

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 17/2022**

PROMOSSO DA : **INTESA SAN PAOLO SPA (creditore)**

**(creditore intervenuto)**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI : Dott. ssa D'Ottavi Simona**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Ascoli Piceno, 07/06/2023

**Il C.T.U.**

**Geom. CHIARA DE PAOLI**



### Sommario

1.	Premessa	Pag. 3
2.	Quesiti	Pag. 3
3.	Descrizione sintetica dei beni per la formazione del bando d'asta	Pag. 6
4.	Identificazione e descrizione dell'immobile	Pag. 7
5.	Riferimenti urbanistici	Pag. 8
6.	Stato di possesso	Pag. 9
7.	Diritti reali, vincoli ed oneri giuridici	Pag. 9
8.	Sezione estimativa	Pag.11
9.	Conclusioni	Pag.14

### Elenco allegati

- ALLEGATO A – Verbale inizio operazioni peritali ;

- ALLEGATO B – Visure catastali ;

- ALLEGATO C – Planimetria Urbana ed elaborato planimetrico ;

- ALLEGATO D – Elaborato Tecnico (Scala 1:100) ;

- ALLEGATO E – Documentazione fotografica

- ALLEGATO F – Autorizzazione urbanistica.

- ALLEGATO G – Atto di costituzione diritto di abitazione.



## 1 – Premessa

La sottoscritta **Geom. De Paoli Chiara**, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al N° 1132 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, in data 03/03/2023 ha prestato giuramento quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

### a) Operazioni preliminari

Dopo aver preso visione degli atti di causa, previa comunicazione di rito alle parti tramite convocazione congiunta al Custode nominato Dott. Romolo Baroni a mezzo pec, in data 18/04/2023 si è dato inizio alle operazioni peritali (*ALLEGATO A*) con un sopralluogo in Via del Mare, 104 di San Benedetto del Tronto (AP) dove è ubicato l'immobile pignorato. Detto immobile, costituito da un appartamento di civile abitazione al piano secondo fa parte di un fabbricato formato da 10 unità immobiliari tra cui negozi al piano terra.

L'appartamento oggetto di sopralluogo nella mattinata del 18 Aprile 2023 era occupato da

\_\_\_\_\_ proprietario e amministratore

\_\_\_\_\_ che mi hanno permesso di effettuare una completa ricognizione dei luoghi, misurazioni con strumentazione laser scanner e l'esecuzione di un'adeguata documentazione fotografica.

## 2 – Quesiti

### 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) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza debba ritenersi patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo facente parte della comunione dei beni ex art. 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 dichiarare 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 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 per il 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 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 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;

### 3- Descrizione sintetica dei beni per la formazione del bando d'asta.

#### LOTTO UNICO

##### Intestatari Unità Abitativa e diritti:

- **Diritto di Abitazione di 1/8 in regime di separazione dei beni;**
- **Diritto di Proprietà 1/1;**
- **Diritto di Abitazione di 1/8;**
- **Diritto di Abitazione di 1/8 in regime di separazione dei beni;**
- **Diritto di Abitazione di 1/8;**
- **Diritto di Abitazione di 4/8.**

- Ubicazione :** Comune di San Benedetto del Tronto , Via del Mare, 104
- Natura del bene :** Appartamento di civile abitazione al Piano Secondo servito da ascensore.
- Consistenza :** Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare è stato realizzato anteriormente al 1967 con struttura in c.a. e mantiene un buono stato di manutenzione in quanto è stato ristrutturato nell'anno 2012. E' dotato di ascensore.

**LOTTO UNICO** Appartamento di civile abitazione, composto da 2 soggiorni, uno studio, una cucina, 4 camere , 3 bagni , 1 rip e due balconi al Primo secondo. E' servito da impianto ascensore.

- *Superficie utile mq. 184.90 + balconi per mq. 45.20*
- *Superficie commerciale lorda complessiva Mq. 229.65 + 11.30 = mq. 240.95*

**Dati Catastali : Porzione Urbana Foglio 28 Part. 517 Sub. 26**

**Destinazione Urbanistica** Zona Urbanistica **B1 ZONA DI COMPLETAMENTO**

**Regolarità Urbanistica :** CODICE EDIFICIO 7/433/029 L'unità immobiliare oggetto di stima, facente parte dell'immobile in Via del Mare n. 104 , ha avuto come ultimo precedente edilizio una



Segnalazione Certificata di Inizio Attività assunta a protocollo n. 12187 del 09/03/2012 dal Comune di San Benedetto del Tronto (**ALLEGATO F**).

