TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Liquidazioni Controllata

PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO

Liquidazione Controllata

n° 10 anno:2024

Giudice Delegato: dott.ssa Francesca Calagna

liquidatore: avv. Francesca Maria Cantalamessa

Avviso di vendita immobiliare secondo le regole del c.p.c.

Il liquidatore

- esaminati gli atti della Liquidazione Controllata indicata in epigrafe;
- visto il Programma di liquidazione approvato in data 18-3-2025 dal Giudice delegato in cui è prevista la modalità di vendita con la gestione dell'asta telematica in modalità sincrona mista di Fallco aste;
- visto l'ordinanza di vendita del GD del 14-4-2025 e di autorizzazione alla nomina di Zucchetti Software Giuridico quale ausiliario per le operazioni di pubblicazione delle vendite su Portale delle vendite pubbliche PVP con autorizzazione alla Cancelleria ad inserire la predetta società nel fascicolo SIECIC della procedura n. 10-2024 di liquidazione controllata.

rende noto

-che il **giorno mercoledì 25 (venticinque) del mese di novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 10:00** è fissato il termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto, e

-che **il giorno giovedì 26 (ventisei) del mese di novembre 2026 (duemilaventisei) alle ore 10:00** e seguenti, presso lo studio del liquidatore avvocato Francesca Maria Cantalamessa si procederà all'esame delle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti **con modalitàsincrona mista,** come di seguito descritto e in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita, della/e seguente/i unità immobiliare/i:

LOTTO 1 – Proprietà pari a 1000/1000

- "Unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Colli del Tronto, Via delle Vignali n.3, al piano interrato del condominio "Via delle Vignali" composto da un unico locale, il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 699, Sub. 11 categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, dati di superficie tot. 12 mq, rendita euro 15,49, Via delle Vignali n. 3, piano: S2;
- Il lotto confina con altre proprietà ed esterno.

Valutazione dell'immobile € 3.172,00 (euro tremilacentosettantadue/00)".

- Con provvedimento in data 6-5-2026 il GD dott.ssa Francesca Calagna, su istanza n47 depositata in data 04/05/2026 del liquidatore, ai sensi dell'art. 591c.p.c. comma 2, autorizzava la pubblicazione di avviso di asta con riduzione del prezzo del 25% del prezzo di base asta rispetto a quello portato in perizia di CTU, a seguito di due aste andate deserte. Dalla visura catastale risulta che l'intestatario è una persona fisica, di conseguenza non un "soggetto passivo IVA", pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

Giusta perizia di stima in atti del CTU arch Ilaria Babini, il bene venduto consiste in Unità immobiliare ad uso magazzino

Prezzo base €.2379,00 (euro duemilatrecentosettantanove/00).

Offerta minima **non inferiore a (€71.37) eurosettantuno/trentasettecentesimi pari al 3% della base d'asta con** riguardo alla valutazione del **lotto n1 bene immobile fondaco**.

Formalità (domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento, vincoli od oneri, anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

si riporta di seguito l'estratto dalla perizia del CTU in atti il riepilogo delle formalità gravanti sul bene:

dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – relativamente all'immobile oggetto di perizia (fg. 3 part. 699 sub. 11) risultano le seguenti Iscrizioni e trascrizioni:

1. Nota di trascrizione del 15/02/2010 Reg. Gen. n. 1073 - Reg. Part. n. 576

Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 6192/3730 del 03/02/2010

ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

2. Nota di trascrizione del 19/06/2014 Reg. Gen. n. 3992 - Reg. Part. n. 2985

Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 117492/32932 del 12/06/2014

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. Nota di trascrizione del 13/02/2023 Reg. Gen. n. 1184 - Reg. Part. n. 901

Pubblico ufficiale DE BERARDINIS ALESSANDRA Repertorio 2948/2163 del 08/02/2023

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. Nota di trascrizione del 04/07/2024 Reg. Gen. n. 5432 - Reg. Part. n. 4203

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 13 del 27/05/2024

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 270 CCII

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che permarranno sull'immobile e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente si riferisce quanto segue.

Non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né di altre trascrizioni oltre quelle sopra riportate; si rimanda in ogni caso al relativo elaborato per maggiori dettagli.

Sono presenti vincoli o oneri condominiali, come calcolati dall'amministratore di condominio; si rimanda pertanto a quanto già indicato ed al relativo allegato.

Non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, salvo quanto già esposto e da quanto è stato possibile accertare dai documenti in atti e dalle visure effettuate; mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica; si rimanda in ogni caso al relativo elaborato.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile il venditore è coniugata in regime di separazione dei beni, come riscontrabile dall'estratto di matrimonio cui si rimanda per maggiori chiarimenti.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica che non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già indicati. Si precisa inoltre che eventuali oneri da corrispondere vadano quantificati dai competenti uffici e/o come indicato nella relativa norma vigente in materia.

Inoltre alla data della stesura della relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Relativamente invece alle difformità catastali si trascrive integralmente la perizia di CTU in atti come da seguente estratto:

"Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Colli del Tronto è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 12 del 10/03/2005 per la "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione";
- DIA prot. 7859 del 20/09/2006 per la "Variante finale al Permesso di costruire n.

12/2005;

- Certificato di Agibilità n.1 del 09/01/2007.

L'unità è pertanto agibile.

Come premesso sono presenti le seguenti difformità:

Il locale, che da progetto avrebbe dovuto avere una superficie in pianta netta di circa 10,40 mq (2,60 m x 4,00 m) ingloba una porzione di corridoio "condominiale" per una superficie aggiuntiva pari a circa 2,60 mq (2,60 m x 1,00 m).

La circostanza è sanabile ripristinando lo stato dei luoghi come da ultimo progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale. Detto intervento di messa in pristino può essere stimato in complessivi 2.000,00 € circa (cila a sanatoria: 1500,00 € + opere di demolizione e realizzazione nuova parete: 500,00 € circa) oltre alle spese di un tecnico per la redazione della pratica edilizia e direzione lavori, iva e cap come per legge.

La norma che disciplina i requisiti minimi igienico sanitari è il D.M. 05/07/1975 ed è relativa ai locali adibiti ad abitazione, il sottoscritto ritiene pertanto che la norma non possa essere applicata all'immobile oggetto di perizia.

Ad ogni modo durante il sopralluogo il locale è risultato asciutto e privo di fenomeni di muffa o umidità di risalita e dotato di un'unica apertura (porta di accesso) in alluminio con grata superiore, che garantisce un minimo ricambio di aria.

Durante il sopralluogo è risultato che il locale è dotato di un lavandino e di impianto elettrico; la proprietaria ha poi specificato che per l'utenza elettrica è stato installato un contascatti collegato al contatore condominiale. Il fondaco non è dotato pertanto di un impianto elettrico autonomo. Il sottoscritto, sulla base di quanto riferito, segnala la necessita di dover separare detta utenza e renderla autonoma.

Punto a) Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto di Compravendita rep. N. 2948 racc. n. 2163 del 08/02/2023 dal Notaio Alessandra De Berardinis, con il quale i venditori vendevano al compratore il diritto di piena ed esclusiva proprietà del locale ad uso fondaco.

Il lotto si trova al piano secondo sottostrada di un condominio sito in Via delle Vignali n. 3 nel Comune di Colli del Tronto a circa 1 km dalla SS4 (Via Salaria) e a circa 3 km dall'uscita Spinetoli del Raccordo autostradale Ascoli Piceno - Porto d'Ascoli.

L’immobile presenta una superficie netta di circa 13,26 mq (2,60 m x 5,10 m) ed una altezza interna pari a circa 2,50 m.

Durante il sopralluogo è stato eseguito sia il rilievo metrico che fotografico ed è stata verificata la corrispondenza con il precedente edilizio e la planimetria catastale.

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità:

Rispetto al precedente edilizio ed alla planimetria catastale, disegnata sulla base del progetto depositato, risulta che il locale ingloba una porzione di corridoio “condominiale” per una superficie pari a circa 2,60 mq (2,60 m x 1,00 m).

Da progetto il fondaco avrebbe invece dovuto avere le dimensioni in pianta di seguito indicate, ovvero 2,60 m x 4,00 m circa.

Relativamente alla presenza di vincoli si rimanda alla riposta al quesito n. 4

Il lotto confina per un lato con l’esterno e su tre lati con altre proprietà.

Punto b) Dati catastali completi

Il bene risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Colli del Tronto al fg. 3 part. 699 sub. 11, categ. C/2, Classe 2, Consistenza 10 mq, dati di superficie 12 mq, indirizzo Via delle Vignali 3, Piano S2, Rendita 15,49 € (Vedi visura castale)

Si riporta di seguito l’estratto di mappa catastale con l’individuazione dell’immobile oggetto di perizia.

Il fabbricato di cui fa parte l’immobile oggetto di perizia è dotato di elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni.

Il fondaco è intestato per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; il tutto è meglio indicato nella nota di trascrizione ipotecaria del 13/02/2023 con reg. part. n. 901 e reg. gen. n. 1184.

I dati corrispondono con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata ex art. 270 CCII (trascrizione del 04/07/2024 con reg. part. n. 4203 e reg. gen. 5432)

Punto c) Accessi

Per accedere al lotto è possibile percorrere la rampa in discesa, accessibile dalla Via delle Vignali affianco al civico n. 3, dopo aver varcato il cancello d’ingresso provvisto di apertura meccanizzata, fino a raggiungere il tunnel del piano seminterrato, in fondo al quale c’è una scala che conduce al piano interrato.

Punto d) Situazione igienico sanitaria: se l’immobile o gli immobili sono agibili e/o abitabili; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 12 del 10/03/2005;
- DIA prot. 7859 del 20/09/2006;
- Certificato di Agibilità n.1 del 09/01/2007.

L'unità è pertanto agibile.

La norma che disciplina i requisiti minimi igienico sanitari è il D.M. 05/07/1975 ed è relativa ai locali adibiti ad abitazione, il sottoscritto ritiene pertanto che la norma non possa essere applicata all'immobile oggetto di perizia.

Ad ogni modo durante il sopralluogo il locale è risultato asciutto e privo di fenomeni di muffa o umidità di risalita e dotato di un'unica apertura (porta di accesso) in alluminio con grata superiore, che garantisce un minimo ricambio di aria.

Relativamente alla giacenza di rifiuti speciali, la proprietaria ha riferito non essere presenti e, per quanto è stato possibile visionare durante la visita, il sottoscritto non ne ha rinvenuto la giacenza.

Durante il sopralluogo è risultato che il locale è dotato di un lavandino e di impianto elettrico; la proprietaria ha poi specificato che per l'utenza elettrica è stato installato un contascatti collegato al contatore condominiale. Il fondaco non è dotato pertanto di un impianto elettrico autonomo. Il sottoscritto, sulla base di quanto riferito, segnala la necessita di dover separare detta utenza e renderla autonoma.

Punto e) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ed f) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Per rispondere al quesito il sottoscritto ha inoltrato richiesta all'amministratore di Condominio; dalla documentazione trasmessa, che si allega, è risultato che:

- l'importo annuo delle spese da pagare per l'immobile ammonta ad € 35,01 a preventivo e che alla data del 31/12/2024 la sig.ra Ungurasu ha provveduto al pagamento di tutte le spese condominiali;
- i millesimi sono pari a 2,2925;
- non sono invece state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Si rimanda in ogni caso al relativo allegato.

Punto g) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dal PRG del Comune di Colli del Tronto l'edificio ricade nel "Tessuto prevalentemente residenziale – a bassa densità" art. 59 delle N.T.A.

Punto h) Se il debitore è coniugato, relazionando, in caso affermativo, sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile o gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, per la loro provenienza, debbano ritenersi facenti parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

La, proprietaria della quota pari ad 1/1 sul lotto, risulta dall'Estratto di matrimonio coniugata in regime di separazione dei beni. (vedi allegato).

Punto i) Se il bene o i beni rientrino fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;

Il bene non fa parte degli agglomerati industriali gestiti dal Consorzio di sviluppo industriale delle valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino (o Piceno Consind).

Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e vincoli connessi con il suo caratterestorico-artistico come sopra;

Stato di occupazione:

L'immobile è attualmente utilizzato dalla proprietaria, che da un punto di vista catastale risulta proprietaria del locale per la quota pari a 1/1 acquistata con atto di compravendita rep n. 2948/2163 del 08/02/2023 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Oltre alle informazioni in possesso dello CTU, la stima è stata eseguita dapprima verificando la presenza o meno di comparabili, confrontabili con i beni oggetto di contenzioso, nelle zone anche limitrofe a quella in cui si trovava l'immobile e successivamente recandosi presso operatori economici accreditati del settore (Agenzie immobiliari) e/o su piattaforme online per stime e compravendite (formaps.it); solo in ultimo esame sono stati consultati anche i valori O.M.I. forniti dall'A.d.E..

