

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Claudia Di Valerio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Geom. Alfredo Bertone

Procedimento di esecuzione immobiliare

R. E. n° 99/2015

Promosso da BANCA PICENA TRUENTINA

contro



RELAZIONE

Geom. Alfredo Bertone - Studio tecnico in viale Indipendenza 65 - 63100 Ascoli Piceno

Tel e fax +39 0736 781387 cell. +39 340 1791939

e-mail geometrabortone@libero.it PEC alfredo.bertone@geopec.it



INDICE

• Premessa	pag. 3
• Quesiti	pag. 3
• Risposte ai quesiti	pag. 5
1) <i>risposta quesito n° 1:</i> Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente	pag. 5
2) <i>risposta quesito n° 2:</i> Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile	pag. 7
3) <i>risposta quesito n° 3:</i> Stato di possesso	pag. 8
4) <i>risposta quesito n° 4:</i> Vincoli ed oneri giuridici	pag. 8
5) <i>risposta quesito n° 5:</i> Stima dell'immobile	pag. 10
• Descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili	pag. 14

ALLEGATI

- 1) Individuazione planimetrica degli immobili pignorati
- 2) Planimetrie catastali e visure catastali degli immobili oggetto di esecuzione
- 3) Stralcio di P.R.G. del Comune di San Benedetto del Tronto (AP)
- 4) Comunicazione di primo sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate di convocazione per sopralluogo ed inizio delle operazioni peritali
- 5) Comunicazioni inerenti la procedura e le operazioni assegnate, compresa autorizzazione a procedere aggiornamento catastale
- 6) Stralcio elaborati "Concessione Edilizia in sanatoria n. 064" del 27.01.2000
- 7) Aggiornamento visura Registro Immobiliare
- 8) Certificato cumulativo per stato di famiglia, residenza, cittadinanza, nascita, esistenza in vita dell'esecutato
- 9) Certificato di Matrimonio dell'esecutato
- 10) Estratto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutato
- 11) Documentazione per ricerca stato possesso dell'immobile e Certificato cumulativo per stato di famiglia, residenza, cittadinanza, del conduttore di una delle unità immobiliari oggetto di esecuzione
- 12) Estratto quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate
- 13) Documentazione fotografica
- 14) Attestazione di invio alle parti di copia della relazione peritale



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare R. E. n° 99/20105

Giudice dell'Esecuzione: D.ssa Claudia di Valerio
C.T.U. : Geom. Bertone Alfredo

Il sottoscritto Geom. Bertone Alfredo, libero professionista, con studio in Ascoli Piceno in viale Indipendenza n. 65 iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Ascoli Piceno con n° 1050, nominato consulente tecnico d'ufficio per la causa in oggetto in occasione dell'udienza in data 21 Aprile 2017, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente

consulenza tecnica d'ufficio

allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

Premessa

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il primo ed unico sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in data 16/06/2017 ed ha svolto ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno, l'U.T.E. e Conservatoria di Ascoli Piceno, l'ufficio Assetto del Territorio del Comune di San Benedetto del Tronto, e presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno allo scopo di raccogliere le necessarie informazioni e verificare la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione. Si è proceduto altresì all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare sub 4 per esecuzione di riunione di usufrutto.

La lettera di convocazione delle parti, così come tutta la documentazione prodotta in seguito alle ricerche effettuate, sono di seguito allegate.

Quesiti

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito i quesiti posti alla scrivente dal Sig. Giudice istruttore:

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 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 data della perizia;
- e) delle utilizzazioni prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutivo è coniugato, ed, in caso affermativo, realizzando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunicazione dei beni ex artt. 159 e ss. Cod. civ.

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca 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 gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché dell'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

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

- a) 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 e ciò presumibilmente necessari;
- b) 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);
 - Pignoramenti 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 e alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti d'informazione utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta,

- 1) quelli per l'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile),
- 2) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile,
- 3) per lo stato di possesso (sopra sub 3),
- 4) 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),
- 5) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e
- 6) 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 catastali 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.

