



**DESCRIZIONE, IN TERMINI GENERALI, DELL'INTERO
COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

Il pignoramento riguarda un appartamento e un'area urbana all'interno del "Condominio Miravalle" sito in Frazione Pianoro San Marco del Comune di Ascoli Piceno (in seguito descritti al punto A) ed un appartamento all'interno del "Condominio Picchio" sito in Viale Treviri del Comune di Ascoli Piceno (in seguito descritto al punto B).

A) Gli immobili in Fazione Pianoro San Marco sono ubicati al civico 2 di Viale Caduti della Resistenza e consistono in:

A1) Appartamento sito al piano terzo (erroneamente descritto al piano terra nell'atto di pignoramento) distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio di mappa del Comune di Ascoli Piceno, con la particella sub., Zona Censuaria, Categoria, Classe, Vani, Rendita €., Via Caduti della Resistenza n. 2, piano terzo, in testa alla ditta, C.F., proprietaria per 1/1;

A2) Area urbana della superficie catastale di mq. 195 sita al piano primo catastale distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio di mappa del Comune di Ascoli Piceno, con la particella sub., Categoria, mq., senza Rendita, Frazione Pianoro San Marco snc, in testa alla ditta, C.F., per una quota di 1/27.

Gli immobili pignorati di cui ai punti A1 e A2 fanno parte di un grande complesso immobiliare formatosi fra gli anni 2004 e 2007, a seguito di ristrutturazione e cambio di destinazione del fabbricato ad



uso Albergo, denominato "Hotel Miravalle", edificato negli anni 60.

B) L'immobile in Viale Treviri è ubicato al civico 89 e consiste in un appartamento sito al piano secondo sottostrada distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio di mappa del Comune di Ascoli Piceno, con la particella sub., Zona Censuaria, Categoria, Classe, Vani, Rendita €., Viale Treviri n. 89, piani secondo e terzo sottostrada, in testa alla ditta, C.F., proprietaria per 1/1.

Detto immobile fa parte di un grande complesso immobiliare attualmente denominato "Condominio Picchio" la cui edificazione è iniziata nel 1990 per concludersi nel 1999.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla base di quanto disposto nel quesito, preso atto che il pignoramento ha per oggetto immobili distinti, si è ritenuto opportuno formare n. 2 lotti:

Lotto 1) Appartamento (diritti di piena proprietà per 1/1) ed area urbana (diritti di piena proprietà per 1/27) siti nel Comune di Ascoli Piceno, Frazione Pianoro San Marco, Viale Caduti della Resistenza n. 2 e distinti al Catasto dei Fabbricati al foglio con le particelle sub. e sub.

Lotto 2) Appartamento con annesso fondaco (diritti di piena proprietà per 1/1) sito nel Comune di Ascoli Piceno, Viale Treviri n. 89 e distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio di mappa con la particella sub.

Lo scrivente CTU, dopo aver descritto in termini generali l'intero compendio immobiliare, ha redatto apposite relazioni per ogni lotto.

LOTTO 1

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO,
FRAZIONE PIANORO SAN MARCO, VIALE CADUTI
DELLA RESISTENZA E DISTINTI AL FOGLIO
CON LE PARTICELLE SUB. ... E SUB.**

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

Gli immobili del presente Lotto consistono in:

- appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Ascoli Piceno, Frazione Colle San Marco, Viale Caduti della Resistenza n. 2, in testa alla ditta, C.F., proprietaria per 1/1;
- area urbana avente la superficie catastale di mq. 195, sita nel Comune di Ascoli Piceno, Frazione Colle San Marco, Viale Caduti della Resistenza n. 2, in testa alla ditta, C.F., di proprietaria per 1/27. (Proprietari e quote menzionati di seguito).

Il fabbricato si trova sul Pianoro Colle San Marco a circa m. 700 slm in una zona immersa nel verde, a circa Km. 13 da Ascoli Piceno e raggiungibile tramite la Strada Provinciale 76 che poi prosegue fino alla stazione sciistica di San Giacomo (TE), da dove si può arrivare a Teramo tramite la Strada Provinciale 53 oppure a Valle Castellana (TE) tramite la Strada Provinciale 69.

La zona, che è servita da bus di linea, è dotata di bar, ristoranti, varie aree picnic, parchi giochi, campi da tennis, piscina privata scoperta ma



usufruibile a pagamento da tutti.

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili pignorati si eleva per n. 6 piani fuori terra ed è composto da n. 1 ristorante, n. 26 abitazioni, n. 31 posti auto scoperti, n. 2 aree urbane e n. 10 Beni Comuni Non Censibili a tutte le unità o solo ad alcune di esse (ingresso, ascensore, scale, disimpegni comuni tra le abitazioni a cui sono a servizio, reception, lavanderia e strada d'accesso).

