

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
nell'Esecuzione Immobiliare n° OMISSIS promossa da
“OMISSIS
contro
“OMISSIS”

PREMESSO

- Che in data 22/03/2023 il sottoscritto Geometra Giuliani Davide, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1065, con studio in Roccafluvione (AP) Via Nenni n. 24/c, depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico da CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare soprindicato e che, venivano posti al CTU i quesiti le cui risposte sono appresso riportate.
- che in data 23/04/2023, sono iniziate le operazioni peritali;

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

RISPOSTA AL QUESITO 1

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare consistono in una unita' immobiliare sita nel Comune di *OMISSIS* (AP).

La proprietà oggetto di esecuzione è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Ascoli Piceno come segue:

A) Abitazione sita nel Comune di *OMISSIS* (AP) in *OMISSIS*. (*Vedi Allegato n. 3*) (*Visure aggiornate eseguite il 22/03/2023 e 26/03/2024*):

Distinta al Catasto fabbricati del Comune di *OMISSIS* (AP) come segue:

- Foglio n. *OMISSIS*, cat. A/3, consistenza 3 vani, Rendita € 75,92, *OMISSIS* piano T – 1 – 2; Tale u.i.u. è intestata catastalmente come segue:
- *OMISSIS*, nato a Ascoli Piceno (AP) il *OMISSIS*, codice fiscale *OMISSIS*, proprietà per 1/1.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, come rilevabile dalla discrezione catastale, consiste in un'abitazione autonoma sita nel Comune di *OMISSIS* (AP).

Considerata la presenza di un unico immobile autonomo, si ritiene opportuno formare un unico lotto.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione Generale

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un fabbricato cielo terra che sviluppa su n. 3 piani. E' sito nel comune di *OMISSIS*.

Il fabbricato, in discrete condizioni generali, è inserito nel piccolo borgo di *OMISSIS* ed è collegato dal centro di *OMISSIS* percorrendo complessivi 5,9 km, circa, completamente asfaltati. Più precisamente dal centro di *OMISSIS* (all'altezza del municipio) si percorre la *OMISSIS* in direzione Nord (verso *OMISSIS*) per circa 2,8 km, in seguito si svolta a sinistra prendendo la *OMISSIS* in direzione *OMISSIS* per circa 1,6 km ed infine si svolta a destra prendendo la strada comunale che conduce alla Frazione di *OMISSIS*.

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina:

- a) Sul lato nord-ovest con fabbricato in adiacenza di altra proprietà;
- b) Sul lato sud-ovest con fabbricato in adiacenza di altra proprietà e spazio comunale;
- c) Sul lato nord-est con spazio comunale
- d) Sul lato sud-est con con spazio comunale.

Descrizione Abitazione (Foglio n. *OMISSIS*)

L'**abitazione** oggetto di esecuzione è sita nel Comune di *OMISSIS* Consiste in un fabbricato cielo-terra che sviluppa su tre piani collegati da scala interna. Si accede unicamente al piano terra con ingresso dallo spazio comunale posto sul lato sud-est.

La superficie lorda dell'immobile che identifica l'unica abitativa in oggetto è di circa mq 117 suddivisi su tre piani ed un'altezza diversa per ogni piano.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da:

- a) N. 1 Pranzo-Soggiorno al piano terra;
- b) N. 1 Camera da letto al piano primo;
- c) N. 1 Disimpegno al piano primo;
- d) N. 1 Bagno al piano primo;
- e) N. 1 Fondaco al piano secondo;
- f) N. 1 Fondaco al piano secondo;

a) Il locale pranzo-soggiorno (con annessa cucina) ha una superficie netta di circa mq 20,8, un'altezza di circa 2,55 ml, è comunicante con il disimpegno c) posto al piano primo attraverso scala interna di collegamento. Nello stesso locale è presente tipico caminetto aperto funzionante con apposita canna fumaria che arriva fino al tetto. La zona cucina è in parte rivestita in piastrelle di ceramica (angolo cottura). E' presente portone di ingresso in legno non blindato (dimensioni circa l 0.99 ml x h min 1.90 ml e h max 2.47) e n. 3 finestre in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.50 ml x h 0.71, l 0.51 ml x h 0.70, e l 0.75 ml x h 0.93. N. 3 Pareti intonacate e tinteggiate ed una in pietra a faccia vista. Si precisa che al piano terra non vi sono termosifoni (presente predisposizione), ma l'unica fonte di produzione di calore è il caminetto a legna sopra citato.

