prospetti sud, ovest ed est le pareti dell'edificio sono parzialmente chiuse con cristallo stratificato blindato. L'altezza interna sia del piano primo che del piano secondo è di



[REDACTED]

ml 4,00.

Il piano terra ha la superficie lorda di mq 249,00, la loggia esterna sul lato est è di mq 9,60.

Il piano primo è di mq 215,00 e i tre balconi posti rispettivamente due sul lato nord e uno sul lato ovest, hanno la superficie complessiva di mq 89,00.

Il piano secondo di copertura è costituito da una terrazza praticabile di mq 250,00 dalla quale si ha accesso ai locali tecnici e all'impianto fotovoltaico posizionato su una struttura reticolare posta a circa 3,00 ml dal livello della terrazza.

La superficie commerciale lorda dei locali è stata rilevata graficamente sul file di progetto in formato .dwg fornito dal progettista e DD.LL. Ing. [REDACTED] corrispondente con lo stato dei luoghi.

L'immobile gode di una corte esterna ad uso esclusivo di mq 375,00 che corre lungo il lato ovest, sud e est e alla quale si accede con cancello carrabile da via Alcide De Gasperi. La corte è interamente pavimentata ed è presente la canalizzazione per la raccolta delle acque piovane.

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture interne ed esterne e gli impianti tecnologici sono in ottime condizioni in quanto di recente realizzazione. La Scrivente provvederà a depositare le certificazioni di legge e l'APE non appena il DD.LL ing. Scaramucci invierà la SCIA di Agibilità sul portale GE.DI.SI, corredata di tutta la documentazione finale, e di conseguenza anche al Comune di Castel di Lama.

5.2 COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile così come sopra descritto si trova in un contesto con tipologia





mista residenziale, commerciale, direzionale. La Scrivente ritiene che ci siano elementi che possano rendere l'immobile appetibile sia per le ottime condizioni del fabbricato di recente ultimazione che per la disposizione degli spazi interni funzionali, caratteristiche che rendono i locali multifunzionali. In particolare si ritiene i locali così come disposti internamente, siano molto versatili per eventuali differenti destinazioni dei locali: gli ampi locali open space con pochissimi divisori utilizzati per i soli locali di servizio (bagni, antibagni e magazzini) danno ampia scelta nella destinazione dei locali.

L'edificio prima della demolizione era destinato a laboratorio d'arte, con locali espositivi delle creazioni quali quadri, sculture, ecc.

Ad oggi non esistono comparabili che abbiano la destinazione a laboratorio, se non quelli dislocati nella zona industriale e posizionati a circa un chilometro, e non hanno un mercato attivo che possa fornire compravendite recenti idonee alla presente valutazione senza rischiare una svalutazione dello stesso.

Ciò premesso la Scrivente ritiene che la migliore HBU (miglior destinazione possibile) sia quella ad UFFICIO. Nella zona limitrofa troviamo numerose compravendite di immobili con tale destinazione. La conformazione dell'immobile è tale da escludere la destinazione a residenziale per la mancanza di requisiti illuminotecnici ai sensi del Decreto Legge del 5/7/75.

5.3 STIMA

Nella Stima svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita. Le operazioni di stima sono effettuate con lo scopo d'individuare il Valore di Mercato ovvero, come definito dal Codice delle





Valutazioni Immobiliari, “il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Per conferire maggiori informazioni economiche all'investitore interessato, si indica il Valore di HBU cioè “Il più conveniente e miglior uso di una proprietà immobiliare per una sua configurazione fisicamente possibile, appropriatamente giustificata, legalmente ammissibile e finanziariamente fattibile, nonché tale da determinare la previsione del più elevato valore”. I criteri estimativi da analizzare e scegliere nel modo più appropriato sono funzione della natura e tipologia dell'asset e dei dati che è possibile reperire sul mercato. In presenza di un mercato dinamico con compravendite recenti d'immobili dello stesso segmento, il modello più affidabile è certamente quello del confronto di mercato con criteri differenziali propri del Market Comparison Approach.

La mancanza di dati certi e/o recenti conduce alla verifica della capacità del bene a produrre un reddito che potrà essere attentamente trattato per lo sviluppo di metodi reddituali con la Capitalizzazione Diretta (direct) o la Capitalizzazione Finanziaria (yield). Per asset suscettibili di trasformazione (terreni edificabili, fabbricati collabenti, ecc), il metodo che si dovrà sviluppare è il Flusso di Cassa Scontato (Discounted Cash Flow Analysis). Considerata la forte componente soggettiva nella ricerca di alcuni dati, il metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato potrà essere utilizzato solo marginalmente. Infine,