La struttura portante è parte in muratura e parte in cemento armato; i solai di piano sono in cemento armato e laterizio, mentre il solaio di copertura è in legno.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per quelle dei piani terra e primo che sono in pietra faccia a vista.

L'appartamento pignorato si trova al piano terzo ed è composto da un ingresso-soggiorno-cucina, una camera, un bagno e due balconi.

Le finiture dell'appartamento possono considerarsi di mediocre qualità.

Le pavimentazioni sono in ceramica, le pareti interne in laterizio sono intonacate e tinteggiate; quelle del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno e le finestre sono con vetro-camera e fornite di persiane in legno. La finestra del bagno è priva di persiana che è stata rimossa in quanto notevolmente deteriorata per l'esposizione agli agenti atmosferici.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è blindato.

Il bagno è provvisto di tutti gli apparecchi idrosanitari, in ceramica bianca, con rubinetteria in acciaio inox.



Tutti gli impianti presenti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento, citofonico, antenna tv e telefonico) sono sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori e caldaia alimentata a gas-metano di rete posizionata in prossimità dell'angolo cottura.

L'impianto idrico è di acqua calda e fredda.

La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

L'appartamento oggetto del pignoramento si trova in normale stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione delle persiane che risultano deteriorate per l'esposizione agli agenti atmosferici.

L'area urbana, avente la superficie catastale di mq. 195, è ben delimitata e si trova in prossimità del portone d'ingresso agli appartamenti ed è accessibile dal viale condominiale.

I beni comuni non censibili alle suddette unità immobiliari sono i seguenti:

Sub. 28 – (Ingresso, Ascensore e Scale) comune ai sub dal 2 al 27;

Sub. 31 – (Disimpegno di accesso) comune ai sub 2 - 12 - 13 - 14 - 15;

Sub. 35 – (Reception) comune ai sub. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 12 - 13 - 14 - 15 - 20
- 21 - 22 - 23;

Sub. 36 – (Lavanderia) comune ai sub. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 12 - 13 - 14 - 15
- 20 - 21 - 22 - 23;

Sub. 73 – (Strada di accesso) comune a tutti i sub, esclusi i sub. 1 e 64.

1a) Superfici, confini e dati catastali.

L'appartamento è posto al piano terzo (*nell'atto di pignoramento erroneamente indicato come piano terra*), ha la superficie lorda di mq. 42,00 circa con due balconi a livello di mq. 5,00 circa e confina a nord con la corte dell'unità distinta con la particella sub., ad est con





l'appartamento distinto con la particella sub., a sud con
corridoio condominiale distinto con la particella sub. e ad ovest
con l'appartamento distinto con la particella sub.



Esso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, al
foglio con la particella sub., Zona Censuaria,
Categoria, Classe, Vani, Rendita €., Superficie
catastale mq. 43, Via Caduti della Resistenza n. 2, piano terzo, in testa alla
ditta:



-, **C.F., proprietaria per 1/1.**

L'area urbana è posta al piano primo del complesso immobiliare ed ha la
superficie lorda di mq. 195,00 circa e confina a nord e ad est con l'unità
distinta con la particella sub., mentre a sud e ad ovest con la
strada di accesso condominiale distinta con la particella sub.



Essa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, al
foglio con la particella sub., Frazione Pianoro San Marco
snc, Piano primo, Categoria, mq. 195, in testa alla ditta:



-, **C.F., proprietaria per 1/27;**
- nato a il, **C.F.**
....., **proprietario per 1/54;**
- nato a il, **C.F.**
....., **proprietario per 1/27;**
- nato a il, **C.F.**
....., **proprietario per 1/27;**
- nato a il, **C.F.**
....., **proprietario per 1/27;**





• nata a il, C.F.
....., proprietaria per 1/54;



• nata a il, C.F.
....., proprietaria per 1/27;

• nata a il, C.F.
....., proprietaria per 4/270;



• nato a il, C.F.
....., proprietario per 2/90;

• nato a il, C.F.
....., proprietario per 1/27;



• nato a il, C.F.
....., proprietario per 1/54;

• nata a il, C.F.
....., proprietaria per 1/54;



• nato a il, C.F.
....., proprietaria per 1/54;

• nata a il, C.F.
....., proprietario per 1/54;



• nato a il, C.F.
....., proprietario per 1/54;

• nato a il, C.F.
....., proprietario per 1/54;



• nato a il, C.F.
....., proprietario per 1/27;

• con sede in Ascoli





Piceno (AP), C.F., proprietaria per 11/27;

• nata a il, C.F.
....., proprietaria per 1/108;

• nata a il, C.F.
....., proprietaria per 3/108;

• nata a il, C.F.
....., uso per 1/54;

• con sede in Ascoli
Piceno (AP), C.F., proprietaria per 1/27;

• nata a il, C.F.
....., proprietaria per 1/54;

• nato a il, C.F.
....., proprietario per 1/54;

• nata a il, C.F.
....., nuda proprietà per 1/27;

• nato a il, C.F.
....., usufrutto per 1/27.