Per la presente relazione, oltre ai parametri già esposti, si è tenuto conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, si è tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- l'ubicazione, gli accessi, la posizione e l'orientamento;

- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione e quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche (ove riscontrati), prendendo in esame i seguenti termini:

1) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali;

2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di
riferimento;

3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita, ove reperibili, di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Relativamente al paramento tecnico – economico si riferisce che sono state rinvenute compravendite di immobili ad uso magazzino, nello stesso Comune, tra gli anni 2017/2022; il periodo indicato ha visto nel Comune di Colli del Tronto un andamento dei prezzi pressoché stabile, di conseguenza i valori degli atti di acquisto possono essere ritenuti indicativi. Si precisa tuttavia che gli immobili compravenduti hanno una superficie maggiore rispetto a quello oggetto di perizia, e possono essere pertanto ritenuti molto più appetibili rispetto a quello che sostanzialmente costituisce la pertinenza di un appartamento; tale aspetto deve pertanto essere preso in considerazione ai fini della stima.

Il sottoscritto ha inoltre approfondito le ricerche presso agenzie immobiliari, piattaforme di compravendita online ed A.d.E..

Per quanto premesso, vista l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, il livello di finiture e manutenzione, lo stato di

possesso e quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo e/o reperire, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a circa €300,00 al mq.

Poiché, inoltre, il locale occupa una porzione di corridoio "condominiale", ai fini della stima sarà considerata solamente la S.U.L. derivante dal progetto depositato presso l'ufficio tecnico, in quanto risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi ai fini della vendita dell'immobile.

Il valore del LOTTO è quindi pari a € 3.525,00 circa.

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute -decurtazione del 10%;

b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;

c) per lo stato di possesso - decurtazione 0%;

d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente si precisa che gli importi possono essere quantificati dai competenti uffici e/o come indicato dalla relativa norma vigente in materia;

e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi si riferisce quanto segue:

durante il sopralluogo si è avuto accesso al solo immobile oggetto di procedura e relativi spazi comuni per raggiungerli, accompagnati dal debitore, la stima è pertanto esclusivamente relativa a detto bene ed a quanto è stato possibile visionare dal momento che il lotto risultava occupato; in ogni caso si ritiene che l'abbattimento forfettario possa essere ricompreso nel punto a);

Si ribadisce la circostanza che il lotto ingloba una porzione di spazio condominiale. Si ritiene pertanto che per la vendita del lotto sia necessario ripristinare la situazione come da ultimo progetto presentato presso l'ufficio tecnico comunale. Detto intervento di messa in pristino può essere stimato in complessivi 2.000,00 € circa (cila a sanatoria: 1500,00 € + opere di demolizione e realizzazione nuova parete: 500,00 € circa) oltre alle spese di un tecnico per la redazione della pratica edilizia e direzione lavori, iva e cap come per legge.

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile risulta:

€ 3.525,00 – 10% = € 3.172,50

ed in c.t. **€ 3.172,00 (euro tremilacentosettantadue/00)**

Tale valore del bene portato in perizia sopra indicato viene ridotto per effetto del provvedimento in data 6-5-2026 il GD dott.ssa Francesca Calagna, su istanza n47 depositata in data 04/05/2026 del liquidatore, ai sensi dell'art. 591c.p.c. comma 2, con cui il GD autorizzava la pubblicazione di avviso di asta con riduzione del prezzo del 25% del prezzo di base asta rispetto a quello portato in perizia di CTU, a seguito di due aste andate deserte.

Il prezzo base d'asta è fissato in €.2379,00 (euro duemilatrecentosettantanove/00).

Offerta minima **non inferiore a (€71.37) eurosettantuno/trentasettecentesimi pari al 3% della base d'asta con** riguardo alla valutazione del **lotto n1 bene immobile fondaco**.

Dalla visura catastale risulta che **l'intestatario è una persona fisica**, di conseguenza non un "soggetto passivo IVA", pertanto **la vendita non è soggetta ad IVA**.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, allasituazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta che si allega alla pubblicazione del seguente avviso

Modalità di presentazione delle offerte per

la vendita senza incanto

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss., alle condizioni riportate nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita del Giudice.

1-Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 10:00 del giorno mercoledì 25 (venticinque) novembre 2026 (duemilaventisei),** offerta di acquisto.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in modalità telematica che in modalità cartacea.

Offerta telematica

Le offerte di acquisto in modalità telematica dovranno essere redatte esclusivamente mediante il Modulo Web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato:

- sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp., nonché sui portali secondo le convenzioni gratuite:
- sito internet del Tribunale di Ascoli Piceno; www. ecocommerciale.it; - www.fallimentiascoli.com; - www.fallcoaste.it;
Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.
Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp,
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.
Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) (eurosedici) potrà essere effettuato per gli utenti telematici solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

Offerta cartacea

Le offerte cartacee di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa del foro di Ascoli Piceno in via Arrigo Boito n7/A-63100 Ascoli Piceno (AP) **entro le ore 10:00 del giorno mercoledì 25 novembre 2026.**

Sulla busta deve essere indicato un "nome di fantasia" in lingua italiana e non identificativo dell'offerente e la data della vendita senza indicazione dell'orario.
L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00.
Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire l'offerta diacquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita **nel presente caso si indicherà lotto n1** e contenere:

- Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare)
- In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare)
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- In caso di partecipazione di stranieri:
- se cittadino comunitario / cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) / apolide / rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno;
- se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retrodel permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo;
- se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente.
- In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto (indicare la forma che si ritiene debba avere la procura);

1) L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);

b) La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;

c) L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a 90 (**novanta**) **giorni** dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

e) La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto.

2) L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

3) Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto.

In caso di offerta telematica la cauzione andrà versata mediante bonifico bancario nelle modalità ed intestato come segue:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** tramite:

- **offerente telematico**: bonifico bancario sul conto corrente *conto di Zucchetti, indicare* ***l'Iban IT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl*****;**

causale: lotto n1 n10-24Tribunale Ascoli Piceno

contabile del bonifico andrà allegata all'offerta. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

ASSISTENZA per offerente telematico: per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore vendita ai seguenti recapiti: aste@fallco.it - 0444-346211.

In caso di offerta cartacea:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, con le seguenti modalità**:

la cauzione andrà allegata all'offerta **da consegnare entro il termine di presentazione delle offerte presso lo studio del summenzionato liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa in via Arrigo Boito n7/a-63100 Ascoli Piceno (AP) e** dovrà essere versata tramite:

-assegno circolare intestato a: "proc n10-2024… omissis" chiamare il liquidatore per la compilazione dell'assegno per la parte dell'omissis.

ASSISTENZA per offerente cartaceo: per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa gestore vendita ai seguenti recapiti: francescamariacantalamessa@gmail.com - 0736257475 e cell. 3489137672.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta telematica dovrà avvenire entro le ore 10:00 del giorno mercoledì 25 (venticinque) novembre 2026 (duemilaventisei).

Il bonifico, con causale: proc n10-24 Liq ContrTrib Ascoli Piceno lotto n1

(*a mero titolo di esempio "Proc. Concorsuale n. / anno, R.G.E., lotto n., versamento cauzione*"), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti telematici interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Coloro che hanno presentato offerta cartacea devono invece presentarsi,

personalmente o a mezzo di procuratore speciale, presso il luogo di svolgimento della vendita, sopra indicato: lo studio dell'avv. Francesca Maria Cantalamessa in via Arrigo Boito n7/a-63100 Ascoli Piceno almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa, all'udienza del **giorno giovedì 26 (ventisei) novembre 2026 (duemilaventisei) ore 10:00 e seguenti nello studio in via Arrigo Boito n7/a-63100 Ascoli Piceno (AP)** procederà, previa apertura dei plichi telematici e cartacei pervenuti,all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona mista" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

Il liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte ladichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona mista", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. g) del

D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori ad **(€71,37) eurosettantuno/trentasettecentesimi pari al 3% della base d'asta con** riguardo alla valutazione del **lotto n1 bene immobile fondaco in CTU;**

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo **di 3 (tre) minuti**. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno **trascorsi 3 (tre) MINUTI** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro 90 (novanta) dall'aggiudicazione del bene il liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario o restituzione degli assegni. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura, se tale partecipazione avviene in via telematica, l'iscrizione deve effettuarsi sul portale del gestore entro il termine di deposito delle offerte.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato almiglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, c. 3 c.p.c, si procederà come di seguito:

- Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importoindipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;

- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechiuna data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita

a) Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza diqualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

c) Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento del bene e sarà eseguita a cura del notaio.

d) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..

e) sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico della dell'acquirente.

f) L'aggiudicatario **entro 90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante versamento

-sul conto corrente della procedura n10/2024 autorizzato dal GD, IBAN:**IT75F0538713503000004186085**

acceso presso FILIALE DI Ascoli Piceno viale Indipendenza di BPER Banca

unitamente al fondo per le **spese presumibili di trasferimento nella misura del 9 % di imposta presumibile oltre ulteriori tasse imposte e onorari rispetto al prezzo di aggiudicazione.**

g) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

h) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Il presente **avviso sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di vendita del 14-4-25,** il **provvedimento del 6-5-2026 del GD** che autorizza la diminuzione del prezzo base di asta del 25%, ai sensi dell'art. 591 cpc. comma 2 su istanza n47 del 4-5-26, e **la CTU norma dell'art. 216**, comma quinto, CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), oltre che su: sito internet del Tribunale di Ascoli Piceno; www. ecocommerciale.it; www.fallimentiascoli.com; www.fallcoaste.it;

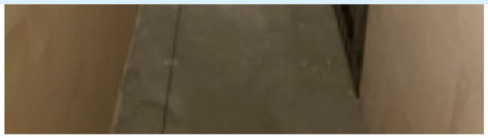
Si informano gli interessati che vi è la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Gli interessati potranno, per maggiori informazioni, contattare direttamente le sedi o filiali.

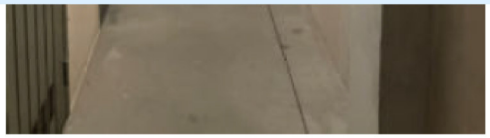
Il GD ha autorizzato la nomina del Notaio Donatella Calvelli dei distretti riuniti di Ascoli Piceno e Fermo con studio in Viale indipendenza n112 in Ascoli Piceno per il rogito successivo all'aggiudicazione del bene come da programma di liquidazione approvato.

Ascoli Piceno lì 12 settembre 2026

Il liquidatore Avv. Francesca Maria Cantalamessa

CCI 10-2024 ... Crea
Converti Firma elettronica
Trova testo o strumenti Condividi
Questo documento sembra lungo. Per risparmiare tempo, usa l'Assistente IA per leggerne un riepilogo.
Utilizzando questo servizio, accetti le Condizioni d'uso di Adobe e l'Informativa sulla privacy
Visualizza





Piano secondo sottostrada (o interrato)



Vista interna

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

Cerca

Visto,si autorizza in conformità all'approvato programma di liquidazione.
Il GD
dott. Francesca Sirianni

14/04/2025

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

PROPOSTA DA [redacted]

Procedura 10/2024 Liquidazione Controllata

Giudice Delegato: Dott. dott.ssa Francesca Sirianni

Liquidatore: Avv. Francesca Maria Cantalamessa

****

ISTANZA PER NOMINA AUSILIARIO PER LE OPERAZIONI DI PUBBLICAZIONE AVVISO DI VENDITA NEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE

Ill.mo Giudice Delegato,

La sottoscritta Avvocato Francesca Maria Cantalamessa nata a Ascoli Piceno il 30 gennaio 1970 codice fiscale: CNTFNC70A70A462B, con studio in via Arrigo Boito n7/a-63100 Ascoli Piceno, iscritta all'Ordine degli avvocati di Ascoli Piceno, nominata liquidatore ex art. con sentenza n13/2024 del Tribunale di Ascoli Piceno in data 30 maggio 2024 P.U.28-1/24 nel proc.n.10-2024 liquidazione controllata.