Le opere consistevano in lavori di completamento e variante in corso d'opera di una ristrutturazione avviata con Permesso di Costruire n. 25/2010 rilasciato il 04/03/2010 e modifiche estetiche quale la realizzazione di un montacarichi (ascensore).

Pertanto :- L'immobile allo stato attuale rispetta la distribuzione interna rappresentata dalle planimetrie

allegate alla Scia a meno di 2 divisori che dividono il soggiorno a nord/est in 2 camere e un ripostiglio.

Trattasi quindi di piccola difformità urbanistica sanabile.

**Regolarità Catastale:** La rappresentazione della planimetria catastale è conforme alla situazione urbanistica ma non allo stato dei luoghi in quanto ha le stesse difformità. Trattasi quindi di piccola difformità catastale sanabile.

**LOTTO UNICO € 357 500,00 (Euro Trecentocinquantasettemilacinquecento/00)**

#### 4- Identificazione e descrizione degli immobili.

##### LOTTO UNICO

###### a) Dati Catastali

Appartamento di civile abitazione, facente parte di un fabbricato in una zona residenziale di Porto D'Ascoli è sito in Via del Mare, 104.

Esso si dispone per l'intero Piano Secondo ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto ed è descritto al

**Foglio 28 con la Part. 517 Sub.26 – Cat. A/2 Classe 4^ - Consistenza 10,5 vani- R.C. € 1.003,22.**

L'Unità Immobiliare risulta ad oggi intestata alla Ditta:

**itto di Abitazione di 1/8**

**Diritto di Proprietà 1/1;**

**Abitazione di 1/8;**

**]- Diritto di Abitazione di 1/8 in**



regime di separazione dei beni;

Abitazione di 1/8;

4/8.

- Diritto di

- Diritto di Abitazione di

#### b) **Corrispondenza catastale**

I dati catastali come precedentemente indicati corrispondono a quelli riportati negli atti di pignoramento.

La distribuzione interna, riscontrata dalle planimetria catastale urbana è corrispondente allo stato dei luoghi a parte 2 divisori realizzati nel locale soggiorno creando 2 camere e 1 disimpegno. ( *ALLEGATO C* )

#### c) **Consistenza e pertinenze**

L'U.I.U. in questione attualmente è composta nel modo seguente : ( *ALLEGATO D* )

- **Al Piano Secondo**, servito da ascensore e vano scala, da 3 disimpegni, 2 soggiorni, cucina, 4 camere , 3 bagni ,uno studio, 1 ripostiglio e due balconi;
- **Superficie commerciale lorda complessiva**  $Mq. 229.65 + 11.30 = mq. 240.95$

**Dati Catastali : Porzione Urbana Foglio 28 Part. 517 Sub. 26**

Può altresì usufruire dei diritti condominiali relativamente al vano scala e ascensore.

Il fabbricato è inserito in un contesto condominiale con 10 unità immobiliari , fornito di ascensore, dove sono presenti negozi al piano terra, appartamenti al piano terra, primo e secondo piano.

L'unità immobiliare in oggetto, seppur di antica costruzione è stata oggetto di ristrutturazione e presenta condizioni buone di finitura e di efficienza degli impianti . (Cfr. FOTO N° 1)

#### d) **Confini**

L'Unità Immobiliare Urbana confina a livello di piano con vano scala e ascensore comune , distacco su Via del Mare , distacco su Via Enrico Toti , distacco su camminamento condominiale, salvo altri ; in quanto occupa tutta la superficie del piano primo .

#### e) **Descrizione generale delle unità immobiliari e del fabbricato.**

Si ribadisce che l'unità immobiliare è sita al piano secondo.





E' servita da un impianto ascensore esterno e da un vano scala.  
Anche il fabbricato e i suoi prospetti presentano condizioni di manutenzione buone.  
Le caratteristiche della zona sono quelle della Zona Residenziale di Porto d'Ascoli ed è fornita di farmacia, di banche e di negozi di prima e seconda necessità .

