

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### ESECUZIONE n° 110/2022 RG

#### Creditore Procedente

(creditore)

#### Debitore



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 110/2022

promossa da  
GROGU SPV srl

Contro

GRANATA GIULIANO

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

All'udienza del 31 ottobre 2023 il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa D'Ottavi nominava il sottoscritto Dott. Agr. Michele Rismondo quale CTU nella esecuzione in iscrizione e stabiliva il giorno del giuramento dello scrivente CTU in data 12 novembre 2023 con affidamento dell'incarico espresso nei quesiti sotto riportati:

- 1) **Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente:** pignoramento riguardante l'intera proprietà del bene o una quota di esso o altro diritto reale; superficie, confini, dati catastali del bene pignorato; accessi; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data di perizia; utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se il debitore esecutato è coniugato ed in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile faccia parte del patrimonio e/o se debba ritenersi parte della comunione dei beni.
- 2) **Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile:** acquisizione del certificato di destinazione urbanistica; estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire o eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiarazione che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967; eventuali pratiche edilizie in corso; regolarità urbanistica del bene e presenza di abusi con accertamento dell'eventuale sanabilità; estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.
- 3) **Stato di possesso:** immobile libero o occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; verifica dei dettagli dell'eventuale contratto di affitto o di locazione.



4) **Vincoli ed oneri giuridici:** *esistenza di vincoli ed oneri giuridici distinguendo quelli a carico dell'acquirente: vincoli ed oneri di natura condominiale; domande giudiziali ed altre trascrizioni; vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità; diritti demaniali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; da quelli che verranno cancellati o regolarizzati: iscrizioni; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli; difformità catastali.*

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 i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima.*

Per mezzo raccomandata A/R e PEC lo scrivente ha convocato il creditore procedente e il debitore, nonché i rispettivi legali, per l'inizio delle operazioni peritali e del rilievo fotografico, invitandoli a trovarsi presso il bene pignorato, in territorio di San Benedetto del Tronto (AP) per il giorno 27/11/2023 alle ore 11:00. Il sopralluogo ha avuto termine alle ore 11.30.

Si allega alla presente il verbale del suddetto sopralluogo.

Lo scrivente CTU ha avviato le ricerche presso gli uffici pubblici e ritenendo fondamentali per la determinazione del valore le informazioni scaturite da tali indagini, al fine di fornire un'analisi quanto più completa della situazione, redige la seguente relazione di stima.

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

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti un unico appezzamento siti nel comune di San Benedetto del Tronto, in località Ragnola.

L'appezzamento è raggiungibile dal casello autostradale di San Benedetto del Tronto e proseguendo verso SS 16/SS16 Adriatica; alla rotonda Domenico Roncarolo prendere la 1ª uscita e proseguire in direzione Strada Statale 16var/Viale dello Sport; infine svoltare in direzione di Via Guido Sgattoni.



Gli oggetti dell'esecuzione immobiliare sono catastalmente individuati nel modo seguente:

A) *Appezamenti distinti al Catasto Terreni del Comune di San Benedetto del Tronto*

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito	
			ha	are	ca	Domenicale	Agrario
24	1172	Sem. Irriguo Arb	0	27	05	27,24	20,96
24	1174	Sem. Irriguo Arb	0	38	80	39,08	30,06
				65	85		

Dall'indagine catastale effettuata in data 12/01/2024, risultano intestati come segue:

proprietà per 1/1



Figura 1: Localizzazione immobile su foto aerea (Fg. 24 part.ile 1172-1174) – scala 1:3000



Figura 2: Individuazione lotto su base catastale (Fig. 24 part.lla 1172-1174) – scala 1:3000

Il corpo censito al Foglio 24 part.lla 1172-1174 ha giacitura pianeggiante ed esposizione in direzione Sud-Est. La conformazione è regolare, non presenta una pendenza rilevante e risulta coltivato. La via principale si trova ad una quota rialzata rispetto al piano del fondo (dislivello di circa 1,20 m). L'appezzamento direzione sud confina con la particella al fig. 24 n.797 di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  del comune di San Benedetto del Tronto (strada). Il bene è accessibile dal lato nord, attraversando la part.lla al fig.24 n. 1173, o in alternativa dal lato est, dove è situata una rampa asfaltata (fig.24 part.lla 613), entrambe di proprietà di terze parti. Dal rilievo svolto si nota la presenza di un pozzo al confine con la part.lla Fig.24 n.783.



