

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E n. 64/2022

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Simona D'Ottavi

promosso da

..... (creditore procedente)

contro

..... (proprietario debitore)

RELAZIONE di STIMA del CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premesso:

- Che la sottoscritta Arch. Annalisa Persia **il giorno 02/11/2023** veniva nominata Consulente Tecnico d'ufficio dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno Dott.ssa D'Ottavi Simona per la stima dell'immobile pignorato oggetto del procedimento in epigrafe ed **il giorno 11/11/2023 ne accettava l'incarico**;
- Che in qualità di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe gli venivano posti i **seguenti quesiti**:

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

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o di una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (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) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) degli accessi;*
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- d) dell'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 perizia;

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

2-SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Fornisca 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 del 1° settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3-STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
 - domande giudiziali (precisando se la causa sia 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.*
- che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura*
- iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
 - pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
 - difformità catastali (a spese della procedura).*

5-STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, 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), **(b)** per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, **(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, 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 ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

- Che la sottoscritta, in qualità di C.T.U, esaminava gli atti del procedimento ed effettuava presso gli uffici competenti le necessarie visure (Catasto Urbano e Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale) e ne richiedeva ed acquisiva la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidatole;
- Che il giorno **26/01/2024 alle ore 10:00**, previa comunicazione a mezzo raccomandata A.R. al debitore esecutato e con successivo contatto telefonico a conferma del giorno ed ora del sopralluogo fissato, ed a mezzo pec agli avvocati del creditore procedente e del creditore intervenuto (**vd. All.1**), la sottoscritta effettuava il sopralluogo, svolgeva le regolari operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento e ne eseguiva rilievo metrico, rilievo fotografico e redigeva il verbale di sopralluogo alla presenza della esecutata (**vd. All.2**);

TUTTO CIO' PREMESSO

presenta la seguente consulenza tecnica d'ufficio.

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

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene immobile sito nel comune di San Benedetto del Tronto e contraddistinto al **N.C.E.U al Foglio 25, particella 235 sub 14, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 3,5 rendita catastale €280,18.**

Trattasi di un appartamento al piano primo con soppalco sottotetto facente parte di un complesso di villette a schiera in zona residenziale del comune di Benedetto del Tronto (AP) ed ubicato nello specifico in via Luigi Luzzatti n.14.

L'interno si compone di un ingresso con cucina-soggiorno open-space e di un piccolo disimpegno di accesso alla zona notte dotata di una camera matrimoniale e di un bagno. Attraverso la scala interna dal soggiorno si accede al soppalco soprastante attrezzato a camera matrimoniale e dove vi è un secondo bagno.

L'appartamento è dotato anche di due balconi, uno esposto a est e vi si accede dalla cucina/soggiorno, mentre l'altro balcone è situato a ovest e vi si accede dalla camera matrimoniale del piano primo. Il tutto si presenta in ottime condizioni di uso e di finiture

interne.

All'appartamento è abbinato un fondaco al livello primo sotto-strada accessibile da una rampa esterna che conduce agli spazi cantina anche degli altri appartamenti. Il fondaco presenta macchie di umidità sul perimetro dei muri dovute ai recenti allagamenti meteorici.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico autonomi, impianto di raffrescamento e provvisto di caldaia e radiatori.

L'unità immobiliare ha struttura portante in laterizio e cemento. L'esterno dell'immobile si presenta in parte in intonaco ed in parte in mattoncini a vista, i parapetti e le ringhiere sono in ferro. I tramezzi interni sono in laterizio, intonacati e tinteggiati. Il pavimento è in gres al piano primo mentre soppalco e scala interna sono in legno. Le porte interne sono in legno laccato, gli infissi in pvc a doppio vetro e 3 dotati di tapparelle in pvc. Il portoncino di ingresso è blindato e laccato esternamente. I bagni sono entrambi dotati di tutti i servizi igienici, lavabo, bidet, wc e doccia.

- a) La superficie del bene immobile è di:
- 42,60 mq lordi totali per la parte al piano primo;
 - 8,10 mq lordi al piano sottotetto;
 - 11,80mq lordi per i balconi;
 - 15,60 mq lordi il fondaco.