b) Il locale camera da letto ha una superficie netta di circa mq 13,2, un'altezza di circa 2,28 ml, è comunicante con il disimpegno c) attraverso tipica porta in legno da interni. Sono presenti n. 2 finestre in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.65 ml x h 1,16, l 0.92 ml x h 1,87, dotate di persiane in legno). Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Presenza di termosifone in ghisa di n. 7 elementi.

c) il locale disimpegno ha una superficie netta di circa mq 3,2, un'altezza di circa 2,28 ml, è comunicante con la camera da letto b) e con il bagno d) attraverso tipiche porte in legno da interni. E' inoltre comunicante, attraverso la scala interna, con il pranzo-soggiorno a) al piano terra e con il fondaco e) al piano secondo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

d) il locale bagno ha una superficie netta di circa mq 5,0, un'altezza di circa 2,28 ml, è comunicante con il disimpegno c). Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono anche piastrellate fino ad un metro di altezza su tutte le pareti e circa 2,10 ml di altezza nell'angolo doccia. E' presente n. 1 finestra in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.64 ml x h 1,34, dotata di persiana in legno. Presenza di scaldasalviette da arredo a parete.

e) Il locale fondaco (1) ha una superficie netta di circa mq 8,2, il soffitto è in pendenza a due falde (a capanna) il colmo ha un'altezza massima di circa 2,25 ml, due altezze minime laterali di circa 1,30 ml e 1,80 ml. E' raggiungibile dal piano primo attraverso scala interna, inoltre è comunicante con il fondaco f) attraverso tipica porta in legno da interni.

E' presente n. 1 finestra in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.60 ml x h 0,87, dotata di persiana in legno. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Presenza di termosifone in ghisa di n. 9 elementi.

f) Il locale fondaco (2) ha una superficie netta di circa mq 14,2, il soffitto è in pendenza a due falde (a capanna) il colmo ha un'altezza massima di circa 2,25 ml, due altezze minime laterali di circa 1,30 ml. E' comunicante con il fondaco e) attraverso tipica porta in legno da interni.

Sono presenti n. 2 finestre in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.59 ml x h 0.94, l e 0.60 ml x h 0,79, (dotata di persiana in legno). Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Presenza di termosifone in ghisa di n. 8 elementi.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITA' OGGETTO DI ESECUZIONE

I locali sono completamente pavimentati in piastrelle di ceramica di varie misure. La scala interna in cls ha le pedate in legno massello. Esternamente il fabbricato presenta le facciate interamente a pietra con faccia vista stuccata.

Relativamente agli impianti presenti nell'unità si precisa che risalgono all'epoca di ristrutturazione dell'unità abitativa e non hanno subito ammodernamenti.

L'impianto idrico è autonomo, il contatore è sito al piano terra, esternamente sul lato sud-ovest.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, è alimentato da una caldaia tramite bombole gpl. Il contatore non è presente. Le bombole che alimentano la caldaia sono poste esternamente sul lato sud-ovest. La caldaia è invece posta al piano secondo internamente al fondaco e).

L'impianto elettrico è autonomo, il contatore è sito al piano terra posto adiacentemente al portone di ingresso.

Per ciò che riguarda le fognature, l'esecutato dichiara nel verbale di sopralluogo che gli scarichi sono regolarmente allacciati ad una fossa imhoff posta nei terreni più a sud.

Tutte le utenze sono intestate all'esecutato.