il Valore a Base d'Asta costituisce il valore d'immissione sul mercato del bene tenuto conto del Valore di Mercato e dell'HBU. Il Valore è poi decurtato del 10% in applicazione del disciplinare d'incarico oltre a ogni Costo riferito alla regolarizzazione delle conformità descritte nell'Audit Documentale e nella Due Diligence. Oltre a quanto sopra, si deve poi tenere conto dell'esigenza di garantire il diritto sia del Debitore Pignorato, sia del Creditore Procedente a garantire, ove possibile, una soluzione che determini la vendita al miglior prezzo nel più breve termine. A tal fine, in particolari condizioni di mercato, si dovrà giustificare un maggiore o minore valore assoluto della percentuale indicata. Al valore finale vengono detratte le eventuali spese per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con la demolizione delle parti ritenute abusive e non regolarizzabili.

Di seguito, si elencano i "Valori" definiti per l'immobile oggetto di stima e i cui parametri tecnici estimativi con i relativi procedimenti, sono analiticamente indicati nella relazione allegata (Allegato n. 10 – Rapporto di Valutazione MCA e Stima).

Al valore desunto dalla comparazione con immobili con la destinazione HBU, si aggiunge 1) il valore dell'impianto fotovoltaico (non considerato nel Rapporto di Valutazione) e si detraggono 2) gli oneri concessori per il cambio di destinazione da Laboratorio ad ufficio e 3) le spese necessarie per i lavori edili da effettuare per rendere i locali utilizzabili ad ufficio piuttosto che a laboratorio.

A tal fine si allega computo metrico per la valutazione IMPIANTO FOTOVOLTAICO realizzato ex novo e non ancora messo in funzione per cui si



considera il valore di costo pari a € 37.830,00 (Allegato n. 13), e il COMPUTO METRICO per l'adeguamento degli impianti tecnologici per la destinazione ad uso ufficio pari a € 3.500,00 (Allegato n. 14) e il CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE per il cambio di destinazione da laboratorio ad ufficio pari a € 18.426,98 (Allegato n. 12).

Per quanto sopra indicato, il valore commerciale dell'immobile è stimato in €

460.000,00-3500,00-18426,98+37.830,60= arr.to € 475.900,00

(diconsi euro quattrocentosettantacinquenovecentomila/00)

VALORE A BASE D'ASTA

Nel rispetto delle disposizioni di cui al disciplinare d'incarico, il valore a base d'asta è determinato con abbattimenti di quello di mercato per l'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (minimo 10%); stato di possesso; per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente; per l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri e pesi.

Valore commerciale € 475.900,00

Riduzione forfetaria 10%: € 47590,00

Spese per cancellazioni formalità max: € 1200,00

Detrazione spese condominiali insolute € 0

VALORE: € 427.110,00

VALORE A BASE D'ASTA arr.to: € 427.000,00

(diconsi euro quattrocentoventisettemila/00)





CAPITOLO 6.0

Descrizione dei beni per la formazione del bando d'asta

6.1 DESCRIZIONE DEL BENE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento - adibita a laboratori per arti e mestieri – è ubicata in via De Gasperi 6 di Castel di Lama (AP). Trattasi di edificio cielo terra elevato a due piani fuoriterza della superficie complessiva di mq 463,00 con corte esterna pavimentata esclusiva di mq 375 sul lato est, ovest e sud.

(Coordinate 42.862777, 13.718341)

Dati Catastali:

Catastalmente l'unità in oggetto, si può così identificare (Allegato n.2 - visura catastale):

Catasto: Fabbricati

Comune Censuario: Castel di Lama (AP).

Identificativo:

foglio 11 particella 1609 sub 1, Cat.C/3, Classe 2, consistenza 481 mq, superficie catastale totale 572 mq, rendita catastale euro 621,04, in via De Gasperi 6, ai piani T-1-2.

Intestazione:

L'immobile è intestato interamente a:



a

Confini

Il fabbricato oggetto di pignoramento confina a ovest con Via Alcide De





Gasperi, a est e ovest con corte di pertinenza esclusiva.

Servitù

Non esistono servitù regolarmente trascritte a carico dell'immobile oggetto di stima. (visura ipotecaria)

Possesso

L'immobile - come risulta da visura catastale – risulta interamente di proprietà di

Altre creazioni artistiche e letterarie). Alla data odierna l'immobile risulta non occupato in quanto sono terminati da poco i lavori relativi alla Pratica Sisma2016.

Descrizione immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento - adibita a laboratori per arti e mestieri – è ubicato nel Comune di Castel di Lama (AP), in via De Gasperi 6, ai piani T-1-2.

Trattasi di edificio elevato a due piani fuoriterza con terrazza ad uso esclusivo al piano secondo di copertura. I piani terra e primo sono collegati internamente mediante ampia scala di forma geometrica in c.a. La scala in ferro esterna posizionata sul lato sud, dà accesso sia al piano terra e primo con ballatoio esterno, sia alla terrazza di copertura al piano secondo dove sono posizionati i locali tecnici e l'impianto fotovoltaico.

