TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa PAOLA MARIANI AGOSTINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 129/2024 R.G.E

Procedura promossa da

[redacted]

nei confronti di

[redacted]

Esperto del Giudice:

Geom. Vincenzo Marcozzi

C.F: MRCVCN76H25A462Y

Ascoli Piceno – F.ne Colonna n. 81

Tel. 328/4166190

mail: geom.marcozzi@gmail.com

Pec: vincenzo.marcozzi@pecgeometriap.it

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

GENERALITA'

PREMESSO

- che in data **23/12/2025** il sottoscritto **Geom. Vincenzo Marcozzi**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1113, con studio tecnico in Ascoli Piceno, F.ne Colonna n. 81 veniva nominato **Esperto del Giudice** nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto;
- che in data **05/01/2026** il sottoscritto prestava giuramento;
- che in data **25/03/2026**, avevano inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Esperto del Giudice, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

1.0 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1.1 Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà o una quota di esso (evidenziando i nominativi dei comproprietari o di altro diritto reale);

La proprietà oggetto di esecuzione riguarda i diritti di 1/1 di piena proprietà su due unità immobiliari site in Appignano del Tronto (AP) censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue ***(vedi All. n. 2)*:**

Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto (AP):

1. Foglio 14, part. 525, sub. 4, categoria A/3, classe 5, vani 5, rendita € 232,41, Contrada Valle Chifenti s.n.c, piano 1, destinazione catastale *Abitazione di tipo economico*;
2. Foglio 14, part. 526, sub. 7, categoria C/6, class 4, consistenza mq. 21, rendita € 42,30 mq, Contrada Valle Chifenti s.n.c., piano S3, destinazione catastale *Box Auto;*

L'immobile sopra individuato è intestato catastalmente come segue:

- ✓ [redacted]

1.2 Descrizione dell'Immobile pignorato (Comune, località, via e numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – es. condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni – caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti).

Comune

Gli immobili pignorati sono siti nel Comune di Appignano del Tronto

Località

Gli immobili pignorati si trovano in zona semicentrale del capoluogo.

Indirizzo

Via Circonvallazione dei Pioppi n. 28.

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

Caratteristiche interne ed esterne

Il complesso in cui sono site le unità in oggetto, è costituito da due edifici principali con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e solai in latero-cemento, edificati intorno alla metà degli anni ottanta del secolo scorso ed oggetto di lavori di efficientamento energetico in tempi molto recenti. Gli edifici si presentano con facciate dotate di rivestimento a cappotto tinteggiato, con presenza di numerosi aggetti dotati di balaustre, in parte in calcestruzzo ed in parte metalliche, provviste anche di fioriere, ampie finestrature, ascensori e finiture di buon livello. Le coperture sono in parte a spiovente ed in parte in piano, con presenza di ampi abbaini, rivestite da membrane impermeabilizzanti prive di tegole. Il Fabbricato, oltre all'ascensore, è dotato di scala condominiale rivestita in marmo e dotata di balaustra metallica verniciata. Le pareti interne sono tutte tinteggiate. Complessivamente il fabbricato dove è presente l'appartamento si presenta in ottime condizioni sia esternamente che internamente, anche grazie ai recenti lavori di efficientamento energetico, tinteggiature esterne, impermeabilizzazioni, lattonerie, infissi, tutti di recentissima fattura. Sono presenti spazi esterni comuni composti da spazi di manovra, posti auto, camminamenti e aiuole.

Contesto (codominio, complesso immobiliare…)

Gli immobili sono ubicati all'interno di condominio residenziale diviso su due fabbricati principali, collegati fra di loro da piani interrati destinati a rimesse e magazzini. L'Appartamento oggetto di esecuzione si trova al Piano Primo nella palazzina "B" del complesso, la quale si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno interrato. Il Garage, invece, è sito nella porzione di fabbricato di collegamento fra la palazzina "B" e la palazzina "A", al livello del Piano Terra della Palazzina "B".

L'ingresso all'appartamento avviene mediante ingresso, scale e ascensore condominiale, mentre al garage si accede attraverso un ingresso carrabile e corsie condominiali o sempre attraverso l'ingresso pedonale del fabbricato.

La palazzina "B" si affaccia su via Circonvallazione dei Pioppi a Sud, su aree di corte e verde agricolo a Est ed Ovest e su distacco con Palazzina "B" a Nord.

Il fabbricato sorge in un contesto prevalentemente residenziale, composto da edifici di varie dimensioni. L'accesso principale della Palazzina "B" avviene da Via Circonvallazione dei Pioppi che risulta una strada con pochi fabbricati con funzione di collegamento fra i vari quartieri del capoluogo ma, al di sopra della Palazzina "A" facente parte dello stesso complesso, scorre Viale delle Rimembranze che conduce al centro storico ed è una strada con presenza di maggiori servizi.

Caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti

Essendo collocato in un piccolo centro, alcuni servizi essenziali quali negozi, scuole, uffici pubblici, ambulatori, attività sportive, trasporto pubblico ecc.. sono presenti a breve distanza, sottolineando che, essendo situato in un piccolo comune, servizi oltre a quelli essenziali sono pressoché assenti.

Considerato lo stato dei luoghi si ritiene opportuno formare **un unico lotto.**

Di seguito verranno descritte le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

1.2.1 LOTTO UNICO:

1) **Abitazione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al Foglio 14, part. 525, sub. 4, categoria A/3, classe 5, vani 5, Contrada Valle Chifenti s.n.c.** *(ora Via Circonvallazione dei Pioppi n. 28),* **interno 2, Piano 1.**

L'unità si sviluppa al Piano Primo della Palazzina "B" ed è composto da un Ingresso, un Soggiorno, una Cucina, due Camere da letto, un Bagno, un grande Terrazzo ed un Balcone. L'appartamento espone ad Ovest per quanto riguarda il Soggiorno, una Camera da letto ed il terrazzo, a Nord per il Bagno, ad Est Cucina, Camera e Balcone.

Il Terrazzo è delimitato da balaustre in metallo verniciate, parapetti in calcestruzzo armato e fioriere, mentre il Balcone presente un parapetto in calcestruzzo armato, corrimano in metallo verniciato ed una fioriera.

L'unità è dotata di portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio provvisti di doppia camera, avvolgibili in PVC. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato o similari con battiscopa in legno per gli ambienti interni, mentre il terrazzo ha una pavimentazione in travertino e battiscopa in gres. Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e battiscopa dello stesso materiale.

Il Bagno è dotato di rivestimento in gres. Il riscaldamento è assicurato da radiatori in alluminio alimentati da una caldaia a metano. Il Soggiorno e la Camera matrimoniale sono dotati di impianto di climatizzazione, mentre nel Terrazzo e nel Balcone sono installate delle tende oscuranti. E' presente anche un camino nel Soggiorno non utilizzabile in quanto la canna fumaria non è a norma. L'appartamento, oltre agli impianti di riscaldamento e condizionamento, è dotato di impianto elettrico sfilabile e di impianto idrico-sanitario. L'unità risulta allacciata alle pubbliche utenze di acqua, luce e gas metano. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, in quanto gli infissi esterni sono stati recentemente sostituiti, anche il bagno è stato ristrutturato in tempi non lontani, le pareti sono perfettamente intonacate e tinteggiate. Porte interne, pavimentazioni, impianti, tranne nel bagno e nel balcone, sono rimasti in buona parte quelli originali, ma si presentano in buono stato.

2) **Garage distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al Foglio 14, part. 526, sub. 7, categoria C/6, classe 4, mq. 21, Contrada Valle Chifenti s.n.c.** *(ora Via Circonvallazione dei Pioppi n. 28),* **Piano S3.**

Il Garage in oggetto si sviluppo al Piano Terzo Sottostrada dal punto di vista catastale mentre rispetto alla Palazzina "B" lo stesso si trova ad una quota corrispondente al Piano Terra. L'unità è composta da un unico ambiente con accesso carrabile dotato di serranda in alluminio basculante. Il garage è pavimentato ed ha pareti intonacate e tinteggiate. Il soffitto del Garage è inclinato con altezza massima nel lato dell'ingresso e la minima sul lato opposto. Questa particolarità non incide molto sulla capacità dello stesso di ospitare un veicolo ordinario, ma potrebbe impedirne l'uso ad un veicolo particolarmente lungo ed alto (es. furgone) e limitare la capacità di deposito di oggetti o materiali. Nel locale è presente un impianto elettrico e di illuminazione essenziale.

Indicazione della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verifica della corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

1) ***Abitazione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al Foglio 14, part. 525, sub. 4, categoria A/3, classe 5, vani 5, Contrada Valle Chifenti s.n.c.*** *(ora Via Circonvallazione dei Pioppi n. 28),* ***interno 2, Piano 1.***

L'unità oggetto di esecuzione si sviluppa al Piano Primo ed ha una superficie lorda pari a mq 81,70, incluso lo spessore del rivestimento a cappotto, e di mq. 76,68 escluso, oltre a mq. 4,25 di balcone e mq 72,30 di terrazzo.
L'Unità è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al foglio 14 part. 525 Sub. 4, superficie catastale mq 88, escluse aree scoperte mq 75, vani 5. La stessa confina con aree condominiali a Nord ed Ovest, con altro appartamento e vano scala condominiale a Sud e aree private altra ditta ad Est.
Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non è riportata la superficie catastale. Gli identificativi catastali sono rispondenti a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento.