Risposte ai quesiti

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

Gli immobili oggetto di pignoramento, di proprietà del signor [REDACTED] per diritti di piena proprietà catastalmente sono individuati come due unità indipendenti, poste rispettivamente una nel comune di San Benedetto del Tronto.

Trattasi di due immobili distinti con destinazione abitazione, siti nel medesimo edificio.

L'ubicazione degli immobili è in Via Monte Conero 3, posto nel P.R.G. in zona B residenziale di completamento, e rispettivamente posti ai piani terra e primo dello stabile. L'immobile al piano terra è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, sala, due camere matrimoniali, piccolo disimpegno che dà alla zona notte, e un bagno; ha inoltre a disposizione numero due locali a destinazione ripostiglio ai quali si accede sia dal cancello comune, ovvero dalla corte comune, che direttamente dal locale soggiorno che affaccia frontalmente sulla corte e quindi sui ripostigli esterni.

L'immobile al piano primo è caratterizzato da numero due accessi dal vano scale condominiale all'unità immobiliare. All'interno l'immobile si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, sala, due camere matrimoniali, piccolo disimpegno che dà alla zona notte, e un bagno, ed una camera singola, oggi ad uso ripostiglio; ha inoltre a disposizione numero uno locali a destinazione ripostiglio al quale si accede dal vano soggiorno cucina, a completare l'immobile vi sono altresì due balconi.



A livello urbanistico - edilizio gli elaborati tecnici allegati alla concessione Edilizia in sanatoria n. 064 rilasciata in data 27.01.2000 corrispondono allo stato reale accertato

L'ingresso principale al fabbricato in cui è posto l'immobile si apre sul marciapiede lungo la strada Via Monte Conero al civico 3.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Assetto del Territorio del Comune di San Benedetto del Tronto non risultano documenti circa l'anno esatto di inizio della costruzione.

La costruzione presenta finiture sia interne sia esterne di buon livello; al suo interno gli immobili risultano avere rivestimenti dei servizi igienici e della cucina realizzati in piastrelle ceramiche, pavimenti degli altri ambienti realizzati in ceramica, infissi in legno e serrandine; sono presenti tutti gli impianti e il riscaldamento a gas è del tipo autonomo. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio principale, e nello specifico degli immobili oggetto di esecuzione è in generale buono.

a)..... della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

Gli immobili oggetto di esecuzione di proprietà al [REDACTED] per diritti di piena proprietà sono costituiti da:

- immobili nel comune di San Benedetto del Tronto:

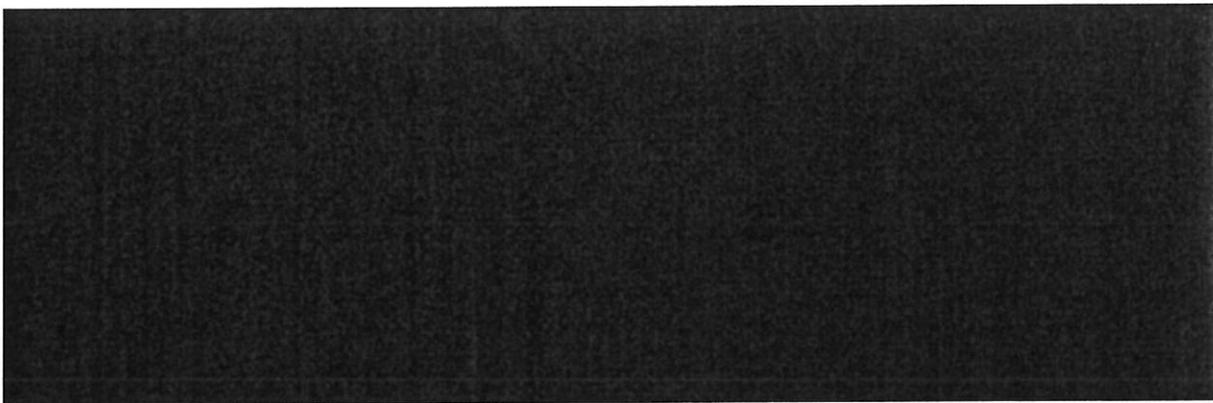
- piano primo sub 4 superficie lorda vendibile di mq 117,00 lordi;

L'edificio ha tre lati prospicienti su corte comune, ed il lato del portone d'ingresso principale è prospiciente la strada comunale via Monte Conero 3.