## 5- Riferimenti Urbanistici

### a) Destinazione urbanistica

Il fabbricato nel quale ricade l'unità immobiliare rientra nella **Zona Urbanistica B1 ZONA DI COMPLETAMENTO** di San Benedetto del Tronto.

### b) Concessioni Edilizie

La costruzione del fabbricato è anteriore al 1967.

Il Codice Edificio è : 7-433-029

Esso è stato oggetto di completa ristrutturazione sia esterna che interna e i titoli edilizi più recenti che ne attestano la conformità urbanistica attuale sono :

- Permesso di costruire n. 25/2010 del 4/03/2010 per ristrutturazione totale edificio;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. N. 12187 del 09/03/2012 per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 25/2010 per lavori di completamento e la realizzazione dell'ascensore.

La situazione urbanistica così come rappresentata sull'ultimo precedente edilizio è conforme allo stato dei luoghi tranne che per la realizzazione di due divisori della zona soggiorno, a nord/est dell'appartamento, creando altre due camere e un disimpegno.

La situazione pertanto è leggermente difforme e può essere sanata con una pratica edilizia a sanatoria e il pagamento della sanzione amministrativa di € 1 000,00.

## 6- Stato di possesso

L'immobile pignorato , adibito a civile abitazione e censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al Foglio 28 con la Part. 517 Sub.26 – è intestato alla Ditt: \_\_\_\_\_ 1958 – Diritto di Abitazione

di 1/8 in regime di separazione dei ber \_\_\_\_\_

– Diritto di Proprietà \_\_\_\_\_ de

– Diritto di Abitazione di 1/8; \_\_\_\_\_

13/01/1958 - Diritto di Abitazione di 1/8 in regime di separazione dei ber \_\_\_\_\_

– Diritto di Abitazione di 1 \_\_\_\_\_

– Diritto di Abitazione di 4/8. \_\_\_\_\_



Attualmente l'appartamento è occupato da \_\_\_\_\_ che tiene il diritto di abitazione di 4/8 e che risiede nell'immobile in virtù di contratto di locazione registrato in data 01/07/2015 ad un canone annuale di 4800,00 € e \_\_\_\_\_ che loro per diritto di abitazione e su consenso del \_\_\_\_\_

## 7- Diritti reali, vincoli ed oneri giuridici

### a) Provenienza, titolo e quota del diritto reale

Atto di costituzione di diritto di abitazione a titolo oneroso a rogito Notaio Vitale Luca del 24 aprile 2018, Repertorio 150/108, registrato all'Ufficio Registro di Ascoli Piceno e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari con R.G.n.3353 e R.P. n. 2475 del 02/05/2018.

Con tale atto i \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ acquistano il diritto di abitazione \_\_\_\_\_ come da intestazione catastale aggiornata. (Si allega Visura catastale ALL B e Atto di Costituzione diritto ALL G).

### b) Servitù

Non si rilevano servitù regolarmente trascritte a carico dell'immobile esecutato escluso gli oneri derivanti dal rispetto delle norme del codice civile sulle parti comuni del fabbricato.

### c) Vincoli ed oneri giuridici

#### • Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione di Ipoteca volontaria Notaio Vitale Luca del 15/04/2019, Rep. 293/206, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno il 18/04/2019 Registro Particolare n. 406 e Registro Generale n. 3106.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 01/04/2020 Registro Particolare n.291 Registro Generale 2179 da parte di TRIBUNALE di Ascoli Piceno Repertorio n. 2715/2018 DEL 08/06/2018.

#### • Trascrizioni

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 21/01/2022



Registro Particolare n.1263 Registro Generale 1666 da parte di TRIBUNALE di  
Ascoli Piceno Repertorio 63 del 21/01/2022.

- **Vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità**  
Non esistono vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità a carico dell'  
immobile pignorato.
- **Diritti demaniali ed usi civici**  
Non esistono diritti demaniali ed usi civici a carico dell'immobile pignorato.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione**  
Non esistono convenzioni matrimoniali.
- **Atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura**  
Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura a carico  
degli immobili oggetto di esecuzione.
- **Difformità catastali**  
Vi è una leggera difformità per quanto riguarda la realizzazione di 2 divisori nel  
locale soggiorno a nord/est dell'appartamento. Tale difformità può essere sanata  
pagando solamente i diritti catastali di € 50,00 e se sanzioni amministrative spettanti.  
Le sanzioni si prescrivono dopo 5 anni dalla realizzazione dell'abuso.

