

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento R.G.E. n. 47/2022

Giudice dell'esecuzione: dott. Simona D'Ottavi

Il sottoscritto Geom. Fulvio Vincenzo Paoletti, con studio a San Benedetto del Tronto (AP) in via Asiago n.121, iscritto all'Albo dei Geometri di Ascoli Piceno con il n.747, Valutatore Immobiliare Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024 (Registro Inarcheck n.0039/2013), ad evasione dell'incarico conferitogli dal Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno in data 29/05/2023 riguardante il bene descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, è in grado di relazionare quanto segue.

I quesiti posti dal Giudice, al sottoscritto "Esperto Stimatore" in sede di giuramento, sono i seguenti:

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 e 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. 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 faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, 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

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 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, 724/1994 e 326/2003 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 di 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);
- 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 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 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), (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.

Premessa

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Montepandone (AP), alla frazione Centobuchi in via [REDACTED] ed è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione e da un box auto posto al piano interrato del medesimo fabbricato.

Tenuto conto che il pignoramento ha per oggetto una unità abitativa con box auto di pertinenza, il sottoscritto ha valutato, come da disposizioni del Giudice, l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti, effettuando l'accertamento dei luoghi, la verifica della consistenza e delle caratteristiche del bene e lo studio del mercato immobiliare in zona; da detta analisi è scaturito che ipotizzare la vendita frazionata dell'immobile pignorato sarebbe certamente antieconomico in quanto l'appartamento privo di box auto di pertinenza sconterebbe una considerevole svalutazione non compensata dalla vendita autonoma della pertinenza stessa.

Inizio operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato dal Custode per il 19 giugno 2023 alle ore 10:00 presso l'immobile pignorato mediante regolare raccomandata A.R. inviata all'esecutato e PEC inviate all'avv. Fabrizio Panzavolta (legale del creditore procedente) ed al sottoscritto, in data 08/06/2023.

All'appuntamento stabilito, l'esecutato non è risultato presente (non aveva ritirato la raccomandata) e pertanto il custode è stato costretto a rinviare il sopralluogo a data da destinarsi.

A seguito di ulteriore regolare notifica da parte del Custode a mezzo Ufficiale Giudiziario poi prorogata a mezzo mail, il sopralluogo è stato eseguito in data 17 Luglio 2023 dalle ore 12:18 alle ore 12:42 (vedere verbale allegato) alla presenza del custode avv. Federica Cocchieri, dell'esecutato sig. [REDACTED] e dell'esperto stimatore geom. Fulvio Vincenzo Paoletti; il sottoscritto, nell'occasione, ha effettuato i rilievi del caso e scattato alcune fotografie dei luoghi.

Aggiornamento catastale

Il sottoscritto può affermare che i dati catastali e le relative planimetrie depositate in catasto, riguardanti l'immobile pignorato, sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo delle rendite catastali ed a dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Risposta al quesito n.1

Il pignoramento riguarda i diritti di piena ed intera proprietà vantati, al momento dell'atto di pignoramento, da [REDACTED] sul seguente immobile sito in Comune di Monteprandone, così come descritto nell'atto di pignoramento:

- appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo, composto di 5,5 vani, confinante con vano scala, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri; censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 26 particella [REDACTED] sub. [REDACTED], cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, via [REDACTED], piano 2, int. 14, r.c. €. 411,87;
- autorimessa posta al piano seminterrato, confinante con spazio di manovra, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri; censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 26 particella [REDACTED] sub. [REDACTED], cat. C/6, cl. 4, mq. 20, via [REDACTED], piano S1, r.c. €. 30,99.

Come riferito in premessa l'immobile è sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla frazione Centobuchi in via [REDACTED] ed è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione e da un box auto posto al piano interrato del medesimo fabbricato.

L'appartamento, dell'altezza utile di mt. 2,72, è composto da un ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, studio, bagno, w.c. e due balconi.

Il box auto (n.11), dell'altezza di mt. 2,72, è composto da un unico vano di forma rettangolare.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame, realizzato nel 2005 con impianto ascensore, è prevalentemente destinato a civile abitazione e presenta struttura verticale ed orizzontale in c.a. gettato in opera, solai in latero-cemento (il solaio di copertura del piano interrato è stato realizzato con pannelli in c.a.p.v.), copertura a falde con manto di tegole, tamponature con laterizi forati intonacati e tinteggiati.

