

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Benfaremo Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Udienza fissata per il giorno 23/02/2024



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.890,20	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 23/10/2023, il sottoscritto Arch. Benfaremo Laura, con studio in Rua Vincenzo Magnoni, 1 - 63100 - Ascoli Piceno (AP), email lauraben.arch@gmail.com, PEC laura.benfaremo@archiworldpec.it, Tel. 3396031974, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montalto delle Marche (AP) - VIA ROMA 52

DESCRIZIONE

Appartamento sito al secondo e terzo piano di una palazzina edificata con concessione edilizia del 1985 nel pieno centro del comune di Montalto delle Marche. Composto da ampio soggiorno-pranzo, con due finestre una di accesso al balcone su via pubblica, cucina e bagno con finestre su pozzo luce. Una scala in legno all'interno del soggiorno, porta al secondo livello dell'appartamento, composto da bagno con lucernaio a soffitto, camera da letto con finestra su pozzo luce, stanza sgombero e ripostiglio con finestre di accesso ad unico balcone. La zona dove è ubicato l'appartamento gode di tutti i servizi essenziali compresi asili scuole municipio e chiesa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Sono stati effettuati due sopralluoghi in quanto al primo fissato in data 24 novembre 2023, alle ore 15,00 non era presente l'esecutato. Al secondo sopralluogo fissato in data 22 dicembre 2023 alle ore 11,00, non si rendeva necessario l'accesso forzato, in quanto l'esecutato **** Omissis **** era presente. In entrambi i sopralluoghi si redigevano regolari verbali che si allegano alla presente relazione. (Allegato 1)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montalto delle Marche (AP) - VIA ROMA 52

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal certificato anagrafico del comune di San Benedetto del Tronto, l'esecutato risulta in stato libero. (Allegato 4)

CONFINI

Confina a nord con appartamento distinto catastalmente al foglio 21 particella 30 sub 15.

A sud con la particella 34.

Ad est con spazio condominiale, distinto catastalmente al foglio 21 particella 30 sub 5.

Ad ovest con la via pubblica e precisamente con via Roma.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,50 mq	51,10 mq	1	51,10 mq	2,95 m	Terzo
Abitazione	50,52 mq	58,50 mq	1	58,50 mq	2,70 m	Secondo
Cantina	10,61 mq	11,74 mq	0,20	2,35 mq	2,00 m	Terra
Balcone scoperto	6,85 mq	6,85 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Terzo
Balcone scoperto	3,98 mq	3,98 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				115,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1989 al 23/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 30, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 255,65 Piano T - 2 - 3
Dal 23/11/2004 al 27/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 30, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 255,65 Piano T - 2 - 3
Dal 27/06/2013 al 26/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 30, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 255,65 Piano T - 2 - 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	30	14		A2	3	5,5	114 mq	255,65 €	T-2-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI



Non risultano contratti di locazione in essere.(vedere allegato 7)

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato conservativo, ad eccezione delle persiane delle porte finestre al terzo piano.

La parte esterna dell'immobile e in particolare il tetto risulta compromessa dall'intemperie e dalla vetustà.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e le parti comuni con le altre unità immobiliari risultano essere l'atrio, vano scala e disimpegno, così come riportato nell'elaborato planimetrico allegato. (Allegato 2)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio su tre livelli fuori terra di cui il piano terra adibito a negozi e cantine.

Realizzato in struttura intelaiata in c.a. con fondazioni.

Altezza interna utile ml 2,70 -2,95.

Strutture verticali pilastri in c.a.

Solaio in latero cemento.

Copertura a falde con tegole marsigliesi.

Pareti esterne del prospetto principale su via Roma, in intonaco di color beige con balconi realizzati in cemento faccia a vista, intramezzati da fioriere sovrastate da ringhiera in ferro, questo per quanto riguarda i piani adibiti ad abitazione.

Il piano terra con destinazione d'uso negozio, risulta essere rivestito con grandi lastre di marmo.

La pavimentazione interna risulta essere in gres porcellanato di color bianco lucido su entrambi i piani, ad eccezione dei bagni realizzati in mattonelle di porcellana bianca intramezzate da mattonelle con disegni geometrici regolari.

La scala interna risulta realizzata con struttura autoportante in legno scuro.

L'impianto elettrico risulta essere realizzato regolarmente sotto traccia.

L'impianto termico è autonomo con caldaia a condensazione di recente sostituzione con termosifoni in ghisa ad elementi piatti. Nella sala da pranzo principale è presente un camino.

Gli infissi in legno sono dotati di doppio vetro e il portone all'ingresso è blindato.

Al piano terra è situata la cantina, semi- interrata, con altezza interna pari a 2,00 ml a cui si accede dall'androne principale.

La porta di accesso alla cantina è in ferro e un lucernaio sul soffitto fa entrare la luce naturale.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da cose e persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'ANDREA MARIA ELISA	27/06/2013	102222	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ASCOLI PICENO aggiornate al 08/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 28/06/2013
Reg. gen. 4646 - Reg. part. 673
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ASCOLI PICENO il 21/10/2022

Reg. gen. 9603 - Reg. part. 7192

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, è pari alla somma di € 294,00 (euro duecentonovanta quattro/00), di cui a € 200 di imposta ipotecaria + € 35,00 di tasse ipotecarie + € 59,00 di imposta di bollo.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è normato dal P.R.G. del Comune di Montalto delle Marche e viene indicato come zona di completamento B con If=3 mc/mq. Normato dalle norme tecniche di attuazione dello stesso PRG all'art. 22. Si riporta all'allegato 3 uno stralcio del PRG e le norme tecniche all'art. 22

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia n 15 del 06/05/1985.