Figure 3: rilievo fotografico dell'immobile. Accessibilità

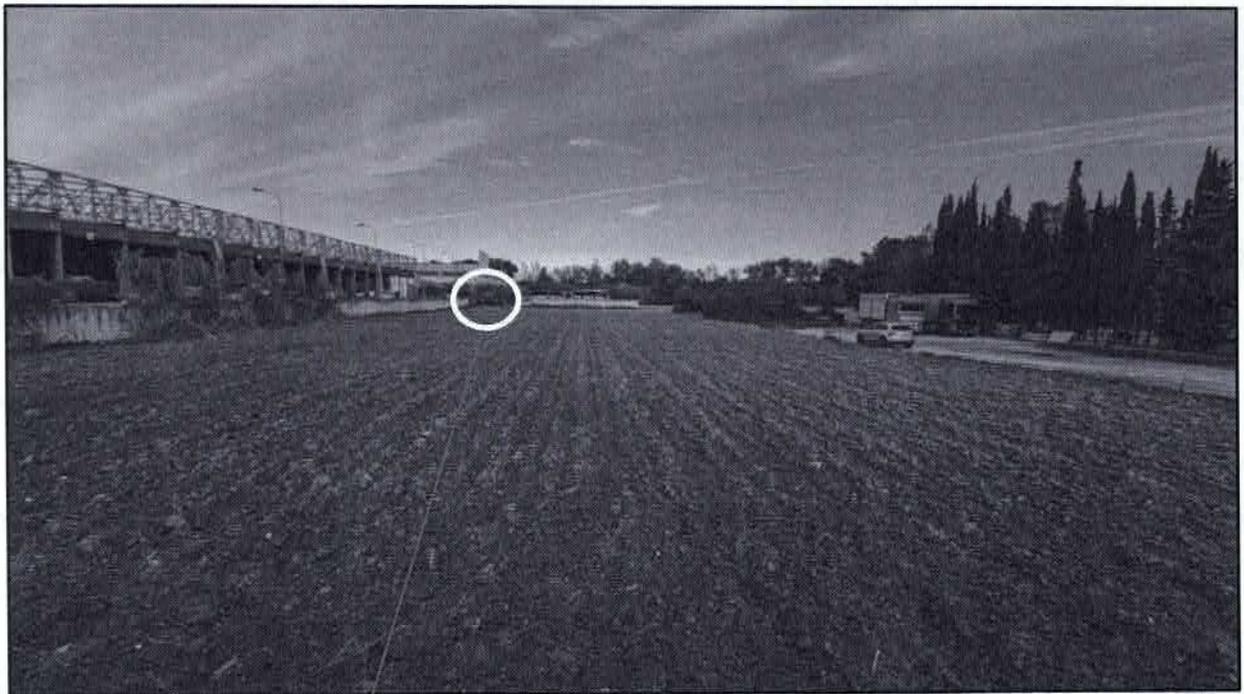


Figure 4: rilievo fotografico dell'immobile. Pozzo



L'appezzamento confina in direzione sud con la particella Fg.24 n.797 strada pubblica "Via Guido Sgattoni"; in direzione nord con la particella fg.24 n.1173 di proprietà della \_\_\_\_\_ ad est con la particella fg.24 n.613 di proprietà dei s \_\_\_\_\_ ; in direzione ovest con la particella Fg.24 n. 783 di proprietà della \_\_\_\_\_

L'immobile, nello stralcio di "Piano Regolatore Generale" approvato con D.P.G.R. Marche n.8369 del 21/11/1990 e successive varianti, ricade nella seguente zona:

- Zona per l'istruzione superiore "S"

Secondo il "Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto", definitivamente approvato con Deliberazione Amministrativa della Regione Marche n° 81 del 29/01/2008 così come modificato con il Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto n°11 del 30.07.2009 di modifica di alcune perimetrazioni di aree a rischio esondazione, pubblicato sul B.U.R. n° 77 del 13.08.2009, l'immobile ricade in area a rischio moderato di esondazione "E1" di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'immobile ricade in minore parte in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 e successive modificazioni ed integrazioni "art. 142 comma 1 lettera C" (ex Legge n° 431/85).