L'appartamento è rifinito con tramezzi in laterizi forati intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti in monocottura e parquet, infissi esterni in alluminio con vetro-camera ed avvolgibili in plastica, portoncino d'ingresso del tipo blindato, porte interne in legno tamburate, angolo cottura e servizi con pareti parzialmente rivestite in ceramica, apparecchi igienico-sanitari in vetrochina con rubinetteria di corrente qualità; impianti elettrico (sottotraccia), idrico (acqua potabile diretta) e fognario, esistenti e funzionanti; riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano; i balconi presentano ringhiere in ferro intervallate da pilastri in mattoni a facciavista.

Il box auto presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in monocottura, porta in lamiera ad apertura basculante e finestra a bocca di lupo; l'accesso al box auto è garantito da una corsia pavimentata con cemento lisciato al quarzo.

Il fabbricato è ubicato nel centro urbano della frazione Centobuchi di Monteprandone (AP), lungo [REDACTED] ed è sito a circa mt. 250 dalla Strada Statale 4 Salaria, a circa km. 2,5 da casello autostradale A14 di San Benedetto del Tronto ed a circa km. 4 dal centro storico comunale; la zona è completamente urbanizzata e fornita dei servizi primari e delle infrastrutture necessarie (nel raggio di mt. 500 si trovano, tra l'altro, parcheggi e verde pubblico, scuola, negozi, farmacia, banche, ristoranti, gelaterie, ecc.).

a) L'immobile pignorato sviluppa le seguenti superfici:

- Abitazione - Superficie Esterna Lorda = mq. 88 (indice mercantile 1,00)
- Balconi - Superficie Esterna Lorda = mq. 32 (indice mercantile 0,30)
- Box auto - Superficie Esterna Lorda = mq. 23 (indice mercantile 0,50)

Superficie commerciale: mq. 88 x 1,00 + mq. 32 x 0,30 + mq. 23 x 0,50 = mq. 109,10

Confini:

- l'appartamento confina con unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con foglio 26 particella [REDACTED] sub. [REDACTED], vano scala condominiale, affaccio su via [REDACTED], salvo altri;
- il box auto confina con unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con foglio 26 particella [REDACTED] sub. [REDACTED], unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con foglio 26 particella [REDACTED] sub. [REDACTED], corsia comune, terrapieno, salvo altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone, l'immobile è così riportato:

- foglio 26 particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, via [REDACTED], P.2, int. 14, r.c. €. 411,87 (appartamento);
- foglio 26 particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], cat. C/6, cl. 4, mq. 20, via [REDACTED], P.S1, r.c. €. 30,99 (box auto).

Intestazione catastale:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento del 08/03/2022.

- b) All'appartamento si accede da via [REDACTED] al civico [REDACTED], attraverso una corte comune ed un vano scala/ascensore condominiale;
Al box auto si accede attraverso uno scivolo ed un corridoio comuni, da via [REDACTED] snc (lato sud del fabbricato).
- c) Sia l'appartamento che il box auto godono delle pertinenze comuni riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con foglio 26 particella [REDACTED] sub. [REDACTED] (Bene Comune Non Censibile - vano scala, vano ascensore e locale motore), sub. [REDACTED] (Bene Comune Non Censibile - locale autoclave e deposito idrico), sub. [REDACTED] (Bene Comune Non Censibile - viottolo pedonale di accesso), sub. [REDACTED] (Bene Comune Non Censibile - corsia di accesso alle autorimesse e relativi rampa e piazzale antistante) e sub. [REDACTED] (Bene Comune Non Censibile - corridoio coperto di accesso al vano scala).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame è costituito in condominio con la denominazione "Condominio [REDACTED]" via [REDACTED] frazione Centobuchi di Monteprandone (AP) - cod. fisc. [REDACTED] - Amministratore pro-tempore Rag. Renato Leli.

All'immobile (appartamento + box auto) risultano assegnati i seguenti millesimi:

TAB. A (millesimi di proprietà e spese generali) = 48,61/1000

TAB. B (spese viottolo d'accesso e scale esterne) = 59,55/1000

TAB. C (spese scale ed ascensore) = 56,24/1000

TAB. D (spese citofono e/o videocitofono) = 60,13/1000

TAB. E (spese rampa di accesso all'interrato - corridoio di manovra e scorrimento - ecc.) = 45,57/1000

TAB. F (spese deposito idrico - cisterne - autoclave e vaschetta) = 55,63/1000

TAB. G (spese corridoio coperto) = 59,70/1000

- d) Le spese condominiali ordinarie riferite all'immobile in esame per l'anno 2023 ammontano a complessivi €. 623,45, salvo revisione del bilancio preventivo;

Non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (da Luglio 2021 a Dicembre 2022) ammontano a complessivi €. 792,05.

