


TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n. 101/2020
promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
contro 

Lotto Unico

Relazione del consulente tecnico di ufficio

Il C.T.U.
Arch. Capriotti Mauro



Tribunale di Ascoli Piceno

Oggetto: Tribunale di Ascoli Piceno – Procedimento di Esecuzione Immobiliare **R.E. n. 101/2020**
promosso da Banca Monte Paschi di Siena S.P.A. [REDACTED]

◆◆◆◆ ◆◆◆◆ ◆◆◆◆ ◆◆◆◆

Premessa

Il sottoscritto architetto Mauro Capriotti iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n° 838, nominato come Esperto, in data 26 Aprile 2023, dal Giudice dell' Esecuzione Immobiliare Ill.ma Dr.ssa Simona D'Ottavi, ha dichiarato in data 04 Maggio 2023 “ di accettare l' incarico ricevuto e di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli “in merito al procedimento esecutivo in oggetto ed allo stesso si chiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- 2) Situazione Edilizio-Urbanistica e sanitaria dell' immobile;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Vincoli e oneri giuridici;
- 5) Stima dell' immobile.

Individuazione del soggetto debitore

Dal fascicolo informatico posto a disposizione dal registro delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno, per la procedura in esame risultano debitori esegutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Stato civile e patrimoniale del soggetto debitore

Dalla ricerca svolta presso l' Ufficio di Stato Civile di Servigiano (FM) è risultato che il soggetto debitore nella persona [REDACTED] a contratto matrimonio [REDACTED] nel Comune di

[REDACTED]

[REDACTED] in fase di sopralluogo dell' immobile rilascia dichiarazione verbale di es-

[REDACTED]



Verifica documenti di cui l'art. 567, comma 2, c.p.c.

Dal fascicolo informatico posto a disposizione dal registro delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno, risulta che il creditore procedente ha depositato la documentazione di cui l'art. 567, comma 2, c.p.c., consistente in un certificato notarile redatto dal notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del compendio immobiliare pignorato.

Comunicazione inizio operazioni peritali

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente con lettera raccomandata A.R. o tramite posta elettronica certificata dava avviso alle parti che in data 04-05-2023 ha dato inizio alle operazioni peritali e che il giorno Mercoledì 07 Giugno 2023 alle ore 9:30 effettuava il sopralluogo degli immobile e terreno oggetto di causa, così come di seguito elencati:

- Fabbricato sito nel Comune di Amandola (FM) in Località Villa La Vena Snc e censito al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 67 part.IIa 649 (Proprietà 1000/1 [REDACTED])

[REDACTED]
N.C.T. di detto Comune al Fg. 67 part.IIa 590 (Proprietà 1000/1000 [REDACTED])

Al sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, siti nel Comune di Amandola (FM) in Località Villa La Vena Snc, erano presenti oltre al sottoscritto, il debitore sig. [REDACTED] [REDACTED] quale ha lasciato libero accesso agli immobili stessi. Per le restanti parti, interessate alla presente esecuzione immobiliare, non è intervenuto alcuno, nonostante l'avviso di sopralluogo inviato tramite posta elettronica certificata.

Eseguiti i dovuti rilievi, provveduto agli opportuni accertamenti catastali ed ipotecari, acquisita la necessaria documentazione presso i pubblici uffici, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

L'immobile e il terreno da stimare sono indicati nell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 25 Febbraio 2021 al n. 1626 Reg. Gen., n. 1224

[REDACTED]
[REDACTED] precisamente l'immobile e il terreno in riferimento al Lotto unico riguardano i diritti di piena proprietà della

[REDACTED] il seguente immobile e terreno:

- Fabbricato sito nel Comune di Amandola (FM) in Località Villa La Vena Snc e censito al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 67 part.IIa 649 ;



- Terreno sito nel Comune di Amandola (FM) in Località Villa La Vena Snc e censito al N.C.T. di detto Comune al Fg. 67 part.lla 590 .