## 8 – Sezione estimativa

### a) **Commerciabilità degli immobili**

L'immobile gode di una buona commerciabilità.

### b) **Valutazione degli immobili pignorati**

I criteri di stima da adottare di solito sono condizionati dalla natura e dalle  
caratteristiche generali dell'immobile.

Essi possono variare da quello sintetico comparativo diretto ; da quello comparativo  
indiretto per punti di merito o da quello più analitico per capitalizzazione dei redditi.  
Generalmente, nei casi simili a quello che si sta analizzando, il procedimento più  
coerente ed attendibile è :



- quello comparativo indiretto per punti di merito.

Non si ritiene che il procedimento per capitalizzazione del reddito netto possa essere concretamente attendibile. La procedura richiede, infatti, la conoscenza del reale reddito ricavato o ricavabile dall'immobile. Tale circostanza può essere garantita solo da un coerente contratto di locazione da cui se ne può acquisire il canone pattuito.

Con il criterio di stima sintetico ci si basa sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei valori medi di mercato correnti nella zona, riferiti all'unità di superficie lorda, residenziale e non, di unità immobiliari della stessa epoca di costruzione, di caratteristiche simili o analoghe.

A tale scopo si è fatto ricorso alle fonti ufficiali dell'OMI ma anche e soprattutto consultando la Banca del Dato Immobiliare, servizio offerto dal nostro Collegio di appartenenza, che ha permesso di conoscere i prezzi delle compravendite, tra il 2016 e il 2023, di beni simili a quelli oggetto di stima.

Indagine che ha consentito di operare un'analisi estimativa adeguata alle caratteristiche intrinseche di una zona che evidenzia enormi potenzialità sul mercato immobiliare nonostante il periodo non particolarmente florido.

### Valutazione delle Unità Immobiliari

Per la redazione della presente stima è stato individuato il segmento di mercato con i seguenti parametri:

- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| - ubicazione;           | Buona             |
| - destinazione;         | Civile abitazione |
| - tipologia costruttiva | Buona             |

e le caratteristiche rilevanti del fabbricato e dell'unità immobiliare da stimare; esse possono essere:

#### Posizionali estrinseche:

- |                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| - accessibilità al centro;          | Ottima |
| - accessibilità al posto di lavoro; | Buona  |
| - salubrità;                        | Buona  |
| - amenità;                          | Buona  |
| - servizi;                          | Ottimi |

#### Posizionali intrinseche:

- |                 |        |
|-----------------|--------|
| - panoramicità; | Ottima |
| - orientamento; | Buono  |
| - luminosità;   | Ottima |



*Tecnologiche:*

- grado di finimento; Buono
- innovazione; Buona
- età; oltre 50 anni
- stato di manutenzione; Ottimo
- condizioni statiche; Buone

*Produttive:*

- regime esenzione fiscale; Normale
- affitti; SI

Il valore di mercato per tipologie di immobili simili :

- Visto il contesto urbanistico della zona di Porto d'Ascoli di San Benedetto del Tronto in cui è collocato l'immobile;
- considerato che è ubicata all'interno della famigerata Città delle Palme che ha sempre avuto un richiamo turistico e vacanziero di altissimo livello ;
- considerato che trattasi , di unità abitativa ristrutturata ,ben distribuita con vista su tutti e quattro i lati e servita da ascensore ;
- considerata l'estrema facilità di usufruire di tutti i servizi necessari e la vivibilità della zona ;  
il valore di mercato può essere compreso da un minimo di € 1 350,00 al mq. ad un massimo di € 2 000,00 al mq. per cui
- tenuto conto della disposizione dell'U.I. ;
- visto la stagnazione del mercato in generale;

si ritiene di poter assumere un valore unitario di € 1 500,00 al mq. per i locali abitativi ed applicare dei coefficienti correttivi di valutazione per i balconi.

Le tabelle che seguono prospettano la valutazione in relazione ai parametri utilizzati e le superfici indicate per i fabbricati sono da considerarsi al lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali.