- e) Il vigente strumento urbanistico comunale prevede per l'immobile in esame un utilizzo residenziale.
- f) Il sig. ██████████, coniugato con la sig.ra ██████████, ha acquistato in regime di separazione dei beni l'immobile oggetto di pignoramento con atto di compravendita Notaio Dott.ssa Flavia De Felice del ██████████ rep./racc. n. ██████████ (Trascrizione del ██████████ n. ██████████); pertanto l'immobile pignorato non fa parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. Cod. Civ..
L'immobile pignorato non risulta facente parte di un fondo patrimoniale.

Risposta al quesito n.2

L'immobile in esame fa parte di un fabbricato che è stato costruito in forza dei seguenti atti amministrativi-autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 75/2002 del 14/01/2003 (costruzione);
- Permesso di Costruire n. 67/2003 del 19/01/2004 (variante);
- Permesso di Costruire n. 27/2004 del 24/12/2004 (variante);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 11857 del 03/06/2005 (lievi modifiche estetiche e del piano terra).

In data 29/12/2005 prot. n. 26359 è stato richiesto al Comune di Monteprandone il Certificato di Agibilità ai sensi dell'art.25, comma 4, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 e successive modificazioni ed integrazioni.

In data 09/01/2006 prot. n. 26359/2006 il Comune di Monteprandone sospendeva la pratica in attesa dell'integrazione di alcuni documenti (certificato di prevenzione incendi per il piano interrato e copia di tutte le planimetrie presentate in catasto); tali documenti sono stati integrati in data 08/08/2008 con lettera prot. n. 18329.

Per quanto sopra l'agibilità si intende attestata in forza del "silenzio assenso" previsto dell'art.25 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380.

Dalle verifiche effettuate al sopralluogo e tenendo conto della documentazione fornita dal competente ufficio comunale, il sottoscritto può riferire quanto segue:

- l'appartamento presenta lievi modifiche di alcuni tramezzi; conseguentemente un vano presenta dimensioni tali da non poter essere destinato a camera così come indicato nel progetto di riferimento ma a studio;
- le altezze del piano interrato e del piano secondo, misurate al sopralluogo in mt. 2,72, supera di cm. 2 le altezze previste nel progetto di riferimento (mt. 2,70); a tal proposito si fa rilevare che tali piccole differenze d'altezza rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001, introdotto dall'art.10 comma 1 lettera p) della Legge n.120 del 2020.

Per quanto sopra il sottoscritto può affermare che l'immobile pignorato, sebbene agibile in forza del citato "silenzio-assenso", dovrebbe essere oggetto di CILA in sanatoria il cui costo complessivo (oblazione, diritti e spese tecniche) è quantificato in circa €. 3.000,00.

Risposta al quesito n.3

L'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato e dal proprio figlio [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (dalla verifica presso l'ufficio anagrafe comunale è risultato che nell'appartamento pignorato risiedono il sig. [REDACTED] ed il proprio figlio [REDACTED]); per la precisione al sopralluogo all'interno dell'appartamento sono risultati presenti mobili e suppellettili tipici della civile abitazione mentre nel box sono risultati presenti un'auto, una moto, alcune biciclette ed altri beni mobili e piccole attrezzature.

A tal proposito, ribadendo che il sig. [REDACTED] è coniugato con la sig.ra [REDACTED], si precisa che con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno n. [REDACTED] del [REDACTED] è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

Al sopralluogo il sig. [REDACTED] ha dichiarato che la sig.ra [REDACTED] utilizza l'immobile pignorato saltuariamente (con il proprio figlio minore) in quanto è in possesso delle chiavi e che nell'accordo di separazione giudiziale l'immobile in esame non è stato assegnato alla sig.ra [REDACTED].

Risposta al quesito n.4

Dall'analisi della relazione ipo-catastale ventennale redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11/05/2022 e dalla visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno (**aggiornamento al 10/08/2023**), è scaturito che l'intera piena proprietà dell'immobile è pervenuta al sig. [REDACTED] (esecutato) con il seguente atto di trasferimento:

- **Tras. n. [REDACTED] del [REDACTED]**
Atto di compravendita Notaio De Felice Flavia del [REDACTED] rep./racc. n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) contro [REDACTED].