PREMESSO

-Che nel programma di liquidazione del 13-3-2025 a pagina 30 paragrafo 4.8 approvato con provvedimento del GD in data 18-3-2025 risulta prevista la pubblicità su Fallco Aste;

-che nel programma di liquidazione approvato, a pagina 19 al capitolo 4.1 modalità di vendita risulta già prevista la gestione dell'asta telematica in modalità sincrona mista di Fallco aste con precisazione dei costi;

-il programma di liquidazione della presente procedura n10/2024 prevede di procedere alla vendita dell'immobile: **lotto n1:**

- "Unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Colli del Tronto, Via delle Vignali n.3, al piano interrato del condominio "Via delle Vignali" composto da un unico locale, il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 699, Sub. 11 categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, dati di superficie tot. 12 mq, rendita Euro 15,49, Via delle Vignali n. 3, piano: S2;

Firmato Da: CANTALAMESSA FRANCESCA MARIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 7ac3f515c0f54337 - Firmato Da: ANNA MARIA MECARELLI Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 8b251a822c3d38873f0e36d

Firmato Da: CANTALAMESSA FRANCESCA MARIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 7ac3f515c0f54337 - Firmato Da: ANNA MARIA MECARELLI Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 8b251a822c3d38873f0e36d

Valutazione dell'immobile **€ 3.172,00 (euro tremilacentosettantadue/00)"** mediante asta telematica come da programma di liquidazione approvato in data 18-3-2025;

e del bene mobile registrato

lotto n2 : autovettura Mercedes Benz targata EY484CY

- che l'asta telematica verrà svolta mediante l'utilizzo della piattaforma www.fallcoaste.it gestita da Zucchetti Software Giuridico srl società iscritta nell'elenco ministeriale dei gestori della vendita;
- che ai sensi dell'art.107 L.F./ art. 490 c.p.c. occorre procedere con la pubblicità della vendita nel Portale delle Vendite Pubbliche;
- che Zucchetti Software Giuridico srl ha predisposto un servizio altamente professionale e qualificato per l'inserimento delle pubblicità nel Portale delle Vendite Pubbliche finalizzato alla completa ed esaustiva illustrazione dei beni oggetto della vendita nel rispetto delle normative vigenti soprattutto con riguardo alla privacy, servizio integrato anche con quello del successivo inserimento della vendita telematica nel sito www.fallcoaste.it;
- che il costo del servizio di Fallco aste per il **lotto n1** è pari ad €20,00 (euroventi/00)+IVA da pagarsi anticipatamente per ogni asta, e una tantum l'importo di €25+IVA /lotto per il servizio di caricamento su PVP; di €100,00 per il costo del contributo ministeriale; di €50,00+IVA per il costo della pubblicità legale, oltre ai costi di gestione aste di €330+IVA all'aggiudicazione con pacchetto aste illimitate;
- che il costo del servizio di Fallco aste per il **lotto n2** è pari, una tantum l'importo di €25+IVA /lotto per il servizio di caricamento su PVP; di €100,00 per il costo del contributo ministeriale; di €50,00+IVA per il costo della pubblicità legale, in quanto si procederà come disposto dal Giudice delegato con decreto in data 8/4/2025 alla pubblicazione dell'avviso per offerta migliorativa;
- che il sottoscritto ritiene utile per la procedura avvalersi del servizio offerto da Zucchetti Software Giuridico srl considerata la natura specialistica delle operazioni da compiere, come precisato in premessa già approvato dal GD in programma di liquidazione;
- che per la struttura del Portale delle Vendite Pubbliche ai fini di consentire la pubblicazione della pubblicità da parte di Zucchetti Software Giuridico srl è necessario che la stessa sia censita nel fascicolo SIECIC della procedura quale "ausiliario" nelle procedure concorsuali e/o "commissionario" nelle procedure esecutive essendo

soggetto legittimato al caricamento, con il codice fiscale del suo rappresentante legale [redacted], pec zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it .

per tutto quanto in premessa rivolge

ISTANZA

affinchè la S.V.Ill.ma voglia autorizzare la nomina di Zucchetti Software Giuridico quale ausiliario/commissionario legittimato al caricamento per le operazioni di pubblicazione delle vendite nel Portale delle Vendite Pubbliche autorizzando la Cancelleria ad inserire la predetta società nel fascicolo SIECIC della procedura n. 10-2024 di liquidazione controllata [redacted]

allega:

1) raccolta dati ;

2)listino Fallco aste;

3) manuale utente

4) gmail Fallco Zucchetti.

Con osservanza.

Ascoli Piceno lì 11 aprile 2024

Avv. Francesca Maria Cantalamessa liquidatore

Firmato Da: CANTALAMESSA FRANCESCA MARIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 7ac3f515c0f54337 - Firmato Da: ANNA MARIA MECARELLI Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello ATe Serial#: 8b251a822c3d38873f0e36d

Visto si autorizza
In data: 06/05/2026

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROC N10-2024 CCI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

SOVRAINDEBITATO EX ARTT. 268 E SS.CCII

ISTANZA EX ART. 591 CPC 2° COMMA

lotto n1

GIUDICE DELEGATO: **dott.ssa Francesca Calagna**

DEBITORI:

[redacted]

LIQUIDATORE: **l'Avv. Francesca Maria Cantalamessa** del foro di Ascoli Piceno, con Studio in via Arrigo Boito n. 7/a 63100 Ascoli Piceno, tel e fax 0736257475 e cell 3489137672 email: francescamariacantalamessa@gmail.com, posta certificata **pec: avv.cantalamessafm@pec.giuffre.it**, (cfn: CNTFNC70A70A462B), P. IVA: 01654940442;

PREMESSO CHE

-in data 18 marzo 2025 il GD approvava il programma di liquidazione della proc n10-2024 vedi all1 provv GD approvazione programma di liquidazione 18-3-2025; all. 2 programma di liquidazione depositato in data 13-3-2026

-il programma ha ad oggetto la liquidazione del lotto n1:

locale uso fondaco, al piano seminterrato S2 sito nel comune di Colli del Tronto in via dei Vignali n3, che al NCEU distinto al foglio 3 con la particella 699 sub 11di cat. C/2 di classe2, pS2, della consistenza catastale di mq 12R.C. euro 15,49;

Firmato Da: CAVOLETTI ADRIANA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 3426d0db289030e82eefa8e70b9f353 - Firmato Da: CANTALAMESSA FRANCESCA MARIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 7b15349da95a6
Firmato Da: ANNA MARIA MECARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8b251a822c3d38873f0e36d5bd0e35e
Firmato Da: FRANCESCA CALAGNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 48b9571ae054ce836ec3f6e998724b7c

il lotto n2 risulta già liquidato assegnato e trasferito come da all 3 rapporto riepilogativo dicembre 2025vistato dal GD.

Il sottoscritto liquidatore avv. Francesca Maria Cantalamessa, in ordine alla procedura di liquidazione controllata in epigrafe emarginata, rimette al GD dott.ssa Francesca Calagna quanto segue:

-viste le aste andate deserte come in atti del 19-6-2025 e del 24-02-2026 relative al lotto n1. vedi all. 4 report 19-6-25; all5 relazione di vendita 19-6-25 Fallco; all. 6 verbale asta deserta del 19-06-2025, già in atti; all. 7 report asta del 24-02-2026; all. 8 relazione di vendita Fallco 24-02-2026; all. 9 verbale asta del 24-02-2026, all10 pubblicazione su sito Trib asta deserta asta deserta; all 11 dettaglio annuncio su PVP 24-02-26; all12 inserimento su PVP asta deserta 24-02-2026 lotto 1; all. 13- report gara chiusa Fallco Zucchetti24-02-2026;

-ritenuto che il lotto n1 uso fondaco sopra descritto presenta difformità i cui costi di ripristino e sanatoria sono quasi dello stesso valore dell'immobile rendendolo poco interessante vedi all. 14 perizia CTU arch Babini Ilaria pagina 10

-ritenuto che stante due aste andate deserte, ci siano i presupposti ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 2° comma c.p.c., per la modifica del prezzo base di vendita del lotto n.1di procedura di seguito descritto:

- di €3172,00 fissato in perizia del CTU

-visto che la base d'asta, già fissata in programma di liquidazione approvato in data può essere ridotta del 25% pari a €793,00, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 2° comma c.p.c per una nuova base di asta di €2379,00 (vedi all 4 programma di liquidazione visto),

-ritenuto che il sottoscritto liquidatore per poter procedere alla pubblicazione di nuovo avviso di vendita dell'immobile lotto unico debba ottenere autorizzazione dal GD alla riduzione del prezzo base di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 2° comma c.p.c;

Il liquidatore, tutto quanto sopra premesso dedotto e rilevato

CHIEDE

Che l'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Francesca Calagna del Tribunale di Ascoli Piceno voglia

-AUTORIZZARE la riduzione di un quarto pari a €793,00(25%) del prezzo base di €3172,00, fissato in CTU e per l'effetto

-AUTORIZZARE il sottoscritto liquidatore a pubblicare avviso di vendita del lotto n.1:

- locale uso fondaco, al piano seminterrato S2 sito nel comune di Colli del Tronto in via dei Vignali n3, che al NCEU distinto al foglio 3 con la particella 699 sub 11di cat. C/2 di classe2, pS2, della consistenza catastale di mq 12R.C. euro 15,49;

Firmato Da: CAVOLETTI ADRIANA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 3426d0db289030e82eefa8e70b9f353 - Firmato Da: CANTALAMESSA FRANCESCA MARIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 7b15349da95a6a
Firmato Da: ANNA MARIA MECARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8b251a822c3d38873f0e36d5bd0e35e
Firmato Da: FRANCESCA CALAGNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 48b9571ae054ce836ec3f6e998724b7c

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591 2° comma c.p.c a pubblicare avviso di vendita

con prezzo base di €2379,00(euroduemilatrecentosettantanove/00)

Si allegano i seguenti documenti:

all1 provv GD approvazione programma di liquidazione 18-3-2025;

all. 2 programma di liquidazione depositato in data 13-3-2026

all 3 rapporto riepilogativo dicembre 2025vistato dal GD.

all. 4 report 19-6-25;

all5 relazione di vendita 19-6-25 Fallco

all. 6 verbale asta deserta del 19-06-2025,

all. 7 report asta del 24-02-2026; all. 8 relazione di vendita Fallco 24-02-2026;

all. 9 verbale asta del 24-02-2026, all10 pubblicazione su sito Trib asta deserta asta deserta;

all 11 dettaglio annuncio su PVP 24-02-26;

all12 inserimento su PVP asta deserta 24-02-2026 lotto 1;

all. 13- report gara chiusa Fallco Zucchetti24-02-2026;

all. 14 perizia CTU arch Babini Ilaria pagina 10

Con osservanza.

Ascoli Piceno lì 30 aprile 2026

Avv. Francesca Maria Cantalamessa liquidatore

Firmato Da: CAVOLETTI ADRIANA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 3426d0db289030e82eefa8e70b9f353 - Firmato Da: CANTALAMESSA FRANCESCA MARIA Emesso Da: Namirial CA Firma Qualificata Serial#: 7b15349da95a6a
Firmato Da: ANNA MARIA MECARELLI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 8b251a822c3d38873f0e36d5bd0e35e
Firmato Da: FRANCESCA CALAGNA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 48b9571ae054ce836ec3f6e998724b7c

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
CANCELLERIA PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO
DI
[redacted]

N°10/2024 R.G.E.

-

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Relatore **G.I. Dr. Francesca SIRIANNI**

Liquidatore Avv. Francesca Maria Cantalamessa

Il C.T.U.
ARCH. ILARIA BABINI



Ascoli Piceno, lì 02-12-2024

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

RELAZIONE

Il sottoscritto Arch. Ilaria Babini, con studio in San Benedetto del Tronto in Via Ristori n°5 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 987, ha ricevuto dal Giudice Delegato Dr. Francesca Sirianni l'incarico con i relativi quesiti per la redazione di una relazione peritale nella Procedura Concorsuale n.10/2024

Il Giudice concedeva per il deposito in Cancelleria della relazione peritale il temine di novanta giorni dalla nomina ricevuta a mezzo pec dal Liquidatore avv. Cantalamessa.

In occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

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

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

a) *Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;*
b) *Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati) verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento e, in particolare,*
- *in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza, indichi la storia delle variazioni e le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (volture, allineamenti, rettifiche);*
- *in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile o degli immobili, riferisca al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA;*
c) *Accessi;*
d) *Situazione igienico sanitaria: se l'immobile o gli immobili sono agibili e/o abitabili; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;*
e) *Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
f) *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
g) *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
h) *Se il debitore è coniugato, relazionando, in caso affermativo, sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile o gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, per la loro provenienza, debbano ritenersi facenti parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;*
i) *Se il bene o i beni rientrino fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;*

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI

Acquisisca l'esperto il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380;

Fornisca l'esperto gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima dell'1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene o dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003, calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile o degli immobili fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità;

Accerti l'esperto se l'immobile o gli immobili sono dotati o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27.03.2008;

3) STATO DI POSSESSO

Accerti l'esperto se l'immobile o gli immobili sono liberi ovvero occupati precisando se sono occupati da terzi e a che titolo o dal fallito; ove siano occupati 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;

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esperto l'esistenza sul bene o sui beni sottoposti ad esecuzione 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, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

<u>che permarranno sull'immobile o sugli immobili anche successivamente all'aggiudicazione definitiva e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente</u>

- *Vincoli (soli in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa si ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

<u>che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura</u>

- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
- *Difformità catastali (a spese della procedura);*

<u>Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita;</u>

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini l'esperto il valore commerciale dell'immobile o degli immobili secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile o degli immobili), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile o degli immobili, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene o dei beni, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene o dei beni ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile o degli immobili;

Indichi l'esperto se la vendita sia soggetta ad IVA.

Ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziali" sottoscritto in data 21/11/2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile o degli immobili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del codice delle Valutazioni immobiliari producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

a) prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;

b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, qualora occupi l'immobile o gli immobili oggetto della vendita, al liquidatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) ove l'esecuzione abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;

d) ove il bene o i beni sottoposti ad esecuzione fallimentare abbia ad oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità degli stessi individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo, fornisca la valutazione della sola quota tenendo, però, conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2 c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area sottoposta ad esecuzione fallimentare e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il curatore presentando istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;

f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;

g) acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.); l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;

h) in caso d'impossibilità ad accedere all'immobile o agli immobili, vi acceda – a ciò espressamente autorizzandolo - avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile o degli immobili a cura dell'ausiliario;

i) eccettuati le evenienze sopra indicate, non sospenda, in nessun caso, le operazioni peritali;

j) depositi, oltre all'originale in via telematica due copie della relazione oltre ad una depurata da riferimenti personologici;

k) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene o dei beni e almeno due interne, nonché la planimetria, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;

l) depositi un cd contenente: i) la relazione per l'ufficio del G.E. completa di tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); ii) la perizia, per uso pubblicazione depurata da tutti i riferimenti personologici anche negli allegati (ad esempio, nota di trascrizione e iscrizione etc) ed eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) iii) planimetria (planim.doc);

m) alleghi alla relazione, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

n) produca, se occorre, certificato di destinazione urbanistica.

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;

b) richieste di proroghe dei termini possono trovare accoglimento <u>soltanto se tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale</u> e, quindi, non imputabili al consulente, diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione;

c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 14/11/2024, alle ore 16.00, hanno avuto inizio le operazioni presso l'immobile oggetto di liquidazione sito nel Comune di Colli del Tronto in Via Delle Vignali n.3.

E' stato eseguito il rilievo metrico e fotografico per accertare la consistenza dell'immobile e verificarne la corrispondenza con il precedente edilizio e la planimetria catastale.

La convocazione del sopralluogo è stata inviata tramite pec all'avv. Cantalamess[redacted], hanno firmato la convocazione e gli è stata consegnata una copia della lettera controfirmata dagli stessi.

Durante il sopralluogo non sono stati arrecati danni a persone o a cose.

Gli immobili sono attualmente utilizzati dai sigg[redacted]

L'immobile fa parte di un condomino costituito gestito dallo studio Domo Service Srl.

La visita di sopralluogo si conclude alle ore 16.30 dello stesso giorno.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Dalla "Relazione particolareggiata del professionista incaricato per la procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato ex artt. 268 e ss.ccii" dell'avv. Cantalamessa, l'esecuzione riguarda l'intera piena proprietà del bene.

Trattasi di un locale fondaco, sito al piano secondo sottostrada o interrato di un Condominio regolarmente costituito, denominato "Via delle Vignali" ed amministrato dallo Studio Domo Service di Colli del Tronto.

Il condominio di cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia di trova su un terreno scosceso ed è quindi costituito da più livelli: sul lato nord affacciano infatti due piani con sottotetto mentre sul lato sud quattro piani con sottotetto. Il caseggiato risulta esternamente tinteggiato con colori chiari e presenta balconi e corpi scale con parapetti in laterizio faccia vista.

Punto a)

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà in forza dell'atto di Compravendita rep. N. 2948 racc. n. 2163 del 08/02/2023 dal Notaio Alessandra De Berardinis, con il quale i sigg.r[redacted] il diritto di piena ed esclusiva proprietà del locale ad uso fondaco.

Il lotto si trova al piano secondo sottostrada di un condominio sito in Via delle Vignale n. 3 nel Comune di Colli del Tronto a circa 1 km dalla SS4 (Via Salaria) e a circa 3 km dall'uscita Spinetoli del Raccordo autostradale Ascoli Piceno - Porto d'Ascoli.

L'immobile presenta una superficie netta di circa 13,26 mq (2,60 m x 5,10 m) ed una altezza interna pari a circa 2,50 m.

Durante il sopralluogo è stato eseguito sia il rilievo metrico che fotografico ed è stata verificata la corrispondenza con il precedente edilizio e la planimetria catastale.

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità:

Rispetto al precedente edilizio ed alla planimetria catastale, disegnata sulla base del progetto depositato, risulta che il locale ingloba una porzione di corridoio "condominiale" per una superficie pari a circa 2,60 mq (2,60 m x 1,00 m).

Da progetto il fondaco avrebbe invece dovuto avere le dimensioni in pianta di seguito indicate, ovvero 2,60 m x 4,00 m circa.

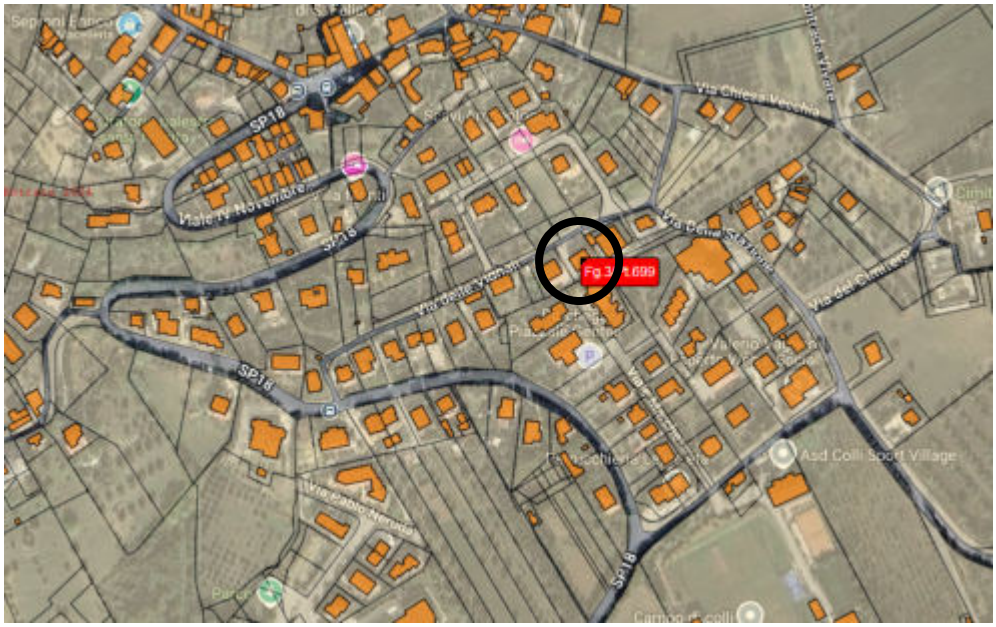
Relativamente alla presenza di vincoli si rimanda alla riposta al quesito n. 4

Il lotto confina per un lato con l'esterno e su tre lati con altre proprietà.

Punto b)

Il bene risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Colli del Tronto al fg. 3 part. 699 sub. 11, categ. C/2, Classe 2, Consistenza 10 mq, dati di superficie 12 mq, indirizzo Via delle Vignali 3, Piano S2, Rendita 15,49 € (Vedi visura castale)

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'immobile oggetto di perizia.



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è dotato di elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni.

Il fondaco è intestato [redacted] il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; il tutto è meglio indicato nella nota di trascrizione ipotecaria del 13/02/2023 con reg. part. n. 901 e reg. gen. n. 1184.

I dati corrispondono con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata ex art. 270 CCII (trascrizione del 04/07/2024 con reg. part. n. 4203 e reg. gen. 5432)

Punto c)

Per accedere al lotto è possibile percorrere la rampa in discesa, accessibile dalla Via delle Vignali affianco al civico n. 3, dopo aver varcato il cancello d'ingresso provvisto di apertura meccanizzata, fino a raggiungere il tunnel del piano seminterrato, in fondo al quale c'è una scala che conduce al piano interrato.

Punto d)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 12 del 10/03/2005;
- DIA prot. 7859 del 20/09/2006;
- Certificato di Agibilità n.1 del 09/01/2007.

L'unità è pertanto agibile.

La norma che disciplina i requisiti minimi igienico sanitari è il D.M. 05/07/1975 ed è relativa ai locali adibiti ad abitazione, il sottoscritto ritiene pertanto che la norma non possa essere applicata all'immobile oggetto di perizia.
Ad ogni modo durante il sopralluogo il locale è risultato asciutto e privo di fenomeni di muffa o umidità di risalita e dotato di un'unica apertura (porta di accesso) in alluminio con grata superiore, che garantisce un minimo ricambio di aria.

Relativamente alla giacenza di rifiuti speciali, la proprietaria ha riferito non essere presenti e, per quanto è stato possibile visionare durante la visita, il sottoscritto non ne ha rinvenuto la giacenza.

Durante il sopralluogo è risultato che il locale è dotato di un lavandino e di impianto elettrico; la proprietaria ha poi specificato che per l'utenza elettrica è stato installato un contascatti collegato al contatore condominiale. Il fondaco non è dotato pertanto di un impianto elettrico autonomo. Il sottoscritto, sulla base di quanto riferito, segnala la necessita di dover separare detta utenza e renderla autonoma.

Punto e) ed f)

Per rispondere al quesito il sottoscritto ha inoltrato richiesta all'amministratore di Condominio; dalla documentazione trasmessa, che si allega, è risultato che:

- l'importo annuo delle spese da pagare per l'immobile ammonta ad € 35,01 a preventivo e che alla data del 31/12/2024 [redacted] a provveduto al pagamento di tutte le spese condominiali;
- i millesimi sono pari a 2,2925;
- non sono invece state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

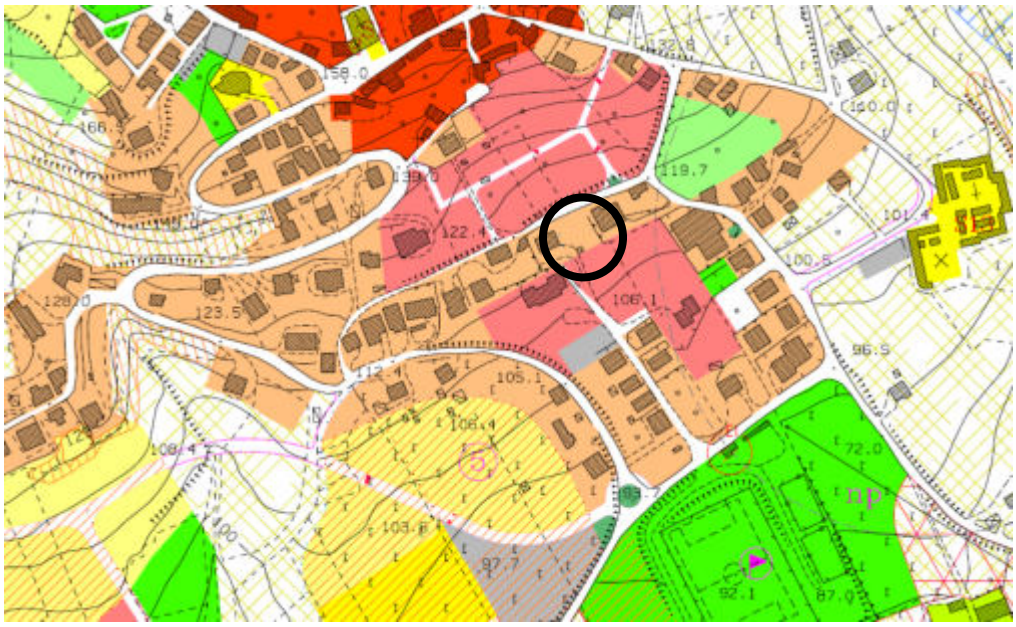
Si rimanda in ogni caso al relativo allegato.

Punto g)

Dal PRG del Comune di Colli del Tronto l'edificio ricade nel "Tessuto prevalentemente residenziale – a bassa densità" art. 59 delle N.T.A.

Si riporta di seguito lo stralcio del P.R.G. vigente con l'individuazione dell'immobile oggetto di perizia e le relative Norme Tecniche di Attuazione.