Nell'atto di pignoramento sono correttamente specificati anche i diritti sui Beni Comuni Non Censibili individuati al foglio del Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno con le particelle sub., sub., sub., sub. e sub.

1b) Accessi.

L'appartamento ha l'accesso principale dal vano scala condominiale che a sua volta è raggiungibile dalla strada comune al Condominio collegata alla via pubblica.





Pignoramenti

- Nota di trascrizione n. 3521 del 21/05/2021.

Le spese a carico dell'acquirente sono pari ad €. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00) per la cancellazione del pignoramento.

- Nota di trascrizione n. 3132 del 15/05/2023.

Le spese a carico dell'acquirente sono pari ad €. 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00) per la cancellazione del pignoramento.

Difformità catastali

La planimetria catastale dell'immobile pignorato corrisponde allo stato di fatto.

Provenienza

Alla ditta gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita stipulato dal notaio in data, repertorio n., trascritto il, R.P. n., R.G. n.

<<<<<<<<<< >>>>>>>>>>

5) STIMA DELL'IMMOBILE

La stima è stata eseguita prendendo in esame i valori di immobili compravenduti di recente in zona e paragonabili a quello pignorato, tenendo conto della Banca del Dato Immobiliare (BDI) del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno, della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari.

In seguito agli accertamenti effettuati e considerata la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, è risultato che il prezzo



LOTTO 2

**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ASCOLI
PICENO, VIALE TREVIRI N. 89 E DISTINTO AL
FOGLIO CON LA PARTICELLA**

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

L'immobile del presente Lotto consiste in un appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Ascoli Piceno, Viale Treviri n. 89, in testa alla ditta, C.F., proprietaria per 1/1. Detto immobile si trova nel quartiere di Porta Romana, in prossimità del centro cittadino, dal quale si raggiunge facilmente i principali assi stradali (S.S. Salaria, Superstrada Ascoli-Mare, ecc.).

La zona è dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità e commerciali.

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento pignorato è formato da più corpi di fabbrica contigui e complessivamente si eleva per n. 9 piani, di cui un piano terra, 4 piani sottostrada e 4 piani fuori terra ed è composto da n. 34 abitazioni, n. 25 garages, n. 8 magazzini, n. 4 aree urbane, n. 1 portico e n. 9 Beni Comuni Non Censibili a tutte le unità o solo ad alcune di esse (ingresso, ascensore, scale, portico, locali tecnici, corridoi comuni e spazio esterno).

La struttura portante è in cemento armato; i solai di piano e di copertura sono in cemento armato e laterizio.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.



L'appartamento pignorato si trova al piano secondo sottostrada (in base alle direttive catastali, ma di fatto completamente fuori terra) ed è composto da un ingresso-soggiorno-cucina, un piccolo disimpegno, una camera, un bagno ed un balcone, oltre ad un fondaco di pertinenza al terzo piano sottostrada.

Le finiture dell'appartamento possono considerarsi di mediocre qualità.

Le pavimentazioni sono in ceramica, le pareti interne in laterizio sono intonacate e tinteggiate; quelle del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno e le finestre sono con vetro-camera e fornite di avvolgibili in pvc.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è blindato.

Il bagno è provvisto di tutti gli apparecchi idrosanitari, in ceramica bianca, con rubinetteria in acciaio inox.

Tutti gli impianti presenti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento, citofonico, antenna tv e telefonico) sono sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori e caldaia alimentata a gas-metano di rete posizionata sul balcone.

L'impianto idrico è di acqua calda e fredda.

La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

L'immobile oggetto del pignoramento si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

I beni comuni non censibili alla suddetta unità immobiliare sono i seguenti:

Sub. 4 – Scala, vano macchina ascensore Piani S4-S3-T-1°-2°;

Sub. 5 – Corridoio comune a tutti i sub. del piano S3;



Sub. 71 – Androne di ingresso comune ai sub 67 e 68;

Sub. 63 – Spazio esterno ecc.

1a) Superfici, confini e dati catastali.