Inoltre sono stati rilevati i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile in esame:

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni:* inesistenti.
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:* inesistenti.
- *Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:* inesistenti.
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* inesistenti.
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:*
- *Vincoli ed oneri condominiali:*

Oneri e vincoli che saranno cancellati/regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

Iscrizioni:

- **Iscr. n. [REDACTED] del [REDACTED] - ipoteca volontaria - Mutuo Fondiario del [REDACTED]**
- A favore : [REDACTED]
Contro : [REDACTED]
Capitale : €. 91.000,00
Importo ipoteca : €. 182.000,00
Immobile sul quale è stata iscritta ipoteca:
Comune di Montepandone foglio 26, particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED]

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Tras. n. [REDACTED] del [REDACTED] - Verbale di Pignoramento Immobili del [REDACTED]
Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Ascoli Piceno,
a favore della [REDACTED] contro [REDACTED].
Immobile pignorato: Comune di Montepreandone foglio 26, particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED]

NOTE

Nella ispezione ipotecaria ventennale sono risultate le seguenti ulteriori formalità:

- **Annotazione n.** [REDACTED] del [REDACTED]
Pubblico ufficiale Notaio Flavia De Felice rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]
Immobile: Comune di Montepreandone foglio 26, particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED]
- **Tras. n.** [REDACTED] del [REDACTED]
Pubblico ufficiale Notaio Carlo Campana rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Immobile: Comune di Montepreandone foglio 26, particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED]
- **Iscr. n.** [REDACTED] del [REDACTED]
Pubblico ufficiale Notaio Flavia De Felice rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
documenti successivi correlati:
comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [REDACTED] - cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (art.13, comma 8-diecies DL 7/2007 - art.40 bis D. Lgs 385/1993)
Immobile: Comune di Montepreandone foglio 26, particella [REDACTED] sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED]

- Difformità catastali:

Al sopralluogo si è accertato che i dati catastali e le relative planimetrie depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo delle rendite catastali ed a dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Risposta al quesito n.5

Come già indicato in premessa, l'Esperto stimatore ritiene che sia doveroso formare per la vendita un solo lotto e pertanto la valutazione è stata effettuata considerando l'intero immobile oggetto di pignoramento.

L'Esperto stimatore, in ossequio al "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari", sottoscritto in data 21/11/2014, ha adottato criteri analitici e di confronto, basandosi su quanto stabilito dagli standard International Valuation Standards (IVS) ed utilizzando come procedimento di stima il Market Comparison Approach (MCA), indicando il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari e producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate a sostegno di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Per la stima il sottoscritto ha analizzato tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e di quelli oggetto di confronto; le caratteristiche comparate utilizzate per la redazione della stima sono la superficie esterna lorda, la data ed il livello di piano.

Il sottoscritto ha quindi cercato di reperire informazioni circa atti di compravendita di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato di quello oggetto di valutazione, trovando nella frazione Centobuchi del Comune di Monteprandone, nel raggio di mt. 100 dall'immobile pignorato, i seguenti n. 3 immobili comparabili tali da poter essere attendibili e confrontabili:

- Comparabile A - appartamento al P.2° con soffitta al P.3° e box auto al P.S1, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con foglio 26 particella 1170 sub. 17 e sub. 35 - compravenduto con atto Notaio Dott.ssa Francesca Filauri del 26/09/2022 al prezzo di €. 98.000 (superficie appartamento mq. 64, balconi mq. 18, soffitta mq. 29 e box auto mq. 18);
- Comparabile B - appartamento al P.T. con fondaco e box auto al P.S1, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con foglio 26 particella 1005 sub. 28 e sub. 29 - compravenduto con atto Notaio Dott. Luca Vitale del 04/08/2021 al prezzo di €. 108.000 (superficie appartamento mq. 76, corte esclusiva mq. 139, fondaco mq. 27 e box auto mq. 23);
- Comparabile C - appartamento al P.2° con fondaco e box auto al P.S1, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con foglio 26 particella 896 sub. 32 e sub. 14 - compravenduto con atto Notaio Dott. Federico Mario Ferraris del 11/04/2019 al prezzo di €. 140.000 (superficie appartamento mq. 96, balconi mq. 20, fondaco mq. 5 e box auto mq. 40).