Si precisa che nella cartografia, utilizzata come base per le perimetrazioni/colorazioni di piano, il fabbricato non risulta disegnato, ma è regolarmente accatastato e denunciato presso l'Ufficio Tecnico del Comune come riferito in precedenza.



Art. 59 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità

Per tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a bassa densità edilizia.

1. **Tipo di intervento**
   Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   IF = 1.50 mc/mq
   Hmax = 7.50 ml

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     f) Pubblici esercizi per ricezione
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 35 % della SUL totale
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

5. **Prescrizioni particolari**
   - negli interventi di nuova edificazione deve essere rispettata la distanza minima di ml. 10.00 dalla Statale Salaria; le nuove recinzioni lungo la Statale Salaria debbono essere opportunamente conformate e arretrate almeno di ml. 1.50 dal ciglio stradale al fine di garantire la migliore visibilità possibile per il traffico veicolare.

6. **Sottozone**
   ~~- Sottozona R1~~
   ~~- in questa sottozona ogni nuova edificazione è subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune degli spazi per la viabilità compresi nella sottozona stessa e, alla data di adozione del presente PRG, di proprietà del richiedente la Concessione Edilizia.~~

Punto h)

La sig.ra Gabriela Ungurasu, proprietaria della quota pari ad 1/1 sul lotto, risulta dall'Estratto di matrimonio coniugata con il sig. Stefano Alesi in regime di separazione dei beni. (vedi allegato).

Punto i)

Il bene non fa parte degli agglomerati industriali gestiti dal Consorzio di sviluppo industriale delle valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino (o Piceno Consind).

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Colli del Tronto è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 12 del 10/03/2005 per la "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione";
- DIA prot. 7859 del 20/09/2006 per la "Variante finale al Permesso di costruire n. 12/2005;
- Certificato di Agibilità n.1 del 09/01/2007.

L'unità è pertanto agibile.

Come premesso sono presenti le seguenti difformità:

Il locale, che da progetto avrebbe dovuto avere una superficie in pianta netta di circa 10,40 mq (2,60 m x 4,00 m) ingloba una porzione di corridoio "condominiale" per una superficie aggiuntiva pari a circa 2,60 mq (2,60 m x 1,00 m).

La circostanza è sanabile ripristinando lo stato dei luoghi come da ultimo progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale. Detto intervento di messa in pristino può essere stimato in complessivi 2.000,00 € circa (cila a sanatoria: 1500,00 € + opere di demolizione e realizzazione nuova parete: 500,00 € circa) oltre alle spese di un tecnico per la redazione della pratica edilizia e direzione lavori, iva e cap come per legge.

La norma che disciplina i requisiti minimi igienico sanitari è il D.M. 05/07/1975 ed è relativa ai locali adibiti ad abitazione, il sottoscritto ritiene pertanto che la norma non possa essere applicata all'immobile oggetto di perizia.
Ad ogni modo durante il sopralluogo il locale è risultato asciutto e privo di fenomeni di muffa o umidità di risalita e dotato di un'unica apertura (porta di accesso) in alluminio con grata superiore, che garantisce un minimo ricambio di aria.

Durante il sopralluogo è risultato che il locale è dotato di un lavandino e di impianto elettrico; la proprietaria ha poi specificato che per l'utenza elettrica è stato installato un contascatti collegato al contatore condominiale. Il fondaco non è dotato pertanto di un impianto elettrico autonomo. Il sottoscritto, sulla base di quanto riferito, segnala la necessita di dover separare detta utenza e renderla autonoma.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3 – STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente utilizzato dalla sig.ra Ungurasu Gabriela, che da un punto di vista catastale risulta proprietaria del locale per la quota pari a 1/1 acquistata con atto di compravendita rep n. 2948/2163 del 08/02/2023 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – relativamente all'immobile oggetto di perizia (fg. 3 part. 699 sub. 11) risultano le seguenti Iscrizioni e trascrizioni:

1. ***Nota di trascrizione del 15/02/2010***
   Reg. Gen. n. 1073 - Reg. Part. n. 576
   Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 6192/3730 del 03/02/2010
   ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

2. ***Nota di trascrizione del 19/06/2014***
   Reg. Gen. n. 3992 - Reg. Part. n. 2985
   Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 117492/32932 del 12/06/2014
   ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ***Nota di trascrizione del 13/02/2023***
   Reg. Gen. n. 1184 - Reg. Part. n. 901
   Pubblico ufficiale DE BERARDINIS ALESSANDRA Repertorio 2948/2163 del 08/02/2023
   ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. ***Nota di trascrizione del 04/07/2024***
   Reg. Gen. n. 5432 - Reg. Part. n. 4203
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 13 del 27/05/2024
   ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 270 CCII

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che permarranno sull'immobile e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente si riferisce quanto segue.

Non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né di altre trascrizioni oltre quelle sopra riportate; si rimanda in ogni caso al relativo elaborato per maggiori dettagli.

Sono presenti vincoli o oneri condominiali, come calcolati dall'amministratore di condominio; si rimanda pertanto a quanto già indicato ed al relativo allegato.

Non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, salvo quanto già esposto e da quanto è stato possibile accertare dai documenti in atti e dalle visure effettuate; mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica; si rimanda in ogni caso al relativo elaborato.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge si riferisce che la sig.ra Ungurasu Gabriela è coniugata in regime di separazione dei beni con il sig. Stefano Alesi, come riscontrabile dall'estratto di matrimonio cui si rimanda per maggiori chiarimenti.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica che non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già indicati. Si precisa inoltre che eventuali oneri da corrispondere vadano quantificati dai competenti uffici e/o come indicato nella relativa norma vigente in materia.

Inoltre alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Relativamente invece alle difformità catastali si rimanda a quanto già esposto in precedenza.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5 – STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente, la stima è stata eseguita dapprima verificando la presenza o meno di comparabili, confrontabili con i beni oggetto di contenzioso, nella zone anche limitrofe a quella in cui si trovava l'immobile e successivamente recandosi presso operatori economici accreditati del settore (Agenzie immobiliari) e/o su piattaforme online per stime e compravendite (formaps.it); solo in ultimo esame sono stati consultati anche i valori O.M.I. forniti dall'A.d.E..

Per la presente relazione, oltre ai parametri già esposti, si è tenuto conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, si è tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:
- l'ubicazione, gli accessi, la posizione e l'orientamento;
- la presenza dei servizi essenziali;
- le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;
- la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione e quanto è stato possibile visionare durante il sopralluogo;

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq) di beni di analoghe caratteristiche (ove riscontrati), prendendo in esame i seguenti termini:

1) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali;
2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita, ove reperibili, di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di

valutazione; i valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Relativamente al paramento tecnico – economico si riferisce che sono state rinvenute compravendite di immobili ad uso magazzino, nello stesso Comune, tra gli anni 2017/2022; il periodo indicato ha visto nel Comune di Colli del Tronto un andamento dei prezzi pressoché stabile, di conseguenza i valori degli atti di acquisto possono essere ritenuti indicativi. Si precisa tuttavia che gli immobili compravenduti hanno una superficie maggiore rispetto a quello oggetto di perizia, e possono essere pertanto ritenuti molto più appetibili rispetto a quello che sostanzialmente costituisce la pertinenza di un appartamento; tale aspetto deve pertanto essere preso in considerazione ai fini della stima.

Il sottoscritto ha inoltre approfondito le ricerche presso agenzie immobiliari, piattaforme di compravendita online ed A.d.E..

Per quanto premesso, vista l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive, il livello di finiture e manutenzione, lo stato di possesso e quanto è stato possibile visionare in fase di sopralluogo e/o reperire, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a circa € 300,00 al mq.

Poiché, inoltre, il locale occupa una porzione di corridoio "condominiale", ai fini della stima sarà considerata solamente la S.U.L. derivante dal progetto depositato presso l'ufficio tecnico, in quanto risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi ai fini della vendita dell'immobile.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE									
Destinazione d'uso	**Foglio**	**Part.**	**Sub**	**Piano**	**S.U.L. arrot.**	**Coeff. Pereq.**	**Sup ragg.**	**Valore al €/mq**	**Valore Commerciale**
C/2	3	699	11	interrato	11,75	1	11,75	300,00	€ 3.525,00
								TOTALE	**€ 3.525,00**

Il valore del LOTTO è quindi pari a € 3.525,00 circa.

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione del 10%;
b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto in parte già considerato in sede di stima;
c) per lo stato di possesso - decurtazione 0%;
d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente si precisa che gli importi possono essere quantificati dai competenti uffici e/o come indicato dalla relativa norma vigente in materia;
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi si riferisce quanto segue: durante il sopralluogo si è avuto accesso al solo immobile oggetto di procedura e relativi spazi comuni per raggiungerli, accompagnati dal debitore, la stima è pertanto esclusivamente relativa a detto bene ed a quanto è stato possibile visionare dal momento che il lotto risultava occupato; in ogni caso si ritiene che l'abbattimento forfettario possa essere ricompreso nel punto a);

Si ribadisce la circostanza che il lotto ingloba una porzione di spazio condominiale. Si ritiene pertanto che per la vendita del lotto sia necessario ripristinare la situazione come da ultimo progetto presentato presso l'ufficio tecnico comunale. Detto intervento di messa in pristino può essere stimato in complessivi 2.000,00 € circa (cila a sanatoria: 1500,00 € + opere di demolizione e realizzazione nuova parete: 500,00 € circa) oltre alle spese di un tecnico per la redazione della pratica edilizia e direzione lavori, iva e cap come per legge.

In definitiva la valutazione complessiva dell'immobile, risulta:

€ 3.525,00 – 10% =	€ 3.172,50
ed in c.t.	**€ 3.172,00 (euro tremilacentosettantadue/00)**

Dalla visura catastale risulta che l'intestatario è un persona fisica, di conseguenza non un "soggetto passivo IVA", pertanto la vendita non è soggetta ad IVA.

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PIGNORATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

- **"Unità immobiliare ad uso magazzino sita nel Comune di Colli del Tronto, Via delle Vignali n.3, al piano interrato del condominio "Via delle Vignali" composto da un unico locale, il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 699, Sub. 11 categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, dati di superficie tot. 12 mq, rendita Euro 15,49, Via delle Vignali n. 3, piano: S2;**
- **Il lotto confina con altre proprietà ed esterno.**

Valutazione dell'immobile **€ 3.172,00 (euro tremilacentosettantadue/00)".**

In fede.

IL CTU
Arch. Ilaria Babini

ALL. A - VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

VERBALE DEL 14/11/2024

SOPRALLUOGO PER PROCEDURA OCC 10/2024

VIA DELLE VIGNALI N°3

IL GIORNO 14/11/24 SI È SVOLTO IL SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI PROCEDURA SITI NEL COMUNE DI COLLI DEL TRONTO IN VIA DELLE VIGNALI 3.

È STATO ESEGUITO IL RILIEVO METRICO E FOTOGRAFICO PER VERIFICARE LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E VERIFICARNE LA CORRISPONDENZA CON IL PRECEDENTE EDILIZIO E LA PLANIMETRIA CATASTALE.

[redacted]

SONO PRESENTI I SIG[redacted] E HANNO FIRMATO LA CONVOCAZIONE [redacted] AI QUALI VIENE RILASCIATA COPIA DELLA STESSA, OLTRE AL CTU.

NON SONO STATI CAUSATI DANNI A PERSONE O A COSE.

IL SOPRALLUOGO INIZIATO ALLE ORE 16.00 SI CONCLUDE ALLE ORE 16.30 DELLO STESSO GIORNO.