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento:

[REDACTED] per i diritti pari a piena proprietà di:

locale ad uso abitazione al piano primo comune di San Benedetto del Tronto, Via Monte Conero n. 3 distinto al Catasto Fabbricati F. 24 part. 259 sub 4 cat. A/2 (abitazione di tipo civile) classe 3, consistenza 6,5 vani mq 117, rendita catastale: € 520,33;



b).... degli accessi;



L'accesso principale agli immobili siti all'interno dell'edificio di San Benedetto del Tronto si trova lungo il lato sud e si apre sulla corte comune prospiciente la strada comunale. Sul lato est dell'edificio è presente una corte comune accessibile da cancello prospiciente la strada comunale.

c)... delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

Gli immobili risultano essere parte di un complesso senza condominio e avere diritti anche su uno spazio esterno comune adibito a corte, portico, androne scala e locale termico e locali comuni al piano terzo.

Agli immobili si ha accesso dal lato sud ovvero dal portone comune posto sul portico prospiciente Via Monte Conero 3, e attraverso il vano scala che dal piano terra e il piano primo, nonché gli altri piani, senza ascensore.

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 data della perizia;

non risulta essere presente condominio pertanto non si hanno spese stimabili certe

e)...delle utilizzazioni prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili ricadono in zona individuata dal P.R.G. in vigore a destinazione residenziale di completamento (zona territoriale B), come da stralcio di P.R.G. di seguito allegato.

f)...se il debitore esecutivo è coniugato, ed, in caso affermativo, realizzando 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

2.a Concessione Edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Assetto del territorio del Comune di San Benedetto del Tronto per gli immobili di Via Monte Conero 3 risulta essere presente la Concessione edilizia in sanatoria n 064 del 27.01.2000

2.b Elaborati grafici

Lo stato attuale degli immobili corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali che risultano essere conformi all'elaborato allegato alla concessione edilizia in sanatoria n 064 del 27.01.2000



2.c Difformità immobile

Per quanto gli immobili oggetto di esecuzione non si riscontrano difformità degne di nota da segnalarsi, rispetto ai titoli comunali reperiti.

2.d Regolarità urbanistica e situazione sanitaria

Si riscontra regolarità urbanistica per gli immobili oggetto di esecuzione.

La situazione sanitaria è regolare, sia dal punto di vista illuminotecnico sia da quello della ventilazione naturale degli ambienti. Non sono presenti evidenti tracce di umidità. Dal punto di vista igienico sanitario gli immobili risultano ubicati in una zona tranquilla e scarsamente trafficata seppure nelle immediate vicinanze vi è una strada intensamente trafficata che potrebbe causare disagi, specialmente nelle ore diurne, a livello di rumorosità e inquinamento.

2.e Regolarità degli impianti

Gli impianti tecnici idrotermosanitari sono a norma e regolarmente funzionanti.

3. Stato di possesso

Sull'immobile di San Benedetto del Tronto, via Monte Conero 3, distinto catastalmente al FG 24 P.IIa 259 sub. 4, risulta presso l'Agenzia delle Entrate un contratto di locazione registrato stipulato in data 01/03/2013 e valido sino alla data del 28/02/2017. Lo stesso contratto non risulta ad oggi, presso l'Agenzia delle Entrate, né disdetto né prorogato. Non è stato possibile reperire il testo dello stesso contratto, in quanto non disponibile, poiché registrato telematicamente. Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tributi del comune di San Benedetto del Tronto, alla data del 05/07/2017, risulta che i tributi TASI vengono pagati, su detto immobile dallo stesso soggetto risultante dal contratto d'affitto, ovvero dal conduttore, ██████████, della quale il sottoscritto ha effettuato certificato cumulativo di cittadinanza – residenza – stato di Famiglia.