Intestazione dell' immobile:

-

Caratteristiche fabbricato Fg.67 part.lla 649 e terreno Fg.67 part.lla 590 :

Il fabbricato è ubicato in Località Villa La Vena snc a sud del centro abitato del Comune di Amandola e precisamente è distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 67 part. 649, l' immobile con destinazione d' uso al piano terra e primo a deposito, è costituito da due piani fuori terra, realizzato in muratura portante mista in pietre e mattoni, solaio e tetto con orditura lignea e coppi in copertura, inoltre sul lato sud insiste una tettoia con pilastri in mattoni e copertura in legno.

A seguito del sopralluogo effettuato in loco, il tetto si presenta in forte stato di degrado e risulta danneggiato da parziali crolli del manto di copertura in coppi.

Il piano terra del fabbricato risulta parzialmente interrato sul lato nord ed non è collegato con una scala interna al piano primo, al quale si accede in maniera indipendente, tramite il terreno in declivio sul lato est del fabbricato. Il fabbricato si presenta privo di finiture quali intonaci , pavimenti ed infissi ed inoltre risulta privo di impianti tecnologici.

Il terreno è ubicato anch'esso in Località Villa La Vena snc del Comune di Amandola ed è confinante con il fabbricato descritto sopra e precisamente è distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 67 part. 590; il terreno a media pendenza si presenta coltivato a prato con alcune piante d' ulivo.

Contesto fabbricato Fg.67 part.lla 649 e terreno Fg.67 part.lla 590:

Il fabbricato e il terreno sopra descritti sono situati in un' area prettamente agricola posta a sud del territorio del Comune di Amandola e più precisamente nelle vicinanze della Frazione denominata "La Vena", zona caratterizzata prevalentemente da una bassa densità abitativa con scarsi servizi pubblici e un basso traffico veicolare.

a) La superficie lorda dell' immobile contraddistinto al Foglio 67 particella 649 è di circa mq 181,00 con destinazione d 'uso deposito sia del piano terra che del piano primo, e confina nel loro giro, a nord, a sud e ad ovest con il terreno oggetto dello stesso pignoramento, salvo altri.

Il terreno contraddistinto al Fg. 67 particella 590 ha superficie catastale di are 11 ca 00 (1.100 mq) e confina nel loro giro, a nord con altra proprietà, a est e sud con il fabbricato oggetto dello stesso pignoramento, a ovest con contrada S. Martino, salvo altri.



A seguito degli accertamenti eseguiti presso l' Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, si è rilevato che l' immobile e il terreno, di proprietà del debitore [REDACTED], risultano iscritti con i seguenti identificativi catastali :

- Fabbricato sito nel Comune di Amandola (FM) in Località Villa La Vena Snc e censito al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 67 part.Illa 649 – Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza 126 mq – Superf Catastale 177 mq – Rendita Euro 331,88 – Piano T-1 ;
- Terreno sito nel Comune di Amandola (FM) in Località Villa La Vena Snc e censito al N.C.T. di detto Comune al Fg. 67 part.Illa 590 – Seminativo Arboreo - Classe 2 –Superficie are 11 ca 00 – Reddito Dominicale Euro 3,12 – Reddito Agrario Euro 4,83.

Inte [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà

1000/1000

b) L' accesso all' unità immobiliare e al terreno, oggetto di esecuzione, avviene dalla strada comunale contrada S. Martino Località La Vena del Comune di Amandola.

c) Sulla scorta degli elementi reperiti non risultano pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

d) Sulla scorta degli elementi reperiti non esistono spese condominiali.

e) L' immobile e il terreno oggetto di pignoramento contraddistinti al N.C.E.U. al Fg. 67 particella 649 e al N.C.T. al Fg. 67 particella 590 ricadono attualmente nel P.R.G. vigente del Comune di Amandola in “Destinazione E – Zona a Destinazione Agricola” e relativi vincoli ,il tutto così come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione rilasciato dall' Ufficio Tecnico Comunale di Amandola.

f) la debitrice esecutata nella pers [REDACTED]

[REDACTED] per sunto dell' atto di matrimonio fornito dall' Ufficio dello Stato Civile e Anagrafe del Comune di Servigliano. In riferimento a tale atto di matrimonio la sig. [REDACTED] in fase di sopralluogo dell' immobile rilascia dichiarazione verbale di essere vedova.

2) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell' immobile

Al fine di accertare la conformità urbanistica nonché la presenza di eventuali opere abusive, si è provveduto ad effettuare una ricerca presso l' Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Amandola con richiesta di accesso agli atti per precedenti edilizi prot. n. 7337 in data 26-05-20123, dalla quale non risultano titoli abilitativi edilizi per la realizzazione del fabbricato agricolo, distinto



al N.C.E.U. del Comune di Amandola Fg. 67 part. 649 oggetto di pignoramento, poichè realizzato certamente in epoca antecedente il 1967.

I precedenti edilizi rinvenuti presso l' Ufficio Tecnico Comunale, che riguardano il fabbricato agricolo distinto al N.C.E.U. del Comune di Amandola Fg. 67 part. 649 sono:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 8 del 06/04/2000, Prot. Com. 4235 avente per oggetto “Ristrutturazione di un complesso di fabbricati rurali per adibirli all' esercizio di attività agrituristiche”, a cui non si è dato seguito ai lavori;

Dal sopralluogo effettuato in loco e sulla scorta della piantina catastale è stato riscontrata la sostanziale rispondenza con l' unità pignorata .

Per quanto riguarda la situazione sanitaria del fabbricato oggetto di pignoramento, non risultano certificati di agibilità presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Amandola.

Inoltre si è acquisito per il terreno censito al N.C.T. di detto Comune al Fg. 67 part.lla 590 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Amandola con prot. n. 7476 del 29-05-2023.

3) Stato di possesso

L'immobile e il terreno oggetto di esecuzione immobiliare di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] sono liberi da contratti di affitto sulla base di quanto dichiarato verbalmente dalla proprietaria, anche se il fabbricato è utilizzato da soggetti terzi a titolo gratuito per ricovero foraggi e animali da cortile, difatti in sede di sopralluogo è stato riscontrato nel locale al piano terra e sotto la loggia gabbie con all' interno conigli.

Si è proceduto comunque ad una richiesta formale di esistenza di contratti di affitto a mezzo Pec del 27-07-2023, presso l' Agenzia delle Entrate di Fermo (Prot. 22639 del 28-07-2023), ma non si è riusciti ad ottenere alcuna informazione in merito in quanto non è giunta alcuna risposta.

4) Vincoli e oneri giuridici

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell' acquirente:

- non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale;
- dall' esame degli atti non risultano in corso domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non sono gravanti sui beni vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità, tranne i vincoli riportati nel certificato di destinazione urbanistica;
- non esistono sui beni diritti demaniali o di usi civici;
- i beni oggetto di pignoramento non sono interessati da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



- non risultano convenzioni matrimoniali.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni c [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al Registro Generale n. 7132 Registro Particolare n. 1246 del 06 Agosto 2003, per Notaio Rossi Alfonso del 29 luglio 2023 repertorio n. 175928/20513, a carico dell' [REDACTED] r i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell' immobile riportato al NCEU Fg 67 Part.lla 649 e terreno riportato al NCT Fg 67 Part.lla 590 nel Comune di Amandola (AP), ed a favore di “BANCA ANTONIANA POPOLARE VENE-TA S.p.A.” sede Padova, cod. fisc. 02691680280, per un capitale pari a €55.000,00.

- Iscrizioni cont [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo atto Tribunale di Roma del 14 aprile 2010 repertorio n. 7864/2010 iscritta presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al Registro Generale n. 1384 Registro Particolare n. 215 del 06 Marzo 2017 per un capitale pari a Euro 249.940,38 oltre interessi e spese per una somma complessiva di Euro 100.000,00 a favore di “Credito Sammarinese S.p.a.” con sede in San Marino, cod.fisc. 91110720405 [REDACTED] i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell' immobile riportato al NCEU Fg 67 Part.lla 649 e terreno riportato al NCT Fg 67 Part.lla 590 nel Comune di Amandola (AP).