I PRESENTI

[redacted]

sopralluogo procedura occ 10/2024

Da **ilaria.babini@archiworldpec.it** <ilaria.babini@archiworldpec.it>
A **avv.cantalamessafm** <avv.cantalamessafm@pec.giuffre.it>
Data giovedì 14 novembre 2024 - 12:26

Con la presente si comunica di aver convocato il sopralluogo per la procedura di cui all'oggetto.
Saluti,
il CTU
arch. Ilaria Babini

Convocazione sopralluogo OCC 10-2024.pdf

sopralluogo procedura occ 10/2024

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
A **ilaria.babini@archiworldpec.it** <ilaria.babini@archiworldpec.it>
Data giovedì 14 novembre 2024 - 12:26

Ricevuta di accettazione

Il giorno 14/11/2024 alle ore 12:26:08 (+0100) il messaggio
"sopralluogo procedura occ 10/2024" proveniente da "ilaria.babini@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:
avv.cantalamessafm@pec.giuffre.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec210312.20241114122608.227277.198.1.58@pec.aruba.it

daticert.xml
smime.p7s

sopralluogo procedura occ 10/2024

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
A **ilaria.babini@archiworldpec.it** <ilaria.babini@archiworldpec.it>
Data giovedì 14 novembre 2024 - 12:26

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/11/2024 alle ore 12:26:09 (+0100) il messaggio
"sopralluogo procedura occ 10/2024" proveniente da "ilaria.babini@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "avv.cantalamessafm@pec.giuffre.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20241114122608.227277.198.1.58@pec.aruba.it

daticert.xml
postacert.eml
smime.p7s

ALL. B - VISURE C/O AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO - TERRITORIO
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2024

Dati della richiesta	**Comune di COLLI DEL TRONTO (Codice:C877)**
	Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 3 Particella: 699 Sub.: 11**

INTESTATO

[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

[redacted]

[redacted]	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**3**	**699**	**11**			**C/2**	**2**	**10 m²**	**Totale: 12 m²**	**Euro 15,49**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2022 Pratica n. AP0018447 in atti dal 24/02/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18447.1/2022)

Indirizzo	VIA DELLE VIGNALI n. 3 Piano S2				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C877 - Foglio 3 - Particella 699

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**3**	**699**	**11**			**C/2**	**2**	**10 m²**	**Totale: 12 m²**	**Euro 15,49**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA DELLE VIGNALI n. SNC Piano S2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2024

Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**3**	**699**	**11**			**C/2**	**2**	**10 m²**		**Euro 15,49**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2007 Pratica n. AP0147114 in atti dal 19/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4032.1/2007)

Indirizzo	VIA DELLE VIGNALI n. SNC Piano S2				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**3**	**699**	**11**			**C/2**	**2**	**10 m²**		**Euro 15,49**	COSTITUZIONE del 21/09/2006 Pratica n. AP0118574 in atti dal 21/09/2006 COSTITUZIONE (n. 2069.1/2006)

Indirizzo	VIA DELLE VIGNALI n. SNC Piano S2				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/02/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	[redacted]	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]		[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
[redacted]	Atto del 08/02/2023 Pubblico ufficiale DE BERARDINIS ALESSANDRA Sede MONTEPRANDONE (AP) Repertorio n. 2948 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 901.1/2023 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 13/02/2023		

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

[redacted]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2024

Situazione degli intestati dal 12/06/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	[redacted]	[redacted]
[redacted]		[redacted]	[redacted]
[redacted]		[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]		

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]		[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]		

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]		[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]		

[redacted]

ALL. C - VISURE C/O AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO - TERRITORIO
SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

Ispezione n. T55230 del 31/10/2024

per immobile
Richiedente TLLLRD

Dati della richiesta

Immobile : Comune di COLLI DEL TRONTO (AP)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 3 - Particella 699 - Subalterno 11

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/03/1988 al 30/10/2024

Elenco immobili

Comune di COLLI DEL TRONTO (AP) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00699 Subalterno 0011

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 576 Registro Generale 1073
   Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 6192/3730 del 03/02/2010
   ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 19/06/2014 - Registro Particolare 2985 Registro Generale 3992
   Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 117492/32932 del 12/06/2014
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 901 Registro Generale 1184
   Pubblico ufficiale DE BERARDINIS ALESSANDRA Repertorio 2948/2163 del 08/02/2023
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 04/07/2024 - Registro Particolare 4203 Registro Generale 5432
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE ASCOLI PICENO Repertorio 13 del 27/05/2024
   ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 270 CCII
   Nota disponibile in formato elettronico

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1184
Registro particolare n. 901
Presentazione n. 40 *del* 13/02/2023

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	-		
Imposta ipotecaria	-	*Imposta di bollo*	-
Tassa ipotecaria	-	*Sanzioni amministrative*	-

Formalità esente da ogni tributo ai sensi di Registro Art.10 D.Lgs 2011 n.23

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 893
Protocollo di richiesta AP 8991/1 del 2023

Il Conservatore
Conservatore D`ANGELO PIETRO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	08/02/2023	*Numero di repertorio*	2948/2163
Notaio	DE BERARDINIS ALESSANDRA	*Codice fiscale*	DBR LSN 83D42 H769 L
Sede	MONTEPRANDONE (AP)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	C877 - COLLI DEL TRONTO (AP)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	*Foglio*	3	*Particella*	699	*Subalterno*	11
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI						

[redacted]

DEPOSITO
Indirizzo VIA DELLE VIGNALI
Piano S2

Sezione C - Soggetti

A favore

[redacted]

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5432
Registro particolare n. 4203
Presentazione n. 10 *del* 04/07/2024

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	€ 294,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	*Imposta di bollo*	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 35,00	*Sanzioni amministrative*	-

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 4622
Protocollo di richiesta AP 41843/1 del 2024

4 LUG

Il Conservatore
Conservatore D'ANGELO PIETRO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	27/05/2024	*Numero di repertorio*	13
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE ASCOLI PICENO	*Codice fiscale*	800 053 30446
Sede	ASCOLI PICENO (AP)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 270 CCII
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B
Richiedente GEOM. MARCO PARODO
Indirizzo VIA DELLE BEGONIE 133 - ASCOLI PICENO (AP)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

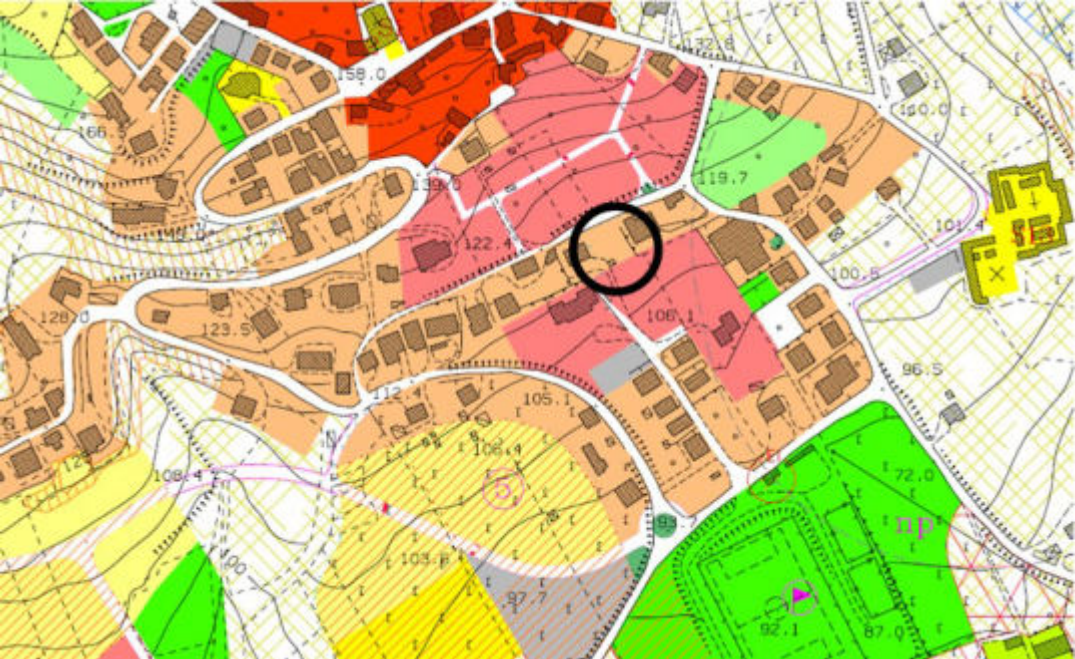
Comune	C877 - COLLI DEL TRONTO (AP)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	*Foglio* 3	*Particella* 699	*Subalterno*	11
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI				

ALL. D – FOTOCOPIA RACCOMANDATE DI INVIO DELLA PERIZIA ALLE PARTI

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

ALL. E – STRALCIO PRG COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133


158.0
166.5
122.4
119.7
120.0
123.5
106.1
100.5
96.5
105.1
108.4
103.8
87.7
92.1
87.0
72.0
пр

Art. 59 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità

Per tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a bassa densità edilizia.

1. **Tipo di intervento**
   Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. **Modo d'intervento**
   Intervento edilizio diretto

3. **Parametri urbanistici ed edilizi**
   IF = 1.50 mc/mq
   Hmax = 7.50 ml

4. **Destinazioni d'uso**
   - Destinazioni d'uso previste: D4 Residenziali
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     f) Pubblici esercizi per ricezione
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

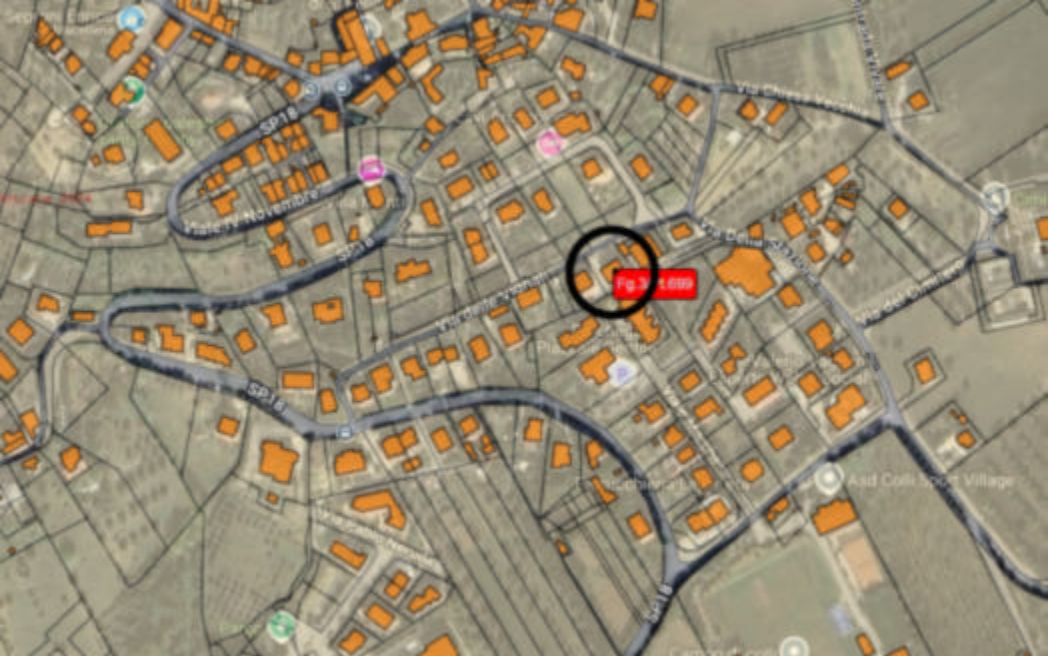
   delle quali le seguenti sono
   - Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35 % della SUL totale
     D3 Terziarie
     a) Commercio al dettaglio
     e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
     g) Studi professionali e d'artisti
     l) Artigianato di servizio

5. **Prescrizioni particolari**
   - negli interventi di nuova edificazione deve essere rispettata la distanza minima di ml. 10.00 dalla Statale Salaria; le nuove recinzioni lungo la Statale Salaria debbono essere opportunamente conformate e arretrate almeno di ml. 1.50 dal ciglio stradale al fine di garantire la migliore visibilità possibile per il traffico veicolare.