Il bene immobile presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale acquisita al Catasto Fabbricati e risalente al 23/06/2008 ed anche rispetto al Permesso di costruire rintracciato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto del Tronto. Nello specifico le dimensioni del soppalco sono differenti ed il bagno al piano soppalco non è riportato nelle planimetrie;

- b) L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada a mezzo cancelletto in ferro, e da una scala esterna a doppia rampa si raggiunge il pianerottolo di ingresso alla abitazione. La scala esterna è in comune con l'appartamento adiacente al piano primo essendo, come esplicitato all'inizio, un complesso di villette a schiera; sempre dall'esterno a mezzo di una rampa discendente si accede al fondaco sotto-strada;
- c) L'immobile ha in comune la scala esterna con l'unità adiacente;
- d) Non ci sono spese condominiali ordinarie da sostenere;
- e) Il bene immobile in oggetto rientra nel limite della zona B di completamento individuata all'interno del P.R.G. di San Benedetto del Tronto (AP) e definita come zona residenziale del territorio e risponde alle destinazioni d'uso previste da tale P.R.G. in quanto Abitazione di tipo civile come indicato anche nel catastale con cat. A/2.
- f) L'esecutato risulta unico proprietario del bene immobile in oggetto che non fa parte di un fondo patrimoniale. L'esecutato è in regime di separazione dei beni.

2) SITUAZIONE EDILIZIA URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.

- Il fabbricato è stato costruito con regolare **PERMESSO di COSTRUIRE n.576/2006** del 15/11/2006 e **DIA con VARIANTE Prot. N.27258 del 04/06/2007.**
- Non risultano pratiche edilizie in corso;

- Il bene risulta regolare sotto il profilo urbanistico ma risultano difformità interne che andranno sanate in Comune e riportate nelle planimetrie catastali. I relativi costi verranno indicati nel calcolo della perizia estimativa;
- L'agibilità relativa all'immobile in oggetto è stata attestata in data 09/06/2009 con Prot.n.29920 ;

3) STATO DI POSSESSO

- L'immobile è attualmente abitato dall'esecutata.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

- Non vi è nessun vincolo od onere di natura condominiale sul bene immobile;
- Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo;
- Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- Non è stata accertata alcuna convenzione matrimoniale implicante azioni sull'immobile in oggetto;
- Risultano le seguenti iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 05/12/2008 – Registro Particolare 7519 Registro Generale 11410
Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 19642/6155 del 01/12/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 05/12/2008 – Registro Particolare 2146 Registro Generale 11411
Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 19643/6156 del 01/12/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 21/11/2008 – Registro Particolare 6026 Registro Generale 9175
Pubblico ufficiale STEFANI DANILO Repertorio 24037/7988 del 16/11/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.7 del 28/01/2021 (NULLITA')
2. Annotazione n.213 del 08/03/2022 (NULLITA')

4. TRASCRIZIONE DEL 22/04/2015 – Registro Particolare 2577 Registro Generale 9175
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO Repertorio 4722 del 31/03/2015
DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE DEL 22/04/2015 – Registro Particolare 1934 Registro Generale 2578
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO Repertorio 4722 del 31/03/2015
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE DEL 06/02/2017 – Registro Particolare 553 Registro Generale 1879
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ASCOLI PICENO Repertorio 8194 del 26/11/2016
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE DEL 04/03/2022 – Registro Particolare 247 Registro Generale 1879
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA Repertorio 662/2021 del 09/09/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE DEL 13/06/2022 – Registro Particolare 4141 Registro Generale 5385
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 665/2022 del 12/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- Risultano difformità catastali che saranno regolarizzate al momento della vendita a spese della procedura .

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Identificazione: Immobile sito nel comune di San benedetti del Tronto (AP) via Luigi Luzzatti, n,14, contraddistinto al **N.C.E.U al Foglio 25, particella 235 sub 14**, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 3,5 rendita catastale €280,18.

L'appartamento dal punto di vista strutturale non presenta danni di alcun genere. La struttura portante del complesso è in cemento armato. Il complesso residenziale di Villette a schiera risale al 2007 con regolare **PERMESSO di COSTRUIRE n.576/2006** del 15/11/2006 e **DIA con VARIANTE Prot. N.27258 del 04/06/2007** rilasciati dal Comune di San Benedetto del Tronto. Il fabbricato risulta regolarmente accatastato come da Prot. N. AP0162049 del 23/06/2008.

L'edificio gode di un ottimo stato di conservazione.

La misurazione della superficie commerciale è stata valutata come segue:

- superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

La quotazione al metro quadro dell'immobile applicata a questa stima immobiliare fa riferimento ai valori dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** che a loro volta tengono in considerazione la relativa zona omogenea oppure, in mancanza, quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale".

In questo caso:

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA TERRITORIALE TRA LA S.S.16 E L'ASSE FERROVIARIO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato OMI (€ /mq lordo): min € /mq 2.050,00 - max € /mq 2.950,00

Tenuto conto di quanto precedentemente esposto, sulla scorta dell'indagine condotta, sopralluogo effettuato e sulla base dei dati forniti dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare inseriti nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al periodo **Anno 2023 - Semestre 1** si reputa congruo il costo a metro quadro di superficie commerciale pari a **€/mq 2.950,00** per Abitazione Civile Cat.A/2.