2) ***Garage distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al Foglio 14, part. 526, sub. 7, categoria C/6, classe 4, mq. 21, Contrada Valle Chifenti s.n.c.*** *(ora Via Circonvallazione dei Pioppi n. 28),* ***Piano S3.***

L'unità oggetto di esecuzione ha una superficie lorda pari a mq 22,60 al Piano Terzo Sottostrada.
L'Unità è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al foglio 14 part. 526 Sub. 7, superficie catastale mq 23, consistenza 21 mq. La stessa confina con corsia accesso garage condominiali a Nord, con garage altra ditta ad Est ed Ovest, con locale commerciale a Sud.
Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non è riportata la superficie catastale. Gli identificativi catastali sono rispondenti a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento.

a) Indicazione degli accessi;

L'accesso all'appartamento oggetto di esecuzione avviene dall'ingresso, scale ed ascensore condominiali della Palazzina "B". Il Garage è accessibile tramite corsie carrabili condominiali, nonché da corridoi comuni pedonali, il tutto con accesso da via Circonvallazione dei Pioppi. E' presente anche un ascensore condominiale.

b) Indicazione delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es, posti auto comuni, giardini ecc..);

Le parti comuni sono state individuate sia attraverso l'Elaborato Planimetrico presente nella banca dati catastale, che dal Regolamento di Condominio prodotto dall'Amministratore di Condominio. Attraverso l'analisi dei documenti sopra citati e dall'evidenza dello stato di fatto, è stato possibile dedurre che le parti comuni siano costituite da:

- Spazio di rispetto stradale su Circonvallazione dei Pioppi,
- Corte ex cisterna GPL;
- Accessi alle corti;
- Scalinata di collegamento Edifici A e B;
- Atrio, scale, ascensore e locale ascensore Palazzina B;

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

- Accesso e corsie garages;
- Ingressi e corridoi che conducono agli appartamenti, ai fondaci ed ai garages;
- Ingressi e rampe di accesso ai garage;
- Strutture portanti, opere, installazioni e manufatti indispensabili per il godimento del complesso;
- Suolo su cui sorge il complesso;
- Le fondazioni, il telaio in calcestruzzo armato, i muri perimetrali;
- Le reti fognarie;
- Manto di copertura, cornicione e grondaie.

Per una migliore individuazione si rimanda all'elaborato planimetrico di cui all'***Allegato 2*** e alla documentazione prodotta dell'Amministratore di Condominio di cui all'***Allegato 9.***

c) Indicazione dell'importo annuo delle spese 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;

Facendo riferimento a quanto comunicato dall'Amministratore di Condominio ***(vedi All. n. 9),*** le spese annue di gestione sono pari ad € 470,00 circa per entrambe le unità immobiliari, non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano ad **€ 1.673,90.**

d) Indicazione della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Stando al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Appignano del Tronto, la zona dove insiste il fabbricato in oggetto è "*Zona B di completamento – B1 5"*.

e) Indicazione se il debitore esecutato è coniugato ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte 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.;

Secondo quanto risulta dalla certificazione anagrafica allegata ***(Allegato 8)***, l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni e nessun fondo patrimoniale risulta costituito. Gli immobili non fanno parte della comunione dei beni.

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

2.1 Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380

Trattasi di fabbricato, per cui non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica.

2.2 Fornisca gli estremi della concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967: indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria;

A seguito di richiesta di Accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Appignano del Tronto del 17/02/2026, allo Scrivente veniva fornita in data 12/03/2026 parte della documentazione necessaria. Verificata la documentazione ricevuta ed incrociando i dati con altre documentazioni acquisite, il Sottoscritto constatava che mancavano altri Atti Autorizzativi. Ad una nuova richiesta allo Scrivente veniva fornita, solamente in data 30/04/2026, la documentazione sotto elencata alla quale mancava senz'altro un ulteriore Atto Autorizzativo poi fornito in copia dall'Amministratore di Condominio. E' evidente che viste le mancanze dell'Ufficio Tecnico del Comune di Appignano del Tronto, il Sottoscritto ha potuto solamente verificare la documentazione che gli è stata fornita, non avendo accesso libero agli archivi comunali, pertanto declina ogni responsabilità in merito ad omissioni. ***(vedi All. n. 3)***:

- **Pratica Edilizia n. 77/1980 prot. 3538**, richiedente [redacted] *ed altri*, per Domanda di *Costruzione palazzina di civile abitazione per appartamento + negozi*;
- [redacted] *appartamento + negozi*; (Domanda rinviata per incompletezza);
- **Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 10/82 prot. 392**, richiedente *Impresa* [redacted] per Domanda di *Costruzione di un edificio di civile abitazione*;
- **Pratica Edilizia n. 26/83 prot. 1104**, richiedente [redacted] per Domanda di *Progetto di Variante per la Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Valle Chifenti-Piano Santo;*
- **Pratica Edilizia n. 27/83 prot. 1105**, richiedente [redacted] *Valle Chifenti Appignano del Tronto*, per Domanda di *Scomputo opere di urbanizzazione primarie (costruzione fabbricato di civile abitazione;* (Domanda ritenuta non idonea);
- **Pratica Edilizia n. 29/84 prot. 2214**, richiedente *Impresa* [redacted] *Valle Chifenti Appignano del Tronto*, per Domanda di *Variante per la Costruzione di n. 2 palazzine in zona Piano Santo;*
- [redacted] *abitazione denominati A e B Variante Conc. Edilizia n. 17/83;*
- [redacted] *edifici (A e B) da edificare in Zona di Completamento;*
- **Codice Fascicolo 490.40.20/2017/USR/336 USR Ascoli Piceno, Istanze MUDE 110440050000012032017 prot. 225 del 02/08/2017, 110440050000218042019 prot. 7962 del 08/02/2019, 110440050000234462019 prot. 12577 del 29/02/2019, 110440050000234932019 prot. 12721 del 26/02/2019, 110440050000334652019 prot. 45572 del 01/07/2019***,* Richiedente *Condominio* [redacted] *nella persona di* [redacted] per *Intervento di riparazione immediata di edifici e unità immobiliari ad uso civile e produttivo danneggiati dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi;*

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA'** inerente Pratica Sisma Codice Fascicolo 490.40.20/2017/USR/336 USR Ascoli Piceno, Istanze MUDE 1104400500000012032017 prot. 225 del 02/08/2017, 1104400500000218042019 prot. 7962 del 08/02/2019, 1104400500000234462019 prot. 12577 del 29/02/2019, 1104400500000234932019 prot. 12721 del 26/02/2019, 1104400500000334652019 prot. 45572 del 01/07/2019, richiedente [redacted] Di questa pratica il Comune ha fornito solamente la copia digitale senza estremi della pratica.

Documentazione prodotta dall'Amministratore di Condominio:

- **CILA SUPERBONUS 110 n. 2, prot. 244 DEL 13/01/2022,** richiedente [redacted], per *Intervento di efficientamento energetico e presidi antiribaltamento.*

Documentazione citata nella Pratica Sisma Codice Fascicolo 490.40.20/2017/USR/336 USR Ascoli Piceno, ma di cui il Comune di Appignano del Tronto non ha fornita alcuna documentazione:

- **Agibilità Prot. N. 1013 del 10/04/1986.**

Gli uffici comunali non hanno fornito altri atti autorizzativi né certificati di agibilità/abitabilità.

2.2.1 Difformità riscontrate nell'unità oggetto di esecuzione

Riguardo all'ultimo atto autorizzativo, tralasciando piccole differenze grafiche ininfluenti ai fini urbanistici, lo Scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

1) ***Abitazione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al Foglio 14, part. 525, sub. 4, categoria A/3, classe 5, vani 5, Contrada Valle Chifenti s.n.c.*** *(ora Via Circonvallazione dei Pioppi n. 28),* ***interno 2, Piano 1.***

1. Lieve differenza di dimensioni della porta d'ingresso della Cucina;
2. Lieve differenza di dimensioni della porta d'ingresso del Bagno;
3. Differenza di dimensioni del balcone Est sia in termini di lunghezza che di profondità;
4. Lieve Differenza di forma delle fioriere in cemento sia del balcone che del Terrazzo;
5. Presenza di sporgenze sui muri perimetrali dovuti alla presenza di pilastri o vani per passaggio di tubazioni di scarico;
6. Eliminazione di fioriera di confine fra il terrazzo dell'unità in oggetto e quello dell'appartamento limitrofo posto più a sud;
7. Lieve differenza nelle dimensioni della porta-finestra che dal soggiorno porta al terrazzo;
8. Lieve differenza nell'altezza interna dei locali.

Si precisa che nell'ultimo titolo edilizio autorizzativo (Pratica Sisma Codice Fascicolo 490.40.20/2017/USR/336 USR Ascoli Piceno) la planimetria non è quotata, pertanto alcune difformità sono state individuate mediante sovrapposizione grafica fra lo Stato Autorizzato e quello dei luoghi.

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

2) ***Garage distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al Foglio 14, part. 526, sub. 7, categoria C/6, classe 4, mq. 21, Contrada Valle Chifenti s.n.c.*** *(ora Via Circonvallazione dei Pioppi n. 28),* ***Piano S3.***

9. Lieve aumento della larghezza del locale.

Si precisa che lo Scrivente ha potuto verificare la conformità urbanistica di questo locale, solamente rispetto all'ultimo titolo edilizio di cui ha ricevuto copia degli elaborati grafici, ossia la Pratica 29/1984, dove la planimetria è scarsamente quotata, pertanto alcune difformità sono state individuate mediante sovrapposizione grafica fra lo Stato Autorizzato e quello dei luoghi.

2.2.2 Sanabilità degli abusi.

Le difformità sopra descritte, sono prevalentemente ascrivibili a dei graficismi o comunque rientranti entro i limiti di tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001. In via del tutto prudenziale, viste le diverse interpretazione che possono avere gli uffici preposti e vista la lacunosità dei titoli edilizi prodotti dal Comune di Appignano del Tronto, è comunque consigliabile sanare le piccole difformità riscontrate.