6. **Sottozone**
   ~~—Sottozona B4~~
   ~~—in questa sottozona ogni nuova edificazione è subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune degli spazi per la viabilità compresi nella sottozona stessa e, alla data di adozione del presente PRG, di proprietà del richiedente la Concessione Edilizia.~~

ALL. F – ESTATTO DI MAPPA CATASTALE (BASE SCALA 1:2000)

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133


SP16
SP16
SP16
SP16
Fg 2 - 1.699
Asd Colli Sport Village

ALL. G – CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

Provincia di Ascoli Piceno

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

[redacted]

il diciotto luglio duemiladodici
alle ore dodici e minuti venti
nel Comune di COLLI DEL TRONTO (AP)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
ALESI **STEFANO** nato in SAN BENEDETTO DEL TRONTO li 26 dicembre 1976 Atto n.1351 P.1 S.A A.1976/1 San Benedetto del Tronto Residente in Colli del Tronto CITTADINO ITALIANO	**UNGURASU** **GABRIELA** nata in COMANESTI (ROMANIA) li 29 maggio 1985 Residente in Colli del Tronto CITTADINA ROMENA

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

---------- , ----------

Rilasciato con modalità: Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

COLLI DEL TRONTO (AP), 30-10-2024
Ora 09:35

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Dott.ssa Manuela Spina

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Comune di Colli del Tronto Prot. partenza n. 0009440 del 30-10-2024 Cat.11 Cl. 1

ALL. H – ELABORATO PLANIMETRICO

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cicconi Enio

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Ascoli N. 94

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Comune di Colli Del Tronto

Sezione: Foglio: 3 Particella: 699

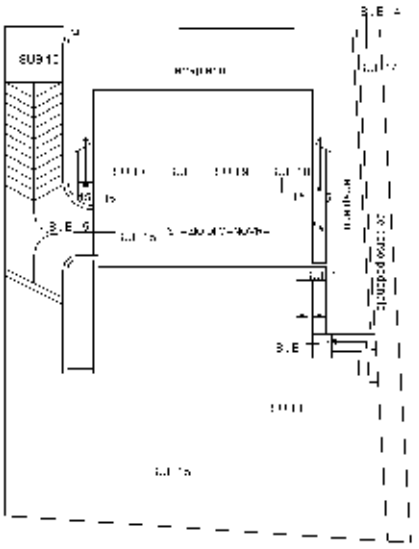
Protocollo n. AP0345216 del 10/12/2007

Tipo Mappale n. del

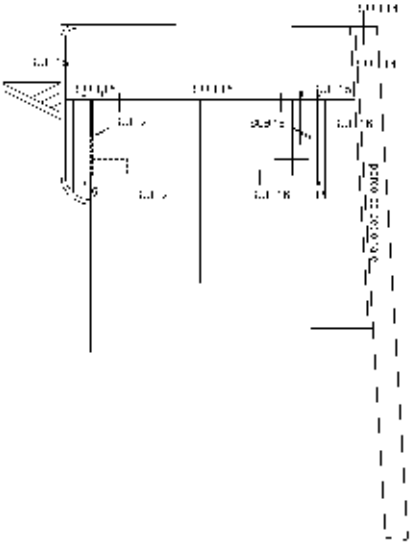
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

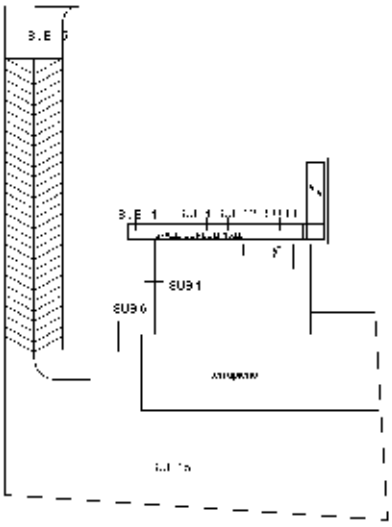
PIANO SEMINTERRATO



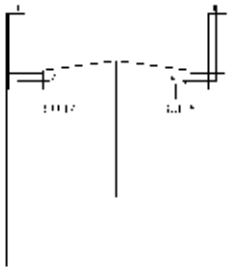
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO





Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2024 - Comune di COLLI DEL TRONTO(C877) - < Foglio 3 Particella 699 >

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
COLLI DEL TRONTO		3	699		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2 - S1	1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON DUE FONDACI AD USO ESCLUSIVO AL PS2
2	VIA DELLE VIGNALI	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3						SOPPRESSO
4	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON UN FONDACO AD USO ESCLUSIVO AL PS2
5	VIA DELLE VIGNALI	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2			POSTO AUTO COPERTO
7	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
8	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
9	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
10	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
11	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2			MAGAZZINO
12	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2			MAGAZZINO
13	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2			MAGAZZINO
14	VIA DELLE VIGNALI	SNC	T			AREA URBANA
15	VIA DELLE VIGNALI	SNC	S2 - S1-T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB SCALA ACCESSO FONDACI E AREA PARCHEGGI AL PS2, RAMPA ACCESSO GARAGE E SPAZIO MANOVRA AL PS1, AREA PARCHEGGIO AL PT
16	via delle vignali	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

ALL. I – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

Gmail **ILARIA BABINI <ilariababinisisma2016@gmail.com>**

richiesta dati condomino Via delle Vignali 3 - Colli del Tr. per procedura concorsuale 10/2024 Tribunale AP

INFOdomoservicesrl <info@domoservicesrl.it> 8 novembre 2024 alle ore 17:04
A: ILARIA BABINI <ilariababinisisma2016@gmail.com>

Buonasera

In riscontro a quanto richiesto, inoltro, in allegato alla presente, il riparto a preventivo relativo all'anno 2024 per il Fg 3 P.lla 699 sub 11.

Specifico che, l'importo annuo delle spese da pagare ammonta ad € 35,01 a preventivo ed i millesimi sono 2,2925.

Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Al 31/12/2024 [redacted] provveduto al pagamento di tutte le spese condominiali come da prospetto allegato.
Cordiali saluti.

Domo Service Srl

Via G. Leopardi 2/A

63079 Colli del Tronto (AP)

Fisso 0736-898231 - Cell. 320-0680709

Mail info@domoservicesrl.it – Pec domoservice.srl@pec.it

Giorni di apertura:

Martedì - Giovedì dalle 10:00 alle 12:00 - dalle 16:30 alle 18:30

Mercoledì dalle 16:30 alle 18:30

Da: ILARIA BABINI <ilariababinisisma2016@gmail.com>
Inviato: martedì 29 ottobre 2024 18:05
A: info@studiodomoservice.it
Oggetto: richiesta dati condomino Via delle Vignali 3 - Colli del Tr. per procedura concorsuale 10/2024 Tribunale AP

[Testo tra virgolette nascosto]

Riparto_quote_personalizzato_Preventiv[redacted]pdf
13K

Condominio Via delle Vignali - CF 92058480440

Via delle Vignali, 3 63079 Colli del Tronto (AP)

IBAN IT37Y0847469780000000106076

Sig.ra

[redacted]

V.le Europa, 22/D

63079 Colli del Tronto AP

Riparto preventivo gest globale - Dal 01/01/2024 al 31/12/2024

Unità	Voce di spesa	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
001.A .SUB11	Spese Generali di Proprietà	1.875,00	2,2925/1.000,0000		4,30
	Spese Rampa	310,00	2,2925/1.000,0000		0,71
	Extra	60,00	1,00/2,00		30,00
	Totale ripartito				35,01
	Riporto anno precedente				-61,66
	Versato				-30,00
	Importo a credito				**-56,65**

Estratto conto al 08/11/2024			**Successive rate in scadenza**		
Data	Descrizione	Importo	Data	Descrizione	Importo
01/01/2024	Riporto anno precedente	-61,66			
15/07/2024	1^ Rata Ordinaria	12,01			
15/09/2024	2^ Rata Ordinaria	11,50			
	Versamenti effettuati	-30,00			
08/11/2024	**Saldo risultante al 08/11/2024**	**-68,15**			

VIA G. LEOPARDI 2 A - 63079 COLLI DEL TRONTO (AP) info@domoservicesrl.it domoservice.srl@pec.it

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.4 (G.U. n.22 del 26-01-2013)

ALL. L – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

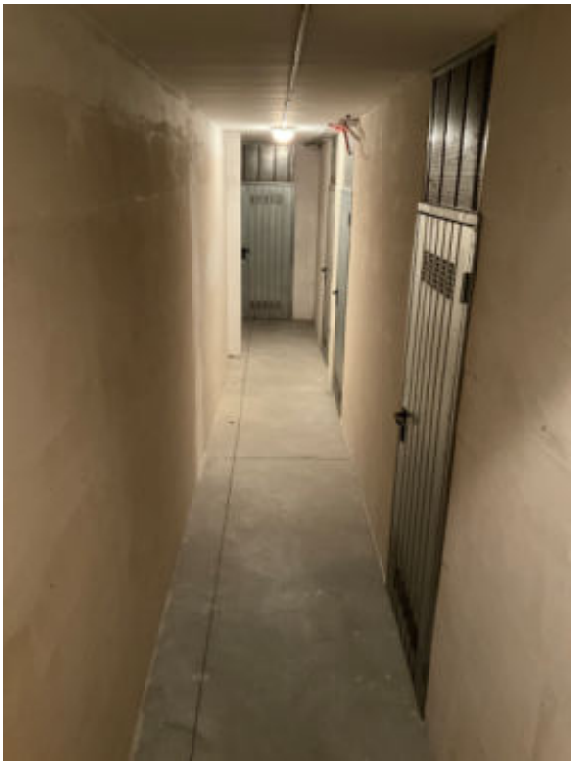


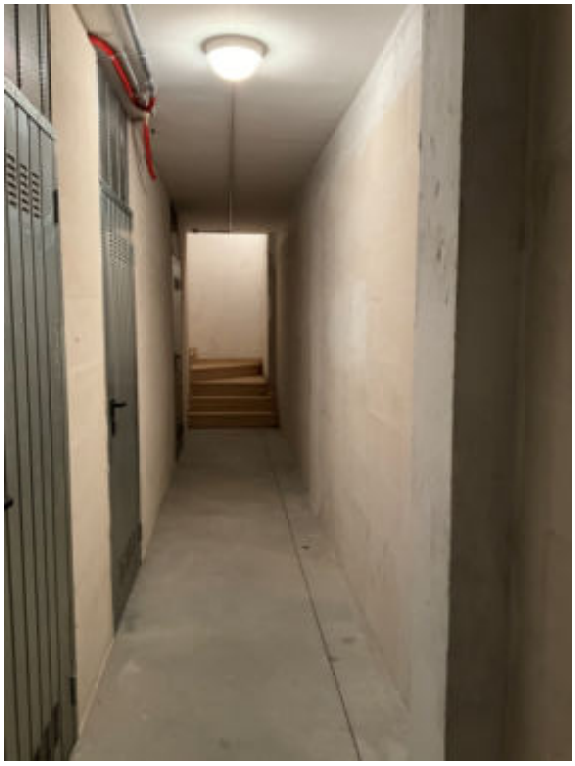
Accesso dalla strada



Piano primo sottostrada

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133





Piano secondo sottostrada (o interrato)



Vista interna

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133



Vista interna

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

ALL. M – PLANIMETRIA CATASTALE

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

Data: 29/10/2024 - n. T408748 - Richiedente: BBNLRI87T66A462Z

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0118574 del 21/09/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colli Del Tronto

Via Delle Vignali civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 699
Subalterno: 11

Compilata da:
Cicconi Enio

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Ascoli N. 94

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H=2,50 m



10 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/10/2024 - Comune di COLLI DEL TRONTO(C877) - < Foglio 3 - Particella 699 - Subalterno 11 >
VIA DELLE VIGNALI n. 3 Piano S2

Ultima planimetria in atti

Data: 29/10/2024 - n. T408748 - Richiedente: BBNLRI87T66A462Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALL. N – PRECEDENTI EDILIZI

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

Provincia di Ascoli Piceno

P.zza Garibaldi, 1 - 63030 Colli del Tronto - Tel. n. 0736/890626-55 - Fax. 0736/890831 - C.F. 00355250440

Ufficio Tecnico Comunale

PERMESSO DI COSTRUIRE N. *12* del *10-03-2005*

(art. 13 D.P.R. 06/06/2001, n.380)

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

VISTA la domanda presentata in data *15-09-2004* prot. *0006469*

dalla Ditta Richiedente :

- *COSTRUZIONI FUTURA DI ANTONINI G. & VANNICOLA N. S.N.C* (C.F. *1480390440*), con sede a *COLLI DEL TRONTO (AP)* cap *63030* in *VIA DELLE VIGNALI* n.

per l'esecuzione dei lavori di:
COSTRUZIONE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE
ubicati in:
VIA DELLE VIGNALI n.

sul terreno/fabbricato individuato al Catasto:
foglio *3* mappale *344*

con allegato progetto, redatto da:

ARCH. MUSCELLA ROSELLA (C.F. *MSCRLL62A67A462E*) nata a *ASCOLI PICENO (AP)* il *27-01-1962* residente nel Comune di *ASCOLI PICENO (AP)* in *VIA TRAPANI N.4* n.
ACCERTATO che il richiedente ha titolo, ai sensi di legge, per ottenere il richiesto permesso di costruire;
VISTI gli atti tecnico-progettuali allegati alla domanda stessa;
VISTI gli atti istruttori, con particolare riferimento a quelli dell'Ufficio tecnico Comunale;
VISTA la delibera C.C. n. 16 del 27/04/04 con la quale si dettano norme in materia di attività edilizia;
VISTO il Parere della commissione edilizia Comunale, espresso in data *02-11-2004* con verbale n. *475*;
VISTO il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380;
VISTI gli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché i regolamenti comunali di edilizia, di sanità ed igiene e di polizia;
VISTE le norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza statica, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento delle barriere architettoniche, di -tutela dall'inquinamento, di tutela ambientale, paesistica, architettonica ed archeologica;
DATO ATTO che l'efficacia del presente permesso è subordinata all'assolvimento da parte della Ditta richiedente degli eventuali adempimenti prescritti ed indicati nella relativa comunicazione di avvenuto rilascio, e in particolare degli obblighi di cui all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 consistenti più precisamente:

- Corresponsione della quota di contributo relativo all'incidenza delle spese per le opere di urbanizzazione nel seguente modo:
  - Oneri di Urbanizzazione Primaria pari a Euro *6.194,04* scomputati con delibera di G.M.