Sono da segnalare alcune lesioni post sisma 2016 e successive localizzate sul lato nord-ovest in adiacenza con fabbricato di altra proprietà. Sono comunque fessurazione limitate alle finiture (intonaco etc...) che non riguardano elementi strutturali.

RISPOSTA AL QUESITO 1/a

La superficie dell' immobile sopra descritto è la seguente:

- 1) Foglio n. *OMISSIS* - Abitazione
Superficie lorda piano terra, primo, secondo circa mq 117

I confini dell' immobile oggetto di esecuzione sono:

- Sul lato nord-ovest con fabbricato in adiacenza di altra proprietà (*OMISSIS* ed altri);
- Sul lato sud-ovest con fabbricato in adiacenza di altra proprietà (*OMISSIS* ed altri) e spazio comunale;
- Sul lato nord-est con spazio comunale
- Sul lato sud-est con con spazio comunale.

RISPOSTA AL QUESITO 1b

1) Foglio n. *OMISSIS* – Abitazione cielo-terra ha accesso unicamente al piano terra con ingresso dallo spazio comunale posto sul lato sud-est. I tre piani sono collegati tra loro tramite scala interna.

RISPOSTA AL QUESITO 1c

Non vi sono parti comuni, nè pertinenze.

RISPOSTA AL QUESITO 1d

L'immobile in oggetto è una abitazione autonoma, non fa parte di alcun condominio e conseguentemente non vi sono spese condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO 1e

La zona ove insiste l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona agricola "Zona Centri e Nuclei Abitati B2" del vigente P.R.G., la Norma Tecnica di Attuazione di riferimento è quella riportata nell'art. *OMISSIS*. (*Vedi Allegato n. 6bis*)

RISPOSTA AL QUESITO 1f

L'esecutato ha contratto matrimonio in data *OMISSIS* con regime in separazione dei beni (*Vedi Estratto di matrimonio - Allegato n. 7*). In seguito l'esecutato ha acquisito l'immobile oggetto di esecuzione con Atto di Compravendita Notaio *OMISSIS* Rep. *OMISSIS*. (*Vedi Allegato n. 9*)

Si precisa che con detto atto l'esecutato ha acquisito parte dell'immobile, difatti era già proprietario della quota di 2/9 acquisiti con la successione di morte del padre (Volume *OMISSIS*).

L'immobile oggetto di esecuzione successivamente è stato inserito in un fondo patrimoniale con atto Notaio *OMISSIS* Rep. 12495/5571 del *OMISSIS* (*Vedi Nota di trascrizione OMISSIS - Allegato n. 8*).

In data *OMISSIS* con provvedimento n. *OMISSIS* del Tribunale di Ascoli Piceno è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi (*Vedi Estratto di matrimonio - Allegato n. 7*).

Successivamente con Sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno (Giudice Dott.ssa *OMISSIS*) n. 455/2019 pubblicata il *OMISSIS* R.G. *OMISSIS*, Rep. N. *OMISSIS* del *OMISSIS*, il fondo patrimoniale sopra costituito, relativo anche all'immobile oggetto di esecuzione, veniva reso "parzialmente inefficace" nei confronti di "*OMISSIS*" (*Vedi Domanda di annotazione R.G. OMISSIS - Allegato n. 8*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

La realizzazione del fabbricato oggetto di esecuzione è avvenuta in data indefinita e sicuramente antecedente il 1967. Trattasi di tipico fabbricato di borgo rurale con muri maestri in pietra tradizionale di tufo del luogo e solai in legno. Successivamente si è reso necessario intervenire con ristrutturazione dell'intero fabbricato sostituendo i solai in legno realizzandone di nuovi in latero-cemento. Gli interventi realizzati sono riportati con maggiore precisione tra i documenti reperiti con accesso atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di *OMISSIS*. Di seguito sono riportati gli atti autorizzativi relativi all'unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui sono state rilasciate le copie digitalizzate: (*Vedi Allegato n. 6*)

- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. *OMISSIS* prot. *OMISSIS*, relativamente ai lavori di "Risanamento conservativo di fabbricato in Località *OMISSIS*" presentata da "*OMISSIS*"
- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. *OMISSIS* prot. *OMISSIS* del *OMISSIS*, relativamente ai lavori di "Risanamento conservativo di fabbricato in Località *OMISSIS*. (VARIANTE a D.I.A.E. pratica edilizia n. *OMISSIS*)" presentata da "*OMISSIS*";

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune. Più precisamente sono da segnalare diversa distribuzione interna ed alcune difformità relative alle dimensioni delle aperture esterne. Ad ogni modo la situazione urbanistica può essere sanata ai sensi del D.P.R. 380/01 presentando specifica pratica presso l'UTC del Comune di *OMISSIS*. Le spese stimate per la presentazione di sanatoria comprensiva di sanzioni, diritti etc.. sono di circa 3.500,00 €.

Per ciò che concerne l'agibilità-abitabilità, la ricerca effettuata dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di *OMISSIS* è risultata nulla. Inoltre non è stato possibile reperire il Fine Lavori dell'ultima pratica presentata sia dal punto di vista urbanistico (comune) che strutturale (ex Genio Civile).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Il possesso dell'immobile risulta essere dell'esecutato *OMISSIS* come dichiarato nel verbale del 23/04/2024 i. (*Vedi Allegato n. 2*)

L'immobile risulta attualmente abitato dall'esecutato in cui risiede, è completo di mobilie di proprietà dello stesso.

Lo scrivente al fine di accertare la presenza o meno di contratti di affitto relativi agli immobili eseguiti ha inoltrato espressa richiesta presso L'Agenda delle Entrate di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto:

Sono seguite le risposte:

-Ufficio di Ascoli Piceno - con comunicazione inviata tramite mail il 28/03/2024 dal Dott. Guerrieri Massimiliano, Capo Team Gestione e Controllo Atti avente oggetto "Esito richiesta OMISSIS" ([Vedi Allegato n. 10](#)):

"Buongiorno, da consultazione dell'AT, non risultano locazioni e/o comodati sugli immobili in oggetto"

-Ufficio di San Benedetto del Tronto - con comunicazione inviata tramite pec il 28/03/2024 dal Dott. Lorenzo Ribeca, Capo Team Gestione e Controllo Atti di San Benedetto del Tronto, avente oggetto "Vs. richiesta del 28/03/2024 (ns. prot. OMISSIS)" ([Vedi Allegato n. 10](#)):

"Premesso che non è possibile effettuare una ricerca di contratti per immobile ma solamente per intestatari di contratto, a seguito di Vostra richiesta si rappresenta che da interrogazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, NON risultano registrate a nome di OMISSIS (nato ad Ascoli Piceno il OMISSIS, avente C.F.: OMISSIS) scritture private di locazione/comodato riferibili all'immobile individuato al Catasto del Comune di OMISSIS al NCEU Foglio n. OMISSIS, categoria A/3, rendita 75,92 in OMISSIS.

Si rappresenta comunque che risulta registrata presso questo Ufficio una scrittura privata in data OMISSIS (OMISSIS) avente ad oggetto "CONTRATTO PRELIMINARE RELATIVO ALLA PIENA PROP. DI FABBRICATO". Tramite interrogazione non è possibile risalire agli immobili oggetto di contratto.

Nel caso fosse necessaria la copia del suddetto contratto occorre presentare apposita istanza di richiesta copia, la quale sarà consegnata previo pagamento dei diritti di ricerca/segreteria. Cordiali saluti".

RISPOSTA AL QUESITO N. 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Che resteranno a carico dell'acquirente**

- Vincoli ed oneri condominiali

L'immobile costituisce una unità immobiliare autonoma, non fa parte di un condominio, conseguentemente non vi sono vincoli di natura condominiale.

- Domande Giudiziali

Per rispondere a questo quesito sono state effettuate ispezioni ipotecarie presso l'Agenda delle Entrate di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si rimanda a quanto in esse contenuto, ([Vedi Allegato n. 8](#)).