Le spese da sostenere per la richiesta di S.C.I.A. in sanatoria le ulteriori incombenze di carattere amministrativo e tecnico, per il pagamento delle oblazioni o sanzioni previste dal DPR 380/2001, per le competenze professionali, vengono in questa fase valutate pari a circa **€ 7.000,00.**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, lo scrivente precisa che, pur nell'intento di fornire dati ed indicazioni il più possibile complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, le proprie valutazione non possono sostituire l'espressione che per legge compete agli uffici deputati a tale compito, circa l'ammissibilità di istanze e l'indicazione dei relativi oneri, adempimenti, sanzioni e pagamenti, in quanto le istruttorie dovranno essere svolte sulla base di elaborati progettuali grafici, relazioni e calcoli.

Alla luce di quanto sopra, le valutazioni effettuate dallo scrivente, sono intendersi formulate in termini orientativi e previsionali, in indirizzo prudenziale per quanto riguarda gli importi economici, per le esclusive finalità peritali, facendo riferimento alle normative vigenti al momento della stesura della presente perizia.

Accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità;

Lo sportello unico per l'Edilizia del Comune di Appignano del Tronto, vista la richiesta avanzata in data 17/02/2026 forniva copia di **SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA'** inerente Pratica Sisma Codice Fascicolo 490.40.20/2017/USR/336 USR Ascoli Piceno, richiedente [redacted] Di questa pratica il Comune ha fornito solamente la copia digitale senza estremi della pratica. Nella Pratica Sisma Codice Fascicolo 490.40.20/2017/USR/336 USR Ascoli Piceno, viene citata una pratica di Agibilità Prot. N. 1013 del 10/04/1986 di cui il Comune di Appignano del Tronto non ha fornita alcuna documentazione.

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

3) STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; 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 il rilascio;

L'immobile oggetto di esecuzione, come anche dichiarato dall'esecutato ***(vedi allegato n. 1),*** risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato 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, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- ✓ **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**
  - ✓ **Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;**

    Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 02/04/2026 ***(Allegato 7)*** sia per quanto riguarda l'appartamento (foglio 14, part. 525 Sub. 4) che per quanto riguarda il garage (foglio 14, part. 526, sub. 7) non risultano vincoli trascritti. Secondo quanto affermato dall'Amministratore con lettera di risposta del 30/03/2026 ***(Allegato 9)*** non vi sono oneri né vincoli di natura condominiale. Si precisa che all'Art. 5 del Regolamento di Condominio prodotto dall'Amministratore (***Allegato 9)***, risulta che sulla particella 16, sub. 8, spazio condominiale al servizio dell'intero complesso e scala di collegamento fra Circonvallazione dei Pioppi e Via delle Rimembranze, viene creata una servitù di passaggio a favore di estranei sia pedonale che con automezzi per accedere ai negozi della Palazzina "A" e "B". Si presume che la stessa servitù ricada sulla particella 16, sub. 3, ma l'articolo non è chiaro su questo punto.
  - ✓ **Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;**

    Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 02/04/2026 ***(Allegato 7)*** sia per quanto riguarda l'appartamento (foglio 14, part. 525 Sub. 4) che per quanto riguarda il garage (foglio 14, part. 526, sub. 7), non risultano domande giudiziali trascritte.
  - ✓ **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;**

    In base alle ricerche effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici preposti e citata nel presente elaborato:

    Non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.
  - ✓ **Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;**

    In base alle ricerche effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici preposti e citata nel presente elaborato:

    Non risultano diritti demaniali, diritti di servitù pubbliche, di superficie o di usi civici;
  - ✓ **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**

    In base alle ricerche effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici preposti e citata nel presente elaborato:

    Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

- ✓ **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**
  L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni ***(vedi allegato 8),*** per cui l'immobile oggetto di esecuzione non fa parte né di una comunione dei beni, né di un fondo patrimoniale e non risultano assegnazioni di casa coniugale al coniuge né altre convenzioni matrimoniali.

- ✓ **CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLE PROCEDURA:**
  Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare la Relazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. e le ispezioni ipotecarie effettuate all'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata:

4.1 Iscrizioni gravanti sull'Unità Oggetto di esecuzione.

Esistono Trascrizioni ed Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a **€ 3.000,00 circa**, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche.
Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