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

(Art. 22, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 1, comma 6, Legge 21 dicembre 2001, n. 443)

Prot. n.

Al responsabile dello Sportello Unico
Per l'Edilizia del Comune di **COLLI DEL TRONTO**

COMUNE DI COLLI DEL TRONTO
20. SET. 2006
N° 1859 PROT.
CAT. 10 CL. 02 FASC. 3

OGGETTO : Denuncia di Inizio Attività

La sottoscritta COSTRUZIONE FUTURA snc di Vannicola e Antonini
P.I. 01480390440 con sede legale in Colli del Tronto
Via Vignali
In qualità di proprietario dell'immobile sito in Colli del Tronto località Vignali

Comunica

- Interventi di ristrutturazione edilizia (che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso);
- Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica (qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali avente valore di piano attuativo, che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata da competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuatuvi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21 dicembre 2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate);
- Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
- Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- Aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumetria;
- Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di Attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- **Variante FINALE al permesso di costruire n. 12 del 10/03/2005 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che con modificano la destinazione**

Al geom. RENZO CAFINI
per l'istruttoria
il 25-9-06
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
Geom. LUCIO MORGANTI

d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso a costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Denunce di Inizio Attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;

- Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- I sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al punto precedente, ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.

Come certificato in dettaglio della dichiarazione del tecnico incaricato.

IL DICHIARANTE

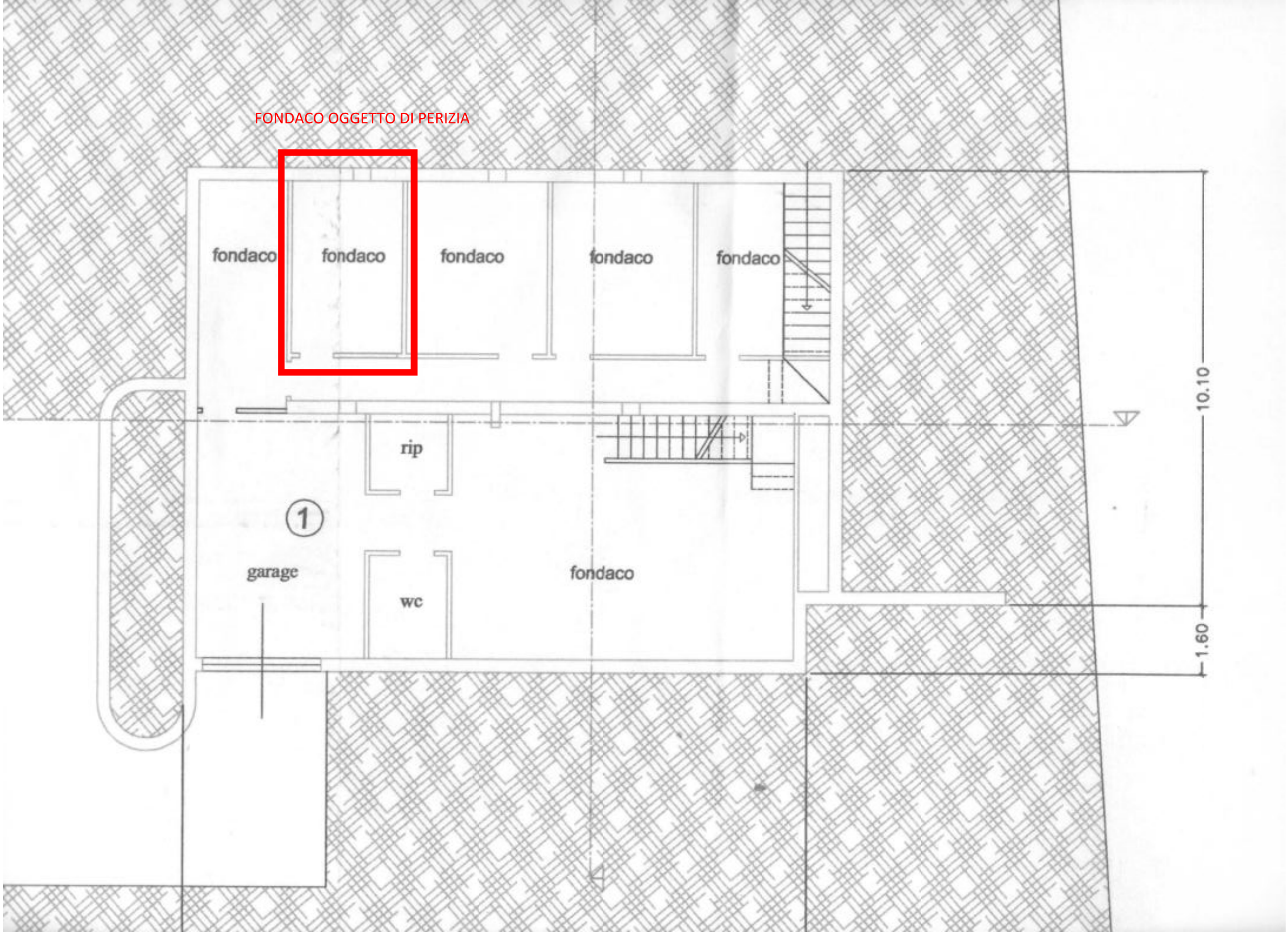
COSTRUZIONI FUTURA
di Antonini G. & Vannicola N. snc
Via dei Vignali - Colli del Tr. (AP)
C.F. e P. IVA. 01480390440

Castel di Lama li 19 settembre 2006

NOTE A CURA DELL'UFFICIO

IL TECNICO ISTRUTTORE

Colli del Tronto li


FONDACO OGGETTO DI PERIZIA
fondaco
fondaco
fondaco
fondaco
fondaco
rip
1
garage
wc
fondaco
10.10
1.60

COMUNE DI COLLI DEL TRONTO

Provincia di Ascoli Piceno

P.zza Garibaldi, 1 - 63030 Colli del Tronto - Tel. n. 0736/890828-33 - Fax 0736/890831 - C.F. 00355250440

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N° 1

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

- Vista la domanda presentata in data **28/09/06** Prot. **8049,** da Costruzioni Futura snc con sede in via dei Vignali di Colli del Tronto, codice fiscale 01480390440, tendente ad ottenere il certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, relativo alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione, sito in questo Comune, via delle Vignali e contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio **3**, mappale **699** per il quale in data **10/03/2005** venne rilasciato Permesso di costruire n. **12** e depositato **D.I.A.** in data **20/09/2006**, Prot. 7859;
- Visto la dichiarazione del direttore dei lavori arch. Rosella Muscella, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 25, che sotto la propria responsabilità certifica la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- Visto il verbale d'ispezione in data _____/_____ del tecnico comunale;
- Vista l'attestazione della Regione Marche, Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno, ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 05/11/71, n.1086, del certificato di collaudo con allegata la relazione del collaudatore, come risulta dalla comunicazione n. 6977/123702 del 31/10/2006;
- Vista la ricevuta del versamento della tassa sulle concessioni comunali, effettuato con bollettino n. 113 del 31/10/2006;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, l'**agibilità** dell'edificio composto come segue:

PIANI	VANI ABITABILI	ALTRI VANI ED ACCESSORI
Interrato	/	n. 9 (nove) – garage – fondaci – rip. – wc –
Seminterrato	n. 4 (quattro)	n. 6 (sei) – bagno – corridoio – garages –
Terreno	n. 5 (cinque)	n. 3 (tre) –corridoio – bagno – rip. –
Primo	n. 9 (nove)	n. 6 (sei) – bagni – corridoi – wc –
Secondo	/	/
Terzo	/	/

li 09/01/2007

Reg. N. 111 /2006
Dir. Segr. Euro 25,82
L'Impiegato

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
ISTRUTTORE DIRETTIVO
(geom. Ludo Morganti)

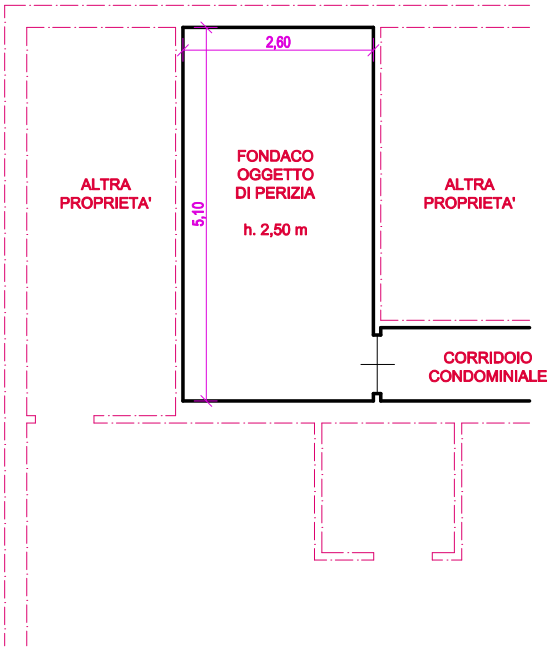
IL PRESENTE ATTO E' STATO PUBBLICATO
ALL'ALBO PRETORIO DI QUESTO COMUNE
DAL 09-01-07 AL 24-01-07
IL 25-01-07

IL MESSO COMUNALE

ALL. O – RILIEVO scala 1:100

Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

RILIEVO LOTTO 1



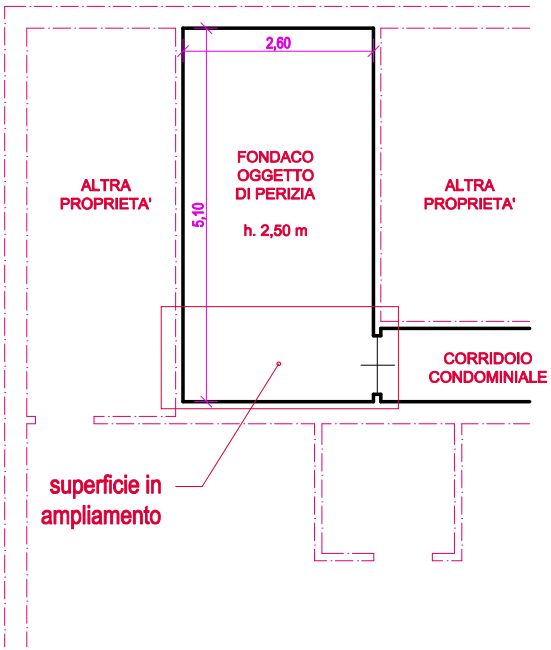
scala 1:100

ALL. P – DIFFORMITA' CATASTALI ED EDILIZIE scala 1:100

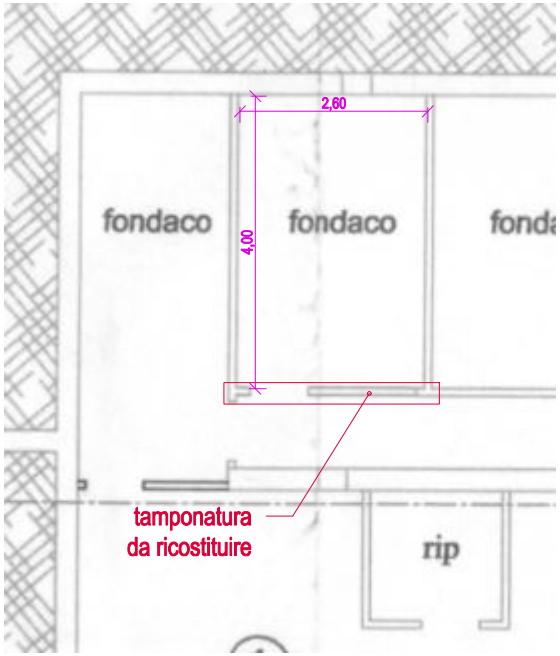
Viale A. De Gasperi n°14 – 63100 Ascoli Piceno (AP)
Email: ilaria.babini@archiworldpec.it
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale Ascoli Piceno n. 133

DIFFORMITA' CATASTALI ED EDILIZIE

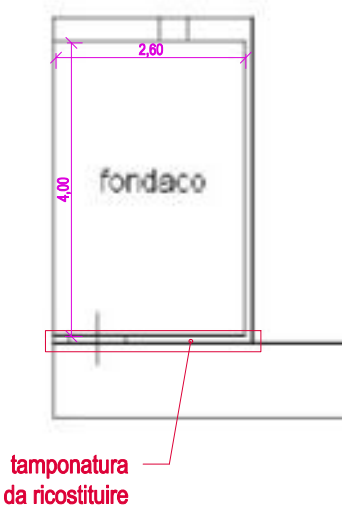
RILIEVO



DIA 2006



PLAN CATASTALE



scala 1:100