La struttura dell'immobile, le finiture interne e gli impianti sono in ottime condizioni di manutenzione in quanto ultimati il 21/10/2024.

La pavimentazione è in cemento industriale levigato su entrambi i piani. I servizi igienici sono presenti sia al piano terra che al piano primo. Gli impianti





tecnologici sono di nuova realizzazione e a norma con le attuali norme vigenti.

L'immobile gode di impianto fotovoltaico della potenza di circa 6Kw posto al piano secondo di copertura su reticolato in scatolari di ferro posizionati a circa ml 3 dal piano della terrazza.

Non è presente l'impianto di accumulo.

Le finestre sono in alluminio con vetri termoisolanti. Sui prospetti sud, ovest ed est le pareti dell'edificio sono parzialmente chiuse con cristallo stratificato blindato. L'altezza interna sia del piano primo che del piano secondo è di ml 4,00.

Il piano terra ha la superficie lorda di mq 249,00, la loggia esterna sul lato est è di mq 9,60.

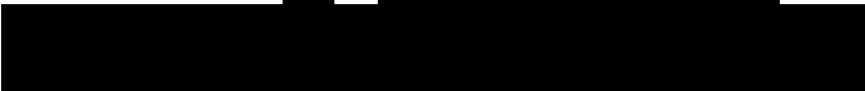
Il piano primo è di mq 215,00 e i tre balconi posti rispettivamente due sul lato nord e uno sul lato ovest, hanno la superficie complessiva di mq 89,00.

Il piano secondo di copertura è costituito da una terrazza praticabile di mq 250,00 dalla quale si ha accesso ai locali tecnici e all'impianto fotovoltaico posizionato su una struttura reticolare posta a circa 3,00 ml dal livello della terrazza.

La superficie commerciale lorda dei locali è stata rilevata graficamente sul file di progetto in formato .dwg fornito dal progettista e DD.LL. Ing. Scaramucci, corrispondente con lo stato dei luoghi.

L'immobile gode di una corte esterna ad uso esclusivo di mq 375,00 che corre lungo il lato ovest, sud e est e alla quale si accede con cancello carrabile da via Alcide De Gasperi. La corte è interamente pavimentata ed è presente la





canalizzazione per la raccolta delle acque piovane.

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture interne ed esterne e gli impianti tecnologici sono in ottime condizioni in quanto di recente realizzazione. La Scrivente provvederà a depositare le certificazioni di legge e l'APE non appena il DD.LL ing. Scaramucci invierà la SCIA di Agibilità sul portale GE.DI.SI, corredata di tutta la documentazione finale, e di conseguenza anche al Comune di Castel di Lama.

Valore a base d'asta di euro € 427.000

(dicomi euro quattroventisette mila/00





CAPITOLO 7.0

Descrizioni delle operazioni peritali e conclusioni

7.1 Descrizione delle operazioni peritali

Dopo avere esaminato i fascicoli della causa in oggetto, e avere effettuato le prime ricerche catastali e ipotecarie del bene pignorato, la sottoscritta, con lettera raccomandata, comunica alle parti interessate, che in data 16 febbraio alle ore 15,30 procede con il sopralluogo dell'immobile pignorato sito in Via Alcide De Gaspari, 6 – Castel di Lama (AP)

Al sopralluogo è presente il custode ma non è presente alcuno per l'accesso ai locali, di fatto costituenti il cantiere edile dei lavori di demolizione e ricostruzione. Successivamente la Scrivente prendeva accordi con il tecnico Direttore dei Lavori ing. S. [REDACTED], il quale presiedeva il sopralluogo in data 29/02/2024 e successivi (21/10/2024). La Scrivente ha proceduto alla verifica e al rilievo dello stato dei luoghi e di tutte le informazioni necessarie alla stima.

Al sopralluogo si prende atto che l'immobile pignorato non è occupato.

Viene redatta la documentazione fotografica (Allegato n. 11)

Successivamente al sopralluogo sono stati tenuti diversi contatti con la DD.LL, telefonico e posta elettronica, per la verifica dello stato di avanzamento dei lavori, che di fatto sono stati conclusi in data 21 ottobre 2024.

7.2 Conclusioni

Avendo espletato il mandato conferitole, la sottoscritta ringrazia per la fiducia concessagli e rassegna la presente relazione composta da n. 24 pagine, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante i n.14 allegati



comprendenti la Documentazione fotografica e del Rapporto di
Valutazione Immobiliare.

Ascoli Piceno, lì 31/10/2024

Il C.T.U. geom. Marozzi Patrizia