Figura 5: Individuazione su Piano Regolatore Generale (Fg. 24 part.ile 1172-1174) – scala 1:3000



Oggetto di esecuzione immobiliare sono i diritti di proprietà per la quota di:

- 1/1

### **QUESITO 2) Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), allegato alla presente, rilasciato in data 18/12/2023 dall'Area Gestione del Territorio – Pianificazione Urbanistica – Comune di San Benedetto del Tronto Settore 6, i terreni siti nel predetto Comune e distinti al Catasto Terreni Fg.24 particelle 1172-1174 hanno la seguente destinazione d'uso:

- **zona per l'istruzione superiore "S" (art.49/3 n.t.a.).**

Di seguito si riportano le principali prescrizioni del vigente P.R.G./90:

#### **Art. 49 Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale**

- Le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale, art.2 del D.l. 2.4.68 n°1444, sono destinate all'installazione di attrezzature di interesse urbano complementari all'urbanizzazione del territorio comunale e sovracomunale;
- Le aree non edificate né destinate a parcheggi o passaggi pubblici pedonali, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.
- In queste zone il Piano si attua per intervento preventivo, attraverso P.P. di iniziativa pubblica o, in mancanza, di iniziativa privata.

#### **3) Zone per l'istruzione superiore (S)**

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature scolastiche di grado superiore alla scuola dell'obbligo con applicazione nelle nuove costruzioni dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mc/mq
- b) altezza massima  $H = 10,50$  ml.
- c) parcheggi = 1 mq. ogni 6 mq. di superficie utile

Le presenti norme vanno integrate con le disposizioni del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del Fiume Tronto e del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

### **QUESITO 3) Stato di possesso**

A seguito di richiesta di indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno relativamente alla presenza di affitti o comodati, non risultano contratti in essere.

**QUESITO 4) Vincoli ed oneri giuridici**

Attraverso una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare - e incentrata sui beni oggetto di esecuzione è emerso quanto segue.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie (in allegato alla presente):

R. Part.	Tipologia e Data	Pubblico ufficiale	Specie e Descrizione	Note
2870	Trascrizione del	Campitelli Franco	ATTO TRA VIVI - compravendita	Registro generale
1089	Iscrizione del	Campitelli Franco	IPOTECA VOLONTARIA – derivante da concessione a garanzia di apertura di credito	Registro generale
1277	Iscrizione del	Campitelli Franco	IPOTECA VOLONTARIA – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	Registro generale
1654	Iscrizione del	Campitelli Franco	IPOTECA VOLONTARIA – derivante da concessione a garanzia di apertura di credito	Registro generale
787	Iscrizione del	Campitelli Franco	IPOTECA VOLONTARIA – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	Registro generale
7269	Trascrizione del	Ufficiale Giudiziario	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili	Registro generale

Elenco di trascrizioni di vincoli ed oneri di natura condominiale: nessuna.

Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali: nessuno

Elenco di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: nessuno

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: nessuno.

Convenzioni matrimoniali: nessuna.

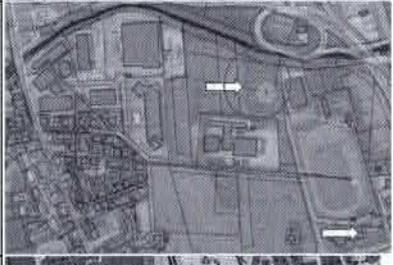
**QUESITO 5) Stima dell'immobile**

La stima viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento diretto di tipo sintetico - monoparametrico. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (metro quadrato di superficie), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per annunci di vendita di beni simili, aste giudiziarie ed atti di compravendita e, fatte le opportune considerazioni, come ad esempio le dimensioni, accessibilità, esposizione, orografia, ubicazione, uso del suolo, potenzialità d'investimento e migliorie, si è proceduto alla stima del valore di mercato dei beni.

Nel caso in questione si fa riferimento a compravendite avvenute di beni simili per analogie qualitative e quantitative.