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alle visure effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base alle visure effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

In merito a tale punto si rimanda inoltre a quanto detto e pattuito nei seguenti atti:

- Atto di Compravendita Notaio OMISSIS Rep. OMISSIS. ([Vedi Allegato n. 9](#))

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In merito a tale punto si rimanda a quanto detto e pattuito nei seguenti atti:

- Atto di Compravendita Notaio OMISSIS Rep. OMISSIS. ([Vedi Allegato n. 9](#))

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

In base alle visure effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato, si rimanda a quanto specificato nel precedente punto 1f e agli allegati già citati:

- (Vedi Estratto di matrimonio - Allegato n. 7).
- (Vedi Nota di trascrizione R.G. OMISSIS - Allegato n. 8).
- (Vedi Domanda di annotazione R.G. OMISSIS - Allegato n. 8).

- **Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura**

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno (vedi Allegato n. 8) accertando quanto segue :

- Sono presenti Iscrizioni e/o Trascrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente, con un costo previsto pari a circa Euro 2.000,00 comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le formalità in cui sono presenti gli immobili oggetto di pignoramento, in ordine cronologico.

ISCRIZIONI

- **Nota di Iscrizione R.G. n. OMISSIS, R.P. n. OMISSIS**

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Notaio OMISSIS Rep. OMISSIS

Contro OMISSIS
A favore OMISSIS

- **Nota di Iscrizione R.G. n. OMISSIS, R.P. n. OMISSIS**

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Ascoli Piceno Rep. OMISSIS del OMISSIS

Contro OMISSIS
A favore OMISSIS

TRASCRIZIONI

- **Nota di Trascrizione R.G. n. OMISSIS, R.P. n. OMISSIS**

Successione di morte, Rep. OMISSIS del OMISSIS, in forza della quale l'esecutato diveniva proprietario della quota di 2/9 dell'immobile oggetto di esecuzione.

Contro OMISSIS
A favore OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

- **Nota di Trascrizione R.G. n. OMISSIS, R.P. n. OMISSIS**

Atto di Compravendita, rogito Notaio OMISSIS Rep. OMISSIS, in forza del quale l'esecutato acquistava le restanti quote dell'immobile oggetto di esecuzione per giungere alla proprietà di 1/1.

Contro OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
A favore OMISSIS

- **Nota di Trascrizione R.G. n. OMISSIS, R.P. n. OMISSIS**

Costituzione di Fondo Patrimoniale, rogito Notaio OMISSIS Rep. OMISSIS, in forza del quale l'immobile oggetto di esecuzione veniva inserito nel detto fondo patrimoniale.

Contro OMISSIS
OMISSIS
A favore OMISSIS

OMISSIS

Documenti successivi correlati:

Domanda di Annotazione R.G. n. OMISSIS, R.P. n. OMISSIS

Atto Giudiziario – Inefficacia Parziale della Costituzione di Fondo Patrimoniale, rogito Notaio OMISSIS Rep. OMISSIS, in forza del quale l'immobile oggetto di esecuzione veniva inserito nel detto fondo patrimoniale. ([Vedi Domanda di annotazione R.G. OMISSIS - Allegato n. 8](#)).

Contro OMISSIS

OMISSIS

A favore OMISSIS

OMISSIS

• **Nota di Trascrizione R.G. n. OMISSIS, R.P. n. OMISSIS**

Domanda Giudiziale – Accertamento Simulazione Atti, Tribunale di Ascoli Piceno Rep. OMISSIS. (Atti Notaio OMISSIS del OMISSIS Rep. OMISSIS e Rep. OMISSIS trascritto in data OMISSIS ai nn. OMISSIS ([Vedi Nota di trascrizione R.G. OMISSIS - Allegato n. 8](#))).

Contro OMISSIS

A favore OMISSIS

• **Nota di Trascrizione R.G. n. OMISSIS