Concessione Edilizia n 90 del 27/12/1985.(variante alla n 15)

Concessione Edilizia n 48 del 18/07/1986. (variante alla n 90)

Concessione Edilizia n 50 del 25/07/1986. (variante alla n 48)

Concessione Edilizia n 28 del 06/05/1988. (variante alla n 50)

Concessione Edilizia n 58/88. (variante alla n 28)

(Allegato 7)

Abitabilità n 1 del 03/04/1989 (ALLEGATO 10)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza con l'ultima pratica edilizia presentata in comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 355,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.246,00

L'amministratore di Condominio a causa della fatiscenza del tetto e del cornicione sottostante è stato costretto a chiedere dei preventivi di spesa per mettere a posto le parti condominiali. In base ai millesimi di 65,339/1000 dell'esecutato e al preventivo di spesa al momento presentato la quota da pagare sarebbe pari ad € 9.127,00 circa. Tale spesa ad oggi non è ancora stata deliberata in assemblea condominiale. Allega alla presente relazione di stima allegato 11 la contabilità del preventivo di spesa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico composto da appartamento e fondaco.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montalto delle Marche (AP) - VIA ROMA 52
Appartamento sito al secondo e terzo piano di una palazzina edificata con concessione edilizia del 1985 nel pieno centro del comune di Montalto delle Marche. Composto da ampio soggiorno-pranzo, con due finestre una di accesso al balcone su via pubblica, cucina e bagno con finestre su pozzo luce. Una scala in legno all'interno del soggiorno, porta al secondo livello dell'appartamento, composto da bagno con lucernaio a soffitto, camera da letto con finestra su pozzo luce, stanza sgombero e ripostiglio con finestre di accesso ad unico balcone. La zona dove è ubicato l'appartamento gode di tutti i servizi essenziali compresi asili scuole municipio e chiesa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 30, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.552,00
Tenendo conto dei prezzi delle agenzie immobiliari, di edifici simili in zona e delle quotazioni



immobiliare della banca dati dell'agenzia delle entrate (Allegato 9), si fissa con il metodo comparativo il valore dell'immobile ad € 760/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montalto delle Marche (AP) - VIA ROMA 52	115,20 mq	760,00 €/mq	€ 87.552,00	100,00%	€ 87.552,00
				Valore di stima:	€ 87.552,00

Valore di stima: € 87.552,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	366,00	€
Spese condominiali insolute	2246,60	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di cancellazione delle trascrizioni ipotecarie	294,00	€

Valore finale di stima: € 75.890,20

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ascoli Piceno, li 16/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Benfaremo Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI SOPRALLUOGHI RACCOMANDATE-LETTERA INIZIO OPERAZIONI PERITALI



- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali (Aggiornamento al 08/11/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stato civile e patrimoniale
- ✓ N° 5 Foto - planimetrie punti fotografici e foto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria stato attuale e calcolo superfici
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Precedenti edilizi e contratti locazione.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Iscrizioni e Trascrizioni
- ✓ N° 9 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Contabilità spese condominiali
- ✓ N° 12 Altri allegati - Spese perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montalto delle Marche (AP) - VIA ROMA 52
Appartamento sito al secondo e terzo piano di una palazzina edificata con concessione edilizia del 1985 nel pieno centro del comune di Montalto delle Marche. Composto da ampio soggiorno-pranzo, con due finestre una di accesso al balcone su via pubblica, cucina e bagno con finestre su pozzo luce. Una scala in legno all'interno del soggiorno, porta al secondo livello dell'appartamento, composto da bagno con lucernaio a soffitto, camera da letto con finestra su pozzo luce, stanza sgombero e ripostiglio con finestre di accesso ad unico balcone. La zona dove è ubicato l'appartamento gode di tutti i servizi essenziali compresi asili scuole municipio e chiesa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 30, Sub. 14, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è normato dal P.R.G. del Comune di Montalto delle Marche e viene indicato come zona di completamento B con If=3 mc/mq. Normato dalle norme tecniche di attuazione dello stesso PRG all'art. 22. Si riporta all'allegato 3 uno stralcio del PRG e le norme tecniche all'art. 22

Prezzo base d'asta: € 75.890,20



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.890,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montalto delle Marche (AP) - VIA ROMA 52		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 30, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	115,20 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato conservativo, ad eccezione delle persiane delle porte finestre al terzo piano. La parte esterna dell'immobile e in particolare il tetto risulta compromessa dall'intemperie e dalla vetustà.		
Descrizione:	Appartamento sito al secondo e terzo piano di una palazzina edificata con concessione edilizia del 1985 nel pieno centro del comune di Montalto delle Marche. Composto da ampio soggiorno-pranzo, con due finestre una di accesso al balcone su via pubblica, cucina e bagno con finestre su pozzo luce. Una scala in legno all'interno del soggiorno, porta al secondo livello dell'appartamento, composto da bagno con lucernaio a soffitto, camera da letto con finestra su pozzo luce, stanza sgombero e ripostiglio con finestre di accesso ad unico balcone. La zona dove è ubicato l'appartamento gode di tutti i servizi essenziali compresi asili scuole municipio e chiesa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 28/06/2013
Reg. gen. 4646 - Reg. part. 673
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