4. Vincoli ed oneri giuridici

4.a Storia ipotecaria

Dalle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno si evince che i beni distinti al Catasto Fabbricati del comune di San Benedetto del Tronto F. 24 part. 259 sub ██████ 4 a carico di ██████████ per diritti di piena proprietà pari a 1/1 gli sono pervenuti per atto Francesco Barmann del 13/03/2003 rep 69946 racc n. 19442 e atto Francesco Barmann del 13/03/2003 rep 69946 racc 19442;

Il regime patrimoniale ██████████ era all'epoca quello della comunione legale dei beni, ma agli atti intervenne anche ██████████ per escludere i beni dalla comunione.

4.b Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile

I beni risultano gravati dalle seguenti formalità (vedere elenco sintetico da meccanizzato delle formalità di seguito allegato ritirato presso R.R.I.I.):



ISCRIZIONI

1. Nota del **30/05/2003** Reg. Part. 770 Reg. Gen. **4865**
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Pubblico ufficiale **STEFANI DANILO**
Repertorio **13215/3033** del **29/05/2003**
Tipo di soggetto **DEBITORE**

2. Nota del **11/02/2005** Reg. Part. 292 Reg. Gen. **1345**
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Pubblico ufficiale **DE SIO VINCENZO MARIA**
Repertorio **652** del **01/02/2005**
Tipo di soggetto **TERZO DATORE DI IPOTECA**

Documenti successivi correlati

Annotazione n.749 del 03.03.2006 (erogazione a saldo)

3. Nota del **22/09/2006** Reg. Part. 2047 Reg. Gen. **10359**
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Pubblico ufficiale **BARMANN FRANCESCO**
Repertorio **81852/23983** del **19/09/2006**
Tipo di soggetto **DEBITORE**

4. Nota del **17/12/2010** Reg. Part. 2166 Reg. Gen. **10436**
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale **FARINA ALBINO**
Repertorio **108677/16246** del **13/12/2010**
Tipo di soggetto **DEBITORE**

TRASCRIZIONI

1. Nota del **17/03/2003** Reg. Part. **1568** Reg. Gen. **2366**
Atto Tra vivi – DONAZIONE ACCETTATA
Tipo di soggetto **DONATARIO**

2. Nota del **17/03/2003** Reg. Part. **1570** Reg. Gen. **2368**
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Pubblico ufficiale **BARMANN FRANCESCO**
Repertorio **69946/19442** del **13/03/2003**
Tipo di soggetto **CESSIONARIO**

3. Nota del **27/07/2015** Reg. Part. **3775** Reg. Gen. **5191**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**
Repertorio **1740/2015** del **26/06/2015**



4.c Oneri e vincoli a carico dell'acquirente o della procedura

Per gli immobili pignorati non risultano gravare: alcun vincolo artistico, storico di inalienabilità né di indivisibilità; non esistono diritti demaniali né di usi civici; non risultano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione.

5. Stima dell'immobile

5.a Descrizione dell'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento sono due unità immobiliari, siti in San Benedetto del Tronto entrambi risultanti essere abitazioni rispettivamente poste al piano terra e al piano primo con destinazione residenziale.

Gli immobili risultano nella globalità in buono stato di manutenzione

5.b Commerciabilità dell'immobile

La zona ove sono ubicati gli immobili è una zona urbana poco trafficata, ma comunque posta in posizione ben fornita di servizi quali viabilità, attività commerciali e servizi di varia tipologia e genere, e accesso ai servizi pubblici con il trasporto locale. Unica pecca degli immobili, considerato il comune di appartenenza e l'appetibilità turistica, risulta essere che gli stessi, ai fini della commerciabilità, risultano distanti dalla zona turistica, mare, raggiungibile comunque con opportuni mezzi, e pertanto si ritiene che abbiano una commerciabilità più mirata verso eventuali acquirenti residenti, anziché turistica, restringendosi dunque il campo dei potenziali acquirenti. Non si ritiene che sia conveniente ai fini della commerciabilità che si formi un unico lotto di vendita

5.c Valutazione dell'immobile

Il criterio di stima come previsto dal "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari", ovvero la determinazione del valore di mercato come previsto dal regolamento 2013/575/UE in applicazione dei principi e delle metodologie previste dal Codice delle Valutazione Immobiliari (2011), in questo caso non è applicabile per la mancanza di immobili comparabili, vista l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche degli immobili in oggetto.