- Trascrizione contro [REDACTED]

Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno al Registro Generale n. 1626 Registro Particolare n. 1224 del 25 Febbraio 2021, in virtù di Atto Ufficio Giud. Unep del 03 Dicembre 2020 Repertorio n. 1500, a favore di “Banca Monte Paschi di Siena S.p.a.” con sede Siena, C.F. 00884060526, contr [REDACTED]

Fg. 67 Particella 649 e al NCT al Fg. 67 Particella 590 siti nel Comune di Amandola (AP).

I costi presumibilmente necessari per la cancellazione e regolarizzazione al momento della vendita a spese dell' acquirente sono quantificabili pari ad Euro 2'500,00 circa, comprensivi dei diritti e delle spese tecniche.



5) Stima degli immobili

5.1a – Stima sintetico-comparativa in base alle indicazioni di mercato – U.I. Fg.67 part. 649

Gli immobili vengono stimati determinando il più probabile valore di mercato mediante stima sintetico-comparativa, pur tenendo conto che in questo momento di forte contrazione del mercato i dati certi reperibili sono pochi e possono essere suscettibili di variazioni. Trattasi quindi di determinare il valore che in una libera contrattazione di vendita si sarebbe potuto verificare, basandosi sul raffronto con esperienze di mercato analoghe e considerando le condizioni del mercato immobiliare condizionate dall'attuale situazione sociale ed economica. Considerato il tipo di unità immobiliare da stimare, la sua ubicazione, estensione, accessibilità, disponibilità, destinazione urbanistica e grado di urbanizzazione della zona, avuto riguardo ai valori venali medi reperiti sul mercato dei beni di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della loro appetibilità, del valore medio di immobili simili, determinato anche attraverso i dati del 2° semestre 2022 delle quotazioni O.M.I. pubblicate sul sito dell' "Agenzia delle Entrate", nonché dagli operatori del settore immobiliare e considerando le dotazioni tecnologiche e le finiture dell'unità immobiliare, si attribuisce il valore unitario al mq, per gli immobili destinati a autorimesse, depositi ed annessi pari a 300,00 €/mq per uno stato conservativo normale. Poiché l'immobile oggetto di causa risulta privo di finiture e con danni al tetto si applica una correzione in difetto pari al 70% del valore sopra individuato, per cui si ha un valore unitario al mq pari a : 210,00 €/mq

- Unità immobiliare contraddistinta al Foglio 67 – part. 649

	S.U.L.(mq)	Coefficienti di ponderazione	Superficie lorda commerciale (mq)
Depositi P. Terra	87,40	100%	87,40
Tettoia P. Terra	12,40	50%	6,20
Depositi P. Primo	87,40	100%	87,40
Totale			181,00

per cui essendo la sua superficie commerciale di **181,00 mq** si ottiene un valore di stima del prezzo di mercato del bene pignorato pari ad **Euro 210,00 x mq 181,00 = Euro 38.010,00 (trentottomiladieci/00)**.



5.1b – Stima sintetico-comparativa in base alle indicazioni di mercato – Terreno Fg. 67 part.lla 590

Il terreno viene stimato determinando il più probabile valore di mercato mediante stima sintetico-comparativa, pur tenendo conto che in questo momento di forte contrazione del mercato i dati certi reperibili sono pochi e possono essere suscettibili di variazioni. Trattasi quindi di determinare il valore che in una libera contrattazione di vendita si sarebbe potuto verificare, basandosi sul raffronto con esperienze di mercato analoghe, considerando i “Valori Agricoli Medi” per l’anno 2012, Regione Agraria n.2 della Provincia di Ascoli Piceno, ora in provincia di Fermo, forniti dall’Agenzia delle Entrate e tenendo conto soprattutto delle condizioni del mercato immobiliare condizionate dall’attuale situazione sociale ed economica. Considerato la tipologia del terreno da stimare, la sua ubicazione, estensione, accessibilità, disponibilità, destinazione urbanistica attuale, la loro appetibilità e considerandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario medio per l’intero terreno pari a **5,00 €/mq**.