L'appartamento è posto al piano secondo sottostrada, ha la superficie lorda di mq. 62,00 circa, con un balcone a livello di mq. 3,00 circa e confina a nord con l'area urbana distinta con la particella sub. e l'appartamento distinto con la particella sub., ad est con l'appartamento distinto con la particella sub., a sud l'appartamento distinto con la particella sub. e ad ovest con l'androne di ingresso distinto con la particella sub. e con gli appartamenti distinti con i sub. e

All'appartamento è annesso un fondaco al piano terzo sottostrada di mq. 7,00 circa e confina a nord ed est con spazi condominiali, a sud con terrapieno e ad ovest con fondaco annesso all'appartamento distinto con la particella sub.

L'appartamento pignorato è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, al foglio con la particella sub., Zona Censuaria, Categoria, Classe, Vani, Rendita €, Superficie catastale mq. 64, Viale Treviri n. 89, piani 2° e 3° sottostrada, in testa alla ditta:

-, **C.F., proprietaria per 1/1.**

1b) Accessi.

L'appartamento ha l'accesso dall'androne del vano scala e da un disimpegno comune con un altro appartamento; il portone d'ingresso condominiale è raggiungibile dall'area di pertinenza del fabbricato



- non esistono diritti demaniali o di usi civici;
- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Sull'immobile pignorato gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

Trascrizioni

- **Nota di trascrizione n. 7059 del 29/11/2005.**

Iscrizioni

- **Nota di iscrizione n. 2679 del 29/11/2005.**

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa €. **35,00** (euro trentacinque/00) per la cancellazione della presente ipoteca.

- **Nota di iscrizione n. 1253 del 29/11/2019.**

Le spese presunte a carico dell'acquirente sono pari ad €. **294,00** (euro duecentonovantaquattro/00) per la cancellazione della presente ipoteca.

Pignoramenti

- **Nota di trascrizione n. 3521 del 21/05/2021.**

Le spese a carico dell'acquirente sono pari ad €. **294,00** (euro duecentonovantaquattro/00) per la cancellazione del pignoramento.

- **Nota di trascrizione n. 3132 del 15/05/2023.**

Le spese a carico dell'acquirente sono pari ad €. **294,00** (euro duecentonovantaquattro/00) per la cancellazione del pignoramento.

Difformità catastali

La planimetria catastale dell'immobile corrisponde allo stato di fatto.



Provenienza

Alla ditta l'immobile è pervenuto con atto di compravendita stipulato dal notaio in data, repertorio n., trascritto il, R.P. n., R.G. n.

<<<<<<<<<< >>>>>>>>>>

4) STIMA DELL'IMMOBILE

La stima è stata eseguita prendendo in esame i valori di immobili compravenduti di recente in zona e paragonabili a quello pignorato, tenendo conto della Banca del Dato Immobiliare (BDI) del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno, della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari.

In seguito agli accertamenti effettuati e considerata la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, è risultato che il prezzo unitario di mercato equo da attribuire è pari ad €. 1.100,00 (euro millecento/00).

Il valore dell'immobile è il seguente:

abitazione	mq. 62,00	x	€/mq. 1.100,00=	€.	68.200,00
balcone	mq. 3,00	x	€/mq. 367,00=	€.	1.101,00
fondaco	mq. 7,00	x	€/mq. 367,00=	€.	<u>2.569,00</u>
			Valore totale	€.	71.870,00

Sul valore dell'immobile, come sopra determinato, si applicano le seguenti decurtazioni:

€. 7.187,00 pari al 10% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in

CONCLUSIONI

Il valore degli immobili, come sopra determinato al netto delle decurtazioni, è pari a:

Lotto n. 1 €. 39.000,00

Lotto n. 2 €. 63.800,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto pienamente l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

In fede,

Ascoli Piceno 5 settembre 2024

Il C.T.U.



Allegati:

1. LOTTO 1

- 1.1. visura catastale, estratto di mappa, planimetria catastale;
- 1.2. documentazione fotografica;
- 1.3. copia delle pratiche edilizie;

2. LOTTO 2

- 2.1. visura catastale, estratto di mappa, planimetria catastale;
- 2.2. documentazione fotografica;
- 2.3. copia delle pratiche edilizie;

3. avvisi di ricevimento delle comunicazioni per l'inizio delle operazioni peritali;

4. lettera di trasmissione alle parti della copia della relazione;

5. descrizione riepilogativa ai fini della formazione del bando d'asta e



del decreto di trasferimento degli immobili;

6. cd-rom contenente la relazione per l'ufficio G.E., la perizia per uso pubblicazione e la planimetria dell'immobile.