- ✓ **Iscrizioni (a spese dell'acquirente):**
- ✓ **Appartamento foglio 14, part. 526, sub. 7.**
  Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono state oggetto delle seguenti Iscrizioni non cancellate ***(vedi All. n. 7)***:
  - ✓ ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 1982 Registro Generale 8784 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 102112/24801 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ✓ **Garage foglio 14, part. 525, sub. 4.**
  - ✓ ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 1982 Registro Generale 8784 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 102112/24801 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ✓ **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);**
- ✓ **Appartamento foglio 14, part. 526, sub. 7.**
  L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato oggetto delle seguenti Trascrizioni pregiudizievoli ***(vedi All. n. 7)***:
  - ✓ TRASCRIZIONE del 09/12/2010 - Registro Particolare 6356 Registro Generale 10100 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2087 del 01/12/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
  - ✓ TRASCRIZIONE del 24/05/2024 - Registro Particolare 3262 Registro Generale 4192 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 821 del 09/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
  - ✓ TRASCRIZIONE del 02/12/2024 - Registro Particolare 7790 Registro Generale 10041 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 821 del 31/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

- ✓ **Garage foglio 14, part. 525, sub. 4.**

  L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato oggetto delle seguenti Trascrizioni pregiudizievoli ***(vedi All. n. 7)***:

  1. TRASCRIZIONE del 09/12/2010 - Registro Particolare 6356 Registro Generale 10100 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2087 del 01/12/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
  2. TRASCRIZIONE del 24/05/2024 - Registro Particolare 3262 Registro Generale 4192 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 821 del 09/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
  3. TRASCRIZIONE del 02/12/2024 - Registro Particolare 7790 Registro Generale 10041 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 821 del 31/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ✓ **Difformità catastali (a spese della procedura);**

  Le planimetrie attualmente agli atti catastali presenta delle lievi difformità ***(Allegato 2)***. Il Sottoscritto ritiene che esse possano essere regolarizzate dall'acquirente anche in base all'esito delle sanatorie edilizie per uno costo stimabile di circa **€ 500,00** circa.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

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 il criterio di stima utilizzato, nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni di stima precisando, in maniera distinta:

a) **Quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile);**
b) **Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile;**
c) **Per lo stato di possesso (sopra sub. 3);**
d) **Per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4);**
e) **Per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi,**
f) **Per altri oneri e pesi;**

Ai fini della determinazione del Valore Commerciale dell'immobile si è provveduto, innanzitutto, all'individuazione della Superficie Commerciale. Facendo riferimento al Sistema Italiano di Misurazione (*SIM*), si è provveduto quindi a calcolare la Superficie Esterna Lorda (*SEL*) e le superfici accessorie alle quali sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione, secondo la loro destinazione, al fine di ottenere la Superficie Commerciale dell'intera unità immobiliare, costituita dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici accessorie dell'immobile.

5.1 Determinazione del Valore commerciale dell'Appartamento oggetto di esecuzione

La Superficie Commerciale dell'unità immobiliare, calcolata con i criteri di cui sopra, è pari a **mq 105,27** per l'Appartamento e mq. **13,60** per il Garage.

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

Al fine di calcolare il Valore Commerciale dalla unità immobiliare oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale, produttivo e di classe, di epoca di alienazione recente**.** Il criterio di stima utilizzato è il *MCA (Market Comparison Approach)* utilizzando come fonti di informazione la Banca del Dato Immobiliare *STIMATRIX formaps*, le Agenzie Immobiliari, i tecnici liberi professionisti che operano nel settore, Atti di compravendita recenti di beni analoghi siti nella stessa zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Nello specifico lo scrivente ha reperito Atti di compravendita recenti riguardanti il trasferimento di proprietà di unità immobiliari simili a quella oggetto di stima ed ubicate nella stessa zona in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione. Gli immobili sopra individuati, che verranno presi come comparabili all'immobile oggetto di esecuzione, sono i seguenti:

A. Unità immobiliari site in Viale delle Rimembranze n. 124, distinte al Catasto Fabbricati:
   1. Foglio 8, part. 230, sub. 39, Appartamento di civile abitazione, Piano Secondo, della consistenza di 4,5 vani;
   2. Foglio 8, part. 230, sub. 23, Piano S2, Garage di consistenza 19 mq;
   3. Foglio 8, part. 230, sub. 40, Piano S2, Magazzino di consistenza mq 5.

   Le unità sono state compravendute con Atto Notaio Allevi Aleandro di Ascoli Piceno, Rep. 5760 del 28/08/2023, per un importo di € 70.000,00;
B. Unità immobiliari site in Viale delle Rimembranza n. 116 distinte al Catasto Fabbricati:
   1. Foglio 8, part. 359, sub. 5, Piano Primo, Appartamento di consistenza vani 6;
   2. Foglio 8, part. 359, sub. 32, Piano S2, Garage di consistenza mq. 23;

   Tali unità sono state compravendute con Atto Notaio Filauri Francesca di Ascoli Piceno, Rep. 37099 del 06/06/2023, per un importo di € 76.000,00;
C. Unità immobiliare sita in Viale delle Rimembranza n. 115, distinta la Catasto Fabbricati al Foglio 14, part. 274, sub. 13, Piani Primo e Secondo, Appartamento di consistenza vani 7, compravenduto con Atto Notaio Calvelli Donatella di Ascoli Piceno, Rep. 37176 del 20/06/2022, per un importo di € 100.000,00;