Dalla ricerca effettuata su beni compravenduti recentemente nella zona, i comparabili riscontrati, con riferimento alle caratteristiche della zona e dell'immobile ipotizzato, sono i seguenti:

Sito	Località	Data	Notaio	Mq	Prezzo	Valore unitario	Link	Specifiche
Stimatrix	San Benedetto del Tronto	29/12/2022	Notaio Federico Mario Ferraris	3.383,00	206.300,00 €	86,57 €	<a href="https://asc.oli.formaps.it/#">https://asc.oli.formaps.it/#</a>	
Stimatrix	San Benedetto del Tronto	06/05/2021	Notaio Farina	12.451,00	800.000,00	64,25 €	<a href="https://asc.oli.formaps.it/#">https://asc.oli.formaps.it/#</a>	
Stimatrix	San Benedetto del Tronto	26/06/2020	Notaio Dott.ssa Maria Elisa D'ANDREA	340	25.000,00	73,53 €	<a href="https://asc.oli.formaps.it/#">https://asc.oli.formaps.it/#</a>	

A partire dai comparabili sopra riportati e da altre nozioni tecnico-economiche assunte, si prende in considerazione il valore medio *euro/mq* riscontrato dalle indagini.

Il *valore unitario medio* è di seguito riepilogato:

- **Terreno edificabile zona per l'istruzione: 74 euro/mq**

La scelta degli elementi di confronto, ed il conseguente valore unitario ottenuto, hanno tenuto conto delle opportune osservazioni e correzioni di seguito elencate

1. Il bene oggetto di stima non rappresenta le condizioni ordinarie della zona e come tale ha scarso interesse sul mercato in libera contrattazione, in quanto la sua peculiarità (*destinazione d'uso - realizzazione di fabbricati per l'istruzione ad uso collettivo e zona per la realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse generale, art.2 del D.l. 2.4.68 n°1444, complementari all'urbanizzazione del territorio comunale e sovracomunale*) ha un riscontro negativo sulla potenzialità dello stesso;

Firma: Dott. TETTA FABRIZIA Esecutore Do: CA DUEIDMA OLI IEFICATA BEB MOBEL I C ATE Sociù#: 4841002-487469374 Esecutore Do: DISMANNINO MICHELE E Emecce Do: NANNIDIAI CA DUEIDMA OLI IEFICATA Sociù#: 2080046-200704429



2. l'immobile si trova ad un piano inferiore (dislivello di circa 1,20 m) rispetto a quello stradale (fg. 24 n.797), con necessità di realizzazione di opere (a titolo esemplificativo, riporto terreno, realizzazione di rampe etc.) per consentire l'accesso diretto al fondo.
3. la vendita del bene avviene attraverso asta pubblica, procedimento che inevitabilmente comporta una riduzione del prezzo di partenza rispetto alla richiesta nella libera contrattazione di mercato (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza di vizi occulti);
4. l'elasticità della domanda dell'immobile, così nella sua unicità, rispetto al prezzo di mercato tende ad essere rigida, in quanto trattasi di un bene scarsamente richiesto dalle preferenze del consumatore;
5. l'intero immobile risulta ricadere in area PAI come "area a rischio medio di esondazione".

Tenuto conto dei fattori sopra elencati si attribuisce il seguente valore dell'immobile:

Superficie edificabile	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
6.585 m <sup>2</sup>	€ 70,00	€ 460.950,00

In definitiva, il più probabile valore a base d'asta dei beni è quindi pari ad € 460.950,00 (valore arrotondato)

**Valore totale = € 460.950,00**  
**(quattrocentosessantamilanovecentocinquanta/00)**



## ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Visura catasto terreni;
3. Estratto di mappa catastale
4. Cartografia su catasto ed ortofoto
5. Ispezioni ipotecarie e Trascrizioni
6. Copia verbale inizio operazioni peritali;
7. Certificato destinazione urbanistica;
8. Descrizione riepilogativa per la formazione del bando d'asta;
9. Convocazione per inizio operazioni peritali (pec - raccomandata)
10. Attestazione invio della perizia al debitore nonché e al creditore (tramite PEC, anche ai rispettivi Legali).

Tanto dovevo riferire per l'incarico affidatomi.

In fede, San Benedetto del Tronto, lì 22/01/2024

Il C.T.U.

Dott. Agr. Michele Rismondo

*Michele Rismondo*