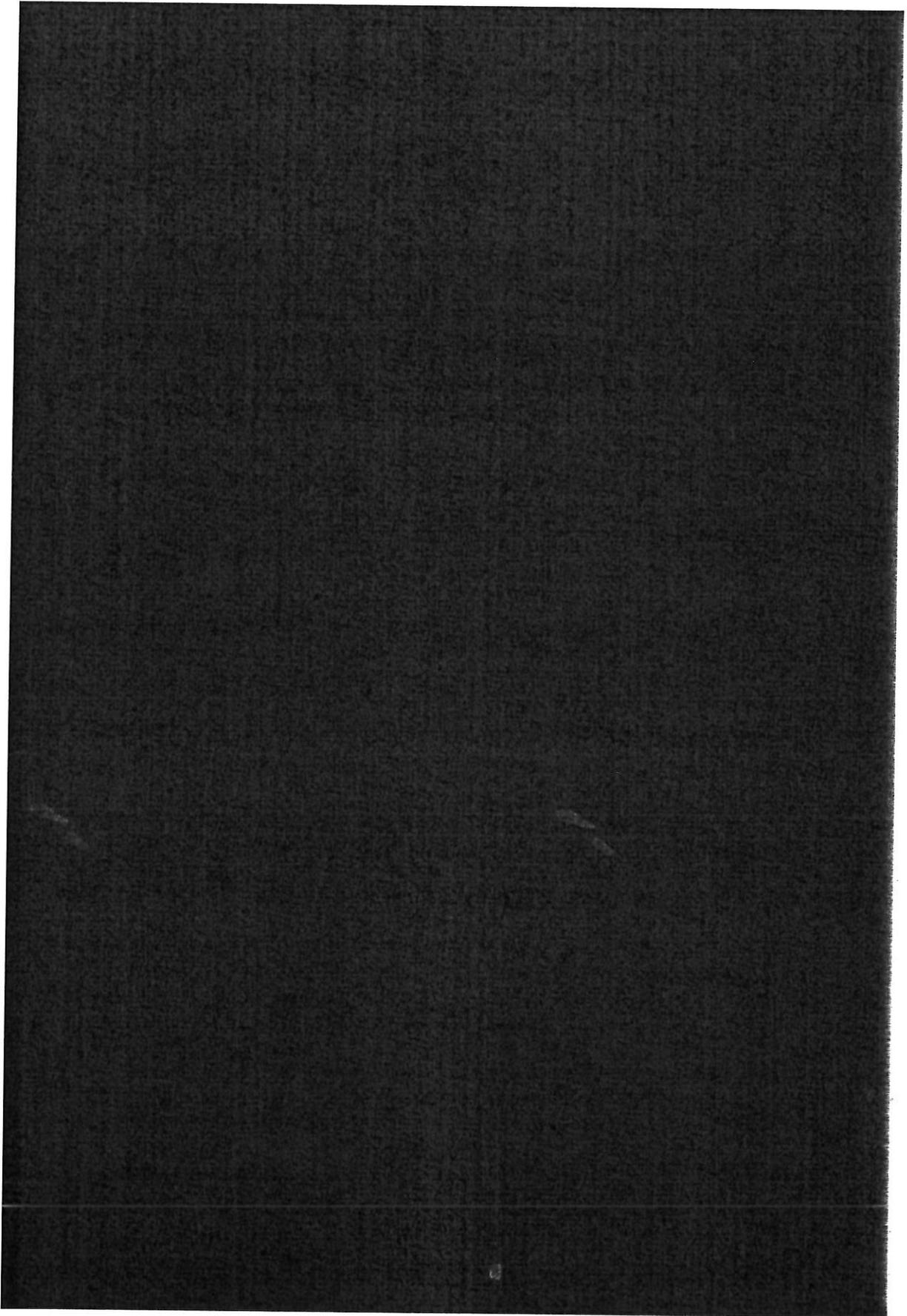
Per la valutazione dell'immobile oggetto di stima deve essere considerato il valore di mercato, cioè quel valore che l'immobile avrebbe se fosse messo in vendita su un mercato di libera concorrenza, privo di vincoli ed ipoteche.