Esaminati gli atti di compravendita sopra citati, riguardanti immobili presenti nello stesso complesso dell'unità oggetto di esecuzione.
Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti e detrazioni sulla base delle diverse caratteristiche degli immobili oggetto di comparazione attraverso il Sistema *MCA*, prendendo in considerazione tutte le caratteristiche rilevanti degli immobili comparabili, tenendo presente l'epoca della compravendita, il prezzo, la superficie commerciale, lo stato di manutenzione ed i costi per renderli comparabili con l'immobile oggetto di esecuzione. Si precisa che le superfici degli immobili comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita. Tale calcolo ha determinato un Valore di Mercato pari a:

€ 94.070,14 *(diconsi Euro novantaquattromilazerosettanta/14)*

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

4.a) abbattimento forfettario in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile);

Si decurterà il **10%** del totale;

4.b) Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile;

Lo stato d'uso e manutenzione è stato già considerato nella stima di cui al punto precedente, pertanto non si applicherà nessuna decurtazione.

4.c) Per lo stato di possesso (sopra sub. 3);

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono occupate dall'Esecutato. Non si applicherà nessuna decurtazione in quanto la liberazione dell'immobile è un onere che compete al custode.

4.d) Per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4);

Considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la richiesta di Sanatoria Edilizia e le ulteriori incombenze di carattere amministrativo per l'applicazione di quanto previsto nel richiamato art. 36/Bis del DPR 380/2001, per il pagamento delle sanzioni tutte, per le competenze professionali anche relative alle variazioni catastali, si decurterà **il 13,29% del totale.**

4.e) 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 tossici o nocivi. Non si applicherà nessuna decurtazione.

4.f) Per altri oneri e pesi;

Non risultano altri oneri e pesi per cui non si applicherà nessuna decurtazione.

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **23,29 %.**

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 94.070,14 – 23,29% = **€ 72.163,13** **A CIFRA TONDA €. 72.000,00**

Valore dei diritti oggetto di esecuzione immobiliare pari ad 1/1 della Piena Proprietà:

A CIFRA TONDA €. 72.000,00 (Euro settantaduemila/00) VALORE DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'

PRECISAZIONI

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sugli immobili oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sugli immobili oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio.

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

Rediga una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

DESCRIZIONE DEI BENI PER FORMAZIONE DI BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su due una unità immobiliari, costituite da un Appartamento al Piano Primo ed un Garage al Piano Terzo Sottostrada, site in Appignano del Tronto (AP), Via Circonvallazione dei Pioppi n. 28.
Gli immobili pignorati sono siti in un complesso immobiliare costituito da due fabbricati (Palazzina "A" e Palazzina "B") con destinazione prevalentemente residenziale con presenza di unità destinate ad esercizi commerciali, istituiti di credito e magazzini.
Il complesso è stato edificato intorno alla metà degli anni ottanta (ultimo titolo edilizio edificatorio 1984) ed è stato sottoposto a lavori di riparazione del danno sismico nel 2020 circa ed efficientamento energetico nel 2023.
Il Complesso è costituito da due fabbricati con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento, tamponature in laterizio con rivestimento termico a cappotto, manto di copertura in membrana impermeabilizzante. Il complesso ha accesso sia da Via Circonvallazione dei Pioppi, sia da Viale delle Rimembranze.
Il Complesso si presenta in ottimo di conservazione.
La zona è residenziale, semicentrale, con presenza di edifici di varie dimensioni.
L'Appartamento oggetto di esecuzione è accessibile da una scala condominiale con ingresso in Via Circonvallazione dei Pioppi ed un ascensore sempre condominiale. L'unità è composta da Ingresso, Cucina, Soggiorno, due Camere da letto, un Bagno, un Terrazzo ed un Balcone.
Il Garage è accessibile sempre da Via Circonvallazione dei Pioppi, attraverso corsie condominiali. L'unità è composta da un unico locale.
L'Appartamento è dotato di portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio provvisti di doppia camera, avvolgibili in PVC, pavimentazioni in gres porcellanato, battiscopa in legno, Bagno rivestito in gres. Il terrazzo presenta una pavimentazione in travertino e battiscopa in gres. Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e battiscopa dello stesso materiale.
A livello impiantistico nell'Appartamento sono presenti impianto di riscaldamento con caldaia a metano, radiatori in alluminio, impianto idrico-sanitario, impianto di climatizzazione nei locali Soggiorno e Camera matrimoniale, impianto elettrico sfilabile, camino a legna nel Soggiorno non utilizzabile in quanto la canna fumaria non è a norma. Terrazzo e Balcone dotati di tende oscuranti. L'unità risulta allacciata alle pubbliche utenze di acqua, luce e gas metano. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, in quanto gli infissi esterni sono stati recentemente sostituiti, anche il bagno è stato ristrutturato in tempi non lontani, le pareti sono perfettamente intonacate e tinteggiate. Porte interne, pavimentazioni, impianti, tranne nel bagno e nel balcone, sono rimasti in buona parte quelli originali, ma si presentano in buono stato.
Il Garage è composto da un unico ambiente con accesso carrabile dotato di serranda in alluminio basculante, pavimentazione, pareti intonacate e tinteggiate. Il soffitto del Garage è inclinato con altezza massima nel lato dell'ingresso e la minima sul lato opposto.
Sono state rilevate le seguenti difformità urbanistiche:

Abitazione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al Foglio 14, part. 525, sub. 4, categoria A/3, classe 5, vani 5, Contrada Valle Chifenti s.n.c. (ora Via Circonvallazione dei Pioppi n. 28), interno 2, Piano 1.

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

1. Lieve differenza di dimensioni della porta d'ingresso della Cucina;
2. Lieve differenza di dimensioni della porta d'ingresso del Bagno;
3. Differenza di dimensioni del balcone Est sia in termini di lunghezza che di profondità;
4. Lieve Differenza di forma delle fioriere in cemento sia del balcone che del Terrazzo;
5. Presenza di sporgenze sui muri perimetrali dovuti alla presenza di pilastri o vani per passaggio di tubazioni di scarico;
6. Eliminazione di fioriera di confine fra il terrazzo dell'unità in oggetto e quello dell'appartamento limitrofo posto più a sud;
7. Lieve differenza nelle dimensioni della porta-finestra che dal soggiorno porta al terrazzo;
8. Lieve differenza nell'altezza interna dei locali.

   Si precisa che nell'ultimo titolo edilizio autorizzativo (Pratica Sisma Codice Fascicolo 490.40.20/2017/USR/336 USR Ascoli Piceno) la planimetria non è quotata, pertanto alcune difformità sono state individuate mediante sovrapposizione grafica fra lo Stato Autorizzato e quello dei luoghi.

Garage distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al Foglio 14, part. 526, sub. 7, categoria C/6, classe 4, mq. 21, Contrada Valle Chifenti s.n.c. (ora Via Circonvallazione dei Pioppi n. 28), Piano S3.

10. Lieve aumento della larghezza del locale.

Si precisa che lo Scrivente ha potuto verificare la conformità urbanistica di questo locale, solamente rispetto all'ultimo titolo edilizio di cui ha ricevuto copia degli elaborati grafici, ossia la Pratica 29/1984, dove la planimetria è scarsamente quotata, pertanto alcune difformità sono state individuate mediante sovrapposizione grafica fra lo Stato Autorizzato e quello dei luoghi.

Le difformità sopra descritte, sono prevalentemente ascrivibili a dei graficismi o comunque rientranti entro i limiti di tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001. In via del tutto prudenziale, viste le diverse interpretazione che possono avere gli uffici preposti e, vista la lacunosità dei titoli edilizi prodotti dal Comune di Appignano del Tronto, è comunque consigliabile sanare le piccole difformità riscontrate.

Le spese da sostenere per la richiesta di S.C.I.A. in sanatoria le ulteriori incombenze di carattere amministrativo e tecnico, per il pagamento delle oblazioni o sanzioni previste dal DPR 380/2001, per le competenze professionali, vengono in questa fase valutate pari a circa **€ 7.000,00.**

Gli immobili sopra descritti sono censiti all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto:

1. Foglio 14, part. 525, sub. 4, categoria A/3, classe 5, vani 5, rendita € 232,41, Contrada Valle Chifenti s.n.c, piano 1, destinazione catastale *Abitazione di tipo economico*;
2. Foglio 14, part. 526, sub. 7, categoria C/6, class 4, consistenza mq. 21, rendita € 42,30 mq, Contrada Valle Chifenti s.n.c., piano S3, destinazione catastale *Box Auto;*

PREZZO A BASE D'ASTA €. 72.000,00 (Euro settantaduemila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. **18** pagine dattiloscritte e n. **10** allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa per Via telematica al Tribunale di Ascoli Piceno.

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

Con osservanza.



L'Esperto del Giudice
Geom. Vincenzo Marcozzi

Ascoli Piceno, li ***02 Maggio 2026.***

Allegati:

1) *Verbale dei sopralluoghi;*
2) *Documentazione catastale;*
3) *Documentazione ritirata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Appignano del Tronto – Settore Edilizia Privata;*
4) *Planimetrie degli Immobili;*
5) *Documentazione fotografica;*
6) *Copia dell'Atto di Trasferimento;*
7) *Ispezioni Ipotecarie;*
8) *Documentazione trasmessa dal Comune di Appignano del Tronto - Ufficio Anagrafe;*
9) *Documentazione trasmessa dall'Amministratore di Condominio;*
10) *Attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti.*

Firmato Da: VINCENZO MARCOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a113609f445ab443e255734636c0a24
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409