Nel calcolo delle superfici commerciali si fa riferimento a quanto riportato nel "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" (Edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) nel quale vengono indicate le incidenze per il calcolo effettivo totale delle superfici utili dei vani principali, le superfici di ornamento, le superfici dei vani accessori e parcheggi.

Pertanto:

Livello	Destinazione (incidenza %)	Mq lordi	€/mq	Valore (€)
Piano Sottotrada	Fondaco (incid. 35%)	15,60mqx35%=5,50mq	2.950,00	16.225,00
Piano Primo	Abitazione (incid. 100%)	46,30mqx100%=46,30mq	2.950,00	136.585,00
	Balconi (incid. 25% fino a 25mq)	13,90mqx25%=3,50mq	2.950,00	10.325,00
Sottotetto	Soppalco (incid. 35%)	9,70mqx35%=3,40mq	2.950,00	10.030,00
			TOTALE	180.363,00

Al valore così ottenuto si applicano i **coefficienti di merito** che determinano correzioni ed adeguamenti di prezzo al valore dell'immobile:

*(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): **decurtazione del 10%***

*(b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: L'edificio è in ottimo stato di manutenzione ed uso. **Si applica il coefficiente di merito del 10%**;*

*(c) per lo stato di possesso: l'immobile risulta attualmente abitato. Non si applicherà **alcun abbattimento**;*

(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): previsto costo per la sanatoria delle difformità del soppalco e del bagno, variazione planimetria catastale e relativo

compenso professionale. Verosimilmente costo di **€3.500,00**;

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

(f) per altri oneri e pesi: **nessun abbattimento**;

(h) per la luminosità: l'immobile risulta molto luminoso, con soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno. **Si applica il coefficiente di merito del 10%**;

(i) per il riscaldamento: Impianto di riscaldamento autonomo; Non si applicherà **alcun abbattimento o merito**;

Pertanto:

- Valore stimato	€180.363,00
- Maggiorazione di merito 10%	+€36.072,00
- Abbattimento 10%	- €18.036,00
- <u>Costo per Sanatoria, Aggiornamento catastale e relativo compenso professionale da decurtare</u>	<u>- € 3.500,00</u>
Valore del bene oggetto di stima	€ 194.899,00

Valore a cifra tonda € 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00)

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PER FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene immobile che è sito nel comune di San Benedetto del Tronto in via Luigi Luzzatti n.14, contraddistinto al **N.C.E.U al Foglio 25, particella 235 sub 14, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 3,5 rendita catastale €280,18.**

Trattasi di un appartamento, costruito nel 2007, posto al piano primo in un complesso residenziale di villette a schiera. L'appartamento è dotato anche di un soppalco sottotetto e di un locale fondaco al livello sotto-strada.

L'ingresso principale è su strada via Luigi Luzzatti 14 ed all'appartamento si arriva dalla scala esterna che è in comune con l'appartamento accanto al piano primo, mentre l'accesso al fondaco è da una rampa discendente che conduce anche ai fondaci degli altri appartamenti.

Al Piano primo troviamo un locale ingresso open-space con cucina/soggiorno, un disimpegno della zona notte, una camera matrimoniale ed un bagno.

Al locale soppalco si arriva a mezzo di scala interna dall'open-space. Al piano soppalco troviamo una zona allestita a camera ed un secondo bagno.

L'appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile su lato est dal soggiorno e l'altro su lato ovest dalla camera matrimoniale. I parapetti sono in ferro.

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione e con finiture di qualità quali infissi in PVC a doppio vetro dotati di tapparelle in PVC; pavimenti in gres al piano primo e legno per la scala interna e per il pavimento del soppalco.

Le porte interne sono in legno laccato.

I due bagni sono dotati di rivestimenti e servizi igienici completi.

Il fondaco è intonacato ma presenta macchie di umidità sul perimetro dei muri.

L'unità immobiliare ha struttura portante in cemento armato e muri a mattoni forati, esternamente ad intonaco e mattoncini a vista. .

Il pavimento al piano primo è in gres. I bagni sono rivestiti e dotati di sanitari.

L'unità è dotata di impianto elettrico, termico ed idrico autonomi.

L'altezza dei locali è di altezza variabile avendo un open-space in parte a doppia altezza ed in parte soppalcato.

PREZZO BASE D'ASTA €195.000,00 (euro centonovantcinquemila/00)

Con il calcolo che precede lo scrivente CTU ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ascoli Piceno, 01/02/2024

In fede
Arch. Annalisa Persia

Elenco allegati:

All.1_Copia pec e raccomandata A.R. per comunicazione sopralluogo del 26/01/2024;

All.2_Copia Verbale di sopralluogo del 26/01/2024;

All.3_Visure, estratto di mappa, planimetrie catastali, Ispezione Ipotecaria;

All.4_Documentazione fotografica;

All.5_Elaborati grafici stato di fatto dell'immobile;