Pertanto il sottoscritto, sulla base anche dell'esperienza maturata in oltre trentacinque anni di attività prevalentemente fondata su tematiche estimative e del costante aggiornamento della propria formazione professionale in materia di stime immobiliari (valutatore immobiliare certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024), ha ritenuto di poter attribuire all'immobile in esame un valore di mercato (arrotondato), come scaturito dal calcolo MCA allegato, di €. 121.779,11.

Il valore di mercato stimato, rapportato alla superficie commerciale calcolata in mq. 109,10 equivale al valore unitario di circa €. 1.116/mq.; tale importo, al solo scopo indicativo e di sommaria verifica, è stato confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (1^ semestre 2023 - tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale min. €. 700,00/mq e max €. 1.000,00/mq. ed in stato conservativo ottimo min. €. 1.350,00/mq e max €. 1.700,00/mq.), risultando sostanzialmente congruo.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il sottoscritto Esperto stimatore, tenuto conto del risultato ottenuto dal calcolo MCA, dell'ubicazione, consistenza e destinazione dell'immobile in esame e di quant'altro possa comunque influire sul giudizio di stima, ritiene di poter attribuire all'immobile stesso, ipotizzando che sia libero da ogni onere e vincolo, un **valore allo stato attuale** (arrotondato) di

€. 122.000,00

Correttivi (a detrarre):

(a) 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 10% €. 12.200,00

(b) dello stato d'uso e manutenzione si è già tenuto conto nella stima			<i>nullo</i>
(c) abbattimento per lo stato di possesso	10%	€.	12.200,00
(d) abbattimento per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente - (oneri condominiali)	circa	€.	1.500,00
(e) abbattimento per bonifica da rifiuti			<i>nullo</i>
(f) abbattimento per altri oneri o pesi (regolarizzazione edilizio-urbanistica)		€.	3.000,00

VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO		€.	<u>93.100,00</u>
<i>per arrotondamento</i>		€.	<u>93.000,00</u>
<i>(euro novantatremila/00)</i>			

Assunzioni

- le consistenze sono state calcolate in base al rilievo effettuato mediante utilizzo di misuratore laser e sono arrotondate al mq.;
- per quanto non potuto verificare personalmente, il sottoscritto si è basato sulle informazioni fornite dall'esecutato in sede di sopralluogo;
- la verifica della situazione contabile condominiale si è basata sulla documentazione fornita dall'Amministratore pro-tempore;
- la verifica della regolarità edilizio-urbanistica si è basata sulla documentazione fornita dal competente ufficio comunale;
- la documentazione utilizzata per redigere il presente rapporto, non allegata, rimane archiviata presso lo studio del sottoscritto.

Descrizione dettagliata riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta

Immobile costituito da un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione ubicato nella frazione Centobuchi del Comune di Monteprandone (AP) in via [REDACTED] composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere, bagno, w.c. e due balconi; fa parte dell'immobile anche un box auto posto al piano interrato, composto da un unico vano.

Accesso.

All'appartamento si accede da via [REDACTED] al civico [REDACTED] attraverso una corte comune ed un vano scala/ascensore condominiale;

Al box auto si accede attraverso uno scivolo ed un corridoio comuni, da via [REDACTED] snc (lato sud del fabbricato).

Confini.

L'appartamento confina con unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con foglio 26 particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], vano scala condominiale, affaccio su via [REDACTED], salvo altri.

Il box auto confina con unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con foglio 26 particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con foglio 26 particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], corsia comune, terrapieno, salvo altri.

Identificazione catastale.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone con:

- foglio 26 part. [REDACTED] sub. [REDACTED], cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, via [REDACTED], piano 2, int. 14, r.c. €. 411,87 (appartamento);
- foglio 26 part. [REDACTED] sub. [REDACTED], cat. C/6, cl. 4, mq. 20, via [REDACTED], piano S1, r.c. €. 30,99 (box auto).

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli.

San Benedetto del Tronto, 11.08.2023.

L'Esperto del Giudice
geom. Fulvio Vincenzo Paoletti

Allegati:

1. verbale di sopralluogo;
2. documentazione fotografica;
3. planimetrie stato rilevato;
4. documentazione catastale (estratto mappa, elaborato planimetrico, visure e planimetrie);
5. documentazione urbanistica (atti amministrativi, stralcio progetti e documenti agibilità);
6. elenco sintetico delle formalità nel ventennio (visura ipotecaria);
7. documenti anagrafe;
8. documentazione condominiale;
9. market comparison approach.