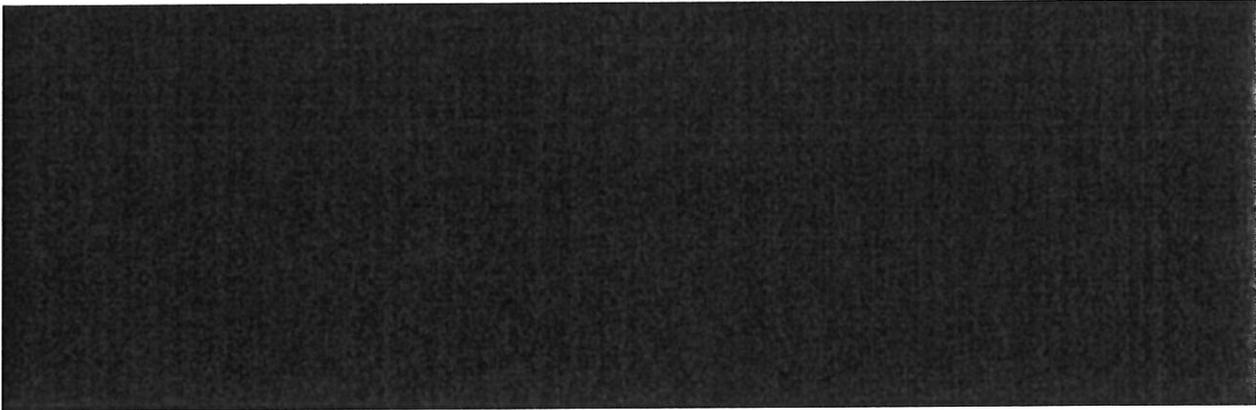
Viene quindi utilizzato il "metodo diretto" facendo riferimento a valutazioni medie di mercato provenienti da informazioni assunte presso tecnici operanti nella zona, agenzie di affari e mediazioni, nonché per mezzo dei valori risultanti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tenendo conto dell'ubicazione, delle finiture, della vetustà nonché dello stato di conservazione del fabbricato, i valori normali sono stati opportunamente adeguati con aggiunte o detrazioni.



5.d Descrizione del bene per la formazione del bando d'asta e stima immobili





Il bene sub 4 è costituito da:

1. locale ad abitazione, P. 1 comune di San Benedetto del Tronto, Via Monte Conero n. 3 distinto al Catasto Fabbricati F. 24 part. 259 sub 4 cat. A/2 (abitazione di tipo civile);

Trattasi di un appartamento al piano primo con destinazione residenziale, inseriti in un edificio non condominiale ma di più proprietà;

Confini

L'immobile confina con vano scala, Via Monte Conero 3, e parti comuni condominiali

Servitù

Per l'immobile in oggetto non esistono servitù particolari.

Consistenza

- piano primo superficie lorda vendibile di mq 117,00;

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono. Non sono previste a breve opere di ristrutturazione.

Valutazione

La valutazione tiene conto del fatto che l'immobile non deve essere ristrutturato e che si trova in buona posizione rispetto alla città ed ai servizi.