**LOTTO UNICO - Appartamento di civile abitazione ( Foglio 28 Part.517 Sub.26 )**

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Valore €/mq	Valore Ordinario
PIANO SECONDO	Abitazione	229,65	€ 1 500,00	€ 344 475,00
PIANO SECONDO	Balconi	45,20	€ 1 500,00 x 0,25	€ 16 950,00
			<b>Sommano</b>	<b>€ 361 425,00</b>

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

a) per l'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



condominiali insolute – *decurtazione forfettaria* € 300,00

b) per lo stato d'uso e manutenzione dell' immobile- *decurtazione* 0%

c) per lo stato di possesso - *decurtazione* 0%

d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente - *decurtazione* 1%

e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocive - *decurtazioni* 0%

si perviene alla seguente valutazione € 361 425,00 – 1% - € 300,00 = € 357 510,75

**Per arrotondamento € 357 500,00 ( euro trecentocinquantasettemilacinquecento,00)**

### c) Giudizio estimativo

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, nelle condizioni di fatto e di diritto, e di quant'altro possa influire sul giudizio di stima, ritiene che l'immobile in questione possa essere collocato sul mercato con un valore a base d'asta in cifra tonda di :

**LOTTO UNICO € 357 500,00 ( Euro Trecentocinquantasettemilacinquecento/00)**

## 9– Conclusioni

I punti salienti della relazione, in risposta ai quesiti che il Giudice dell'Esecuzione ha voluto porre, sono essenzialmente :

- 1) Corrispondenza del bene periziato con quello indicato nell'atto di pignoramento;
- 2) Leggera difformità urbanistica sanabile per opere interne;
- 3) Leggera difformità catastale sanabile per opere interne;
- 4) Presenza della costituzione del diritto di abitazione sull'immobile pignorato.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene , con la presente relazione che si compone di N° 15 pagine , oltre tutti gli allegati necessari e supporto informatico, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig.Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

La presente relazione è depositata in data odierna presso il PCT del Tribunale Civile di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, li 07/06/2023

**Il C.T.U.**

**Geom. CHIARA DE PAOLI**



## ALLEGATI

- *ALLEGATO A – Verbale inizio operazioni peritali ;*
- *ALLEGATO B – Visure catastali ;*
- *ALLEGATO C – Planimetria Urbana ed elaborato planimetrico;*
- *ALLEGATO D – Elaborato Tecnico (Scala 1:100);*
- *ALLEGATO E – Documentazione fotografica*
- *ALLEGATO F – Autorizzazione urbanistica.*
- *ALLEGATO G – Atto di costituzione diritto di abitazione*



In relazione alla richiesta di chiarimenti pervenuta alla sottoscritta in data 07/07/2023 si relaziona quanto segue:

Il diritto di abitazione è stato costituito il 24/04/2018 a rogito del notaio Vitale, trascritto il 02/05/2018 Reg Part. 2475 Reg Gen. 3353 e acquistato per 40 anni ad un valore di € 14 274,00, a favore di:

- [redacted] - Diritto di Abitazione di 1/8 in regime di separazione dei beni;
- [redacted] - Diritto di Abitazione di 1/8;
- [redacted] - Diritto di Abitazione di 1/8 in regime di separazione dei beni;
- [redacted] - Diritto di Abitazione di 1/8;
- [redacted] - Diritto di Abitazione di 4/8.

Inoltre sussiste anche un canone annuo di locazione pari a 4800,00 €.

Tenuto conto che l'immobile ad oggi non è libero e che non lo sarà per i prossimi 35 anni e che il locatario nonchè proprietario del diritto di abitazione ha una età anagrafica di 64 anni, il valore dell'immobile risulta decurtato del 50% secondo la tabella riportata di seguito.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, ABITAZIONE, USO VITALIZI  
dal 1° gennaio 2015 (al saggio dell'interesse legale del 0,5%)

Età dell'usufruttuario	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90





Pertanto Valore Immobile x 0,50 = 357 500,00 x 0,50 = 178 750,00  
(Centosettantottomilasettecentocinquanta/00).

Tanto si doveva in relazione all'incarico ricevuto e si rimane a disposizione per ogni altro chiarimento si rendesse necessario.

La presente integrazione è depositata in data odierna presso il PCT del Tribunale Civile di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, 14/09/2023

**Il C.T.U.**

**Geom. CHIARA DE PAOLI**