Poiché i terreni oggetto di stima presentano delle caratteristiche estrinseche dovute ad una discreta posizione ed intrinseche dovute alla parziale coltivazione dei terreni, portano ad applicare dei coefficienti riduttivi e non al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato del terreno oggetto di stima. In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i \quad \text{dove:}$$

V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq 5,00.

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80

Pertanto il valore dei terreni al mq sarà :

$$\text{€/mq } 5,00 \times 0,80 \times 0,80 = \text{€/mq } 3,20$$

valore che si arrotonda a **€/mq 3,20**.

Definito il valore unitario al mq si ottiene un valore di stima del prezzo di mercato del terreno pignorato pari ad **Euro 3,20 x mq 1.100 = Euro 3.520,00 (tremilacinquecentoventi/00)**

5.1c – Valore stima di mercato Lotto unico

- Immobile Fg.67 part. 649 - Piena Proprietà: 1/1	Euro	38.010,00
- Terreno Fg.67 part. 590 - Piena Proprietà: 1/1	Euro	3.520,00
		Valore Stima Lotto unico	Euro 41.530,00



5.2 – Valore di stima per la procedura di esecuzione immobiliare

Alla stima di mercato sopra descritta viene apportata una riduzione del 10% del valore degli immobili, quale 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 insolite; inoltre viene apportata una riduzione del valore dell' immobile dovuta ai vincoli e agli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a carico dell' acquirente, considerate le pregiudizievoli presenti, è stata stimata in Euro 2.500,00.

Pertanto il valore complessivo di stima per la procedura, con oneri catastali a carico della procedura, risulta essere:

Valore di stima di mercato dei beni pignorati	Euro	41.530,00 -
Abbattimento forfettario del 10 % (41.530,00 x 10%)	Euro	4.153,00 -
<u>Riduzione da vincoli e oneri a carico acquirente</u>	<u>Euro</u>	<u>2.500,00 =</u>
	Valore di stima	Euro 34.877,00
	<u>Valore di stima a cifra tonda</u>	<u>Euro 35.000,00</u>

Descrizione riepilogativa del bene – bando d'asta

Esecuzione immobiliare : R.E. n. 101/2020
Giudice dell' Esecuzione : Dr.ssa Simona D'Ottavi
Creditore procedente : Monte dei paschi di Siena S.p.a.
Debitori : XXXXXXXXXX

Lotto unico

Descrizione del bene :

Il Lotto unico riguarda i diritti di piena proprietà per 1/1 degli immobili siti nel Comune di Amandola in Frazione Villa La Vena, costituito da un fabbricato su due livelli a destinazione deposito di circa mq 181,00 ed i diritti di piena proprietà per 1/1 di terreno agricolo, adiacente al fabbricato con superficie catastale complessiva are 11 ca 00 (1.100 mq) .

Dati catastali :

- Fabbricato sito nel Comune di Amandola (FM) in Località Villa La Vena Snc e censito al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 67 part.IIa 649 – Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza 126 mq – Superf Catastale 177 mq – Rendita Euro 331,88 – Piano T-1 ;
- Terreno sito nel Comune di Amandola (FM) in Località Villa La Vena Snc e censito al N.C.T. di detto Comune al Fg. 67 part.IIa 590 – Seminativo Arboreo - Classe 2 –Superficie are 11 ca 00 – Reddito Dominicale Euro 3,12 – Reddito Agrario Euro 4,83.



Intesta [REDACTED]

Pro-

prietà 1000/1000

Prezzo da porre a base d'asta :

Il prezzo da porre a base d'asta relativamente agli immobili del Lotto unico risulta essere di Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00)

San Benedetto del Tronto, lì 07 Agosto 2023

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

(Arch. Capriotti Mauro)



Allegati

- Comunicazione inizio operazioni peritali con racc. A/R e Pec
- Verbale di sopralluogo
- Attestazione di trasmissione alle parti della copia della relazione peritale
- Documentazione fotografica
- Visure catastali- Estratti di mappa catastale
- Estratto per sunto dell' atto di matrimonio
- Documenti da Ufficio Tecnico Comune Amandola
- Certificato di destinazione urbanistica
- Richiesta Ag. Entrate esistenza affitti
- Valutazioni O.M.I. Ag. Entrate