Valutando la superficie del piano terra ad uso residenziale a € 1550 al mq, i balconi ad € 700,00 al mq ne consegue che:

stima valore immobile piano terra (F. 24 part. 259 sub 4 cat. A/2 classe 3)

(P. primo) (103,8 mq x € 1550,00)+
(P.primo balconi) (13,2 mq x € 700,00)=

Valore complessivo immobile

€ 170.130,00

Giudizio estimativo e decurtazione per assenza di garanzia e vizi occulti

Tenuto conto del risultato della stima e di ciò che possa comunque influire sul giudizio della stima stessa, si decurta dal valore calcolato la percentuale del 10% quale abbattimento forfettario dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul



prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e spese condominiali insolute:

Valore stimato immobile € 170.130,00 – 17013,00 = € 153.117,00

Si decurta da questo valore calcolato la percentuale del 15% per lo stato di possesso e le iscrizioni:

Valore stimato immobile piano terra € 153.117,00 – 22967,55 = € 130.149,45

Il pignoramento ha per oggetto 1/1 dei beni sopra stimati, pertanto:

Valore stimato del bene pignorato: locale ad abitazione al piano primo, distinto al Catasto Fabbricati del comune di San Benedetto del Tronto al F. 24 part. 259 sub 4 cat. A/2 (abitazione di tipo civile) ubicato in Via Monte Conero n. 3 € 130.149.45

Per cui si ritiene opportuno fissare il prezzo base d'asta di:

F. 24 part. 259 sub 4 cat. A/2 (abitazione di tipo civile) pari a € 130.150,00

(Valore stimato del bene pignorato - piano primo)

Tanto dovevasi relazionare per l'incarico conferitomi.

Ascoli Piceno, li 07.07.2017

Il C.T.U.

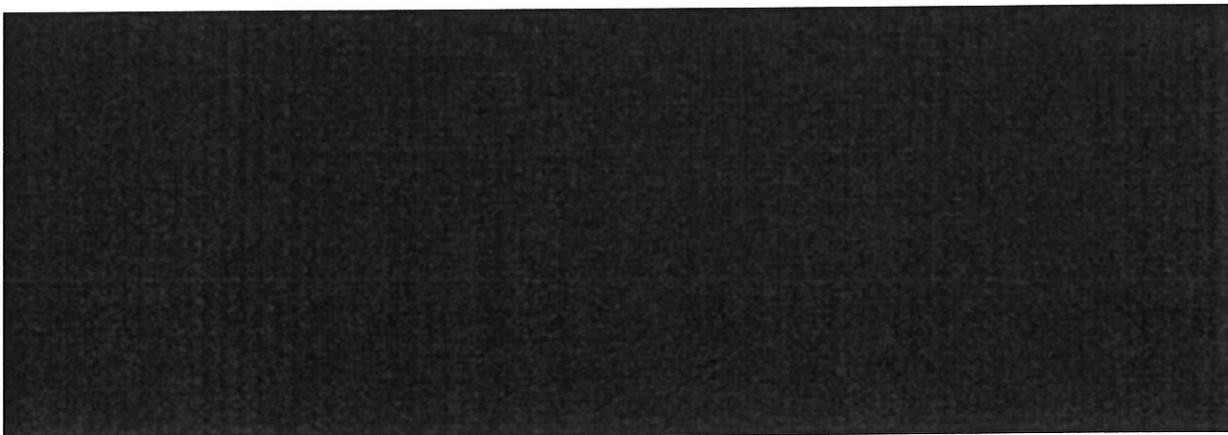
Geom. Alfredo Bertone



Descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 99/15

Comune di San Benedetto del Tronto (AP) via Monte Conero n. 3



Descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 99/15

Comune di San Benedetto del Tronto (AP) via Monte Conero n. 3

Quota di piena proprietà (1/1) su:

1. . locale ad abitazione, P. 1 comune di San Benedetto del Tronto, Via Monte Conero n. 3 distinto al Catasto Fabbricati F. 24 part. 259 sub 4 cat. A/2 (abitazione di tipo civile);

costituito da:

- piano primo superficie lorda vendibile residenziale di mq 103,80;
- piano primo superficie lorda vendibile non residenziale (balconi) di mq 13,20 lordi;

Prezzo base d'asta piano primo F. 24 part. 259 sub 4 cat. A/2 (abitazione di tipo civile) classe 3 pari a € 130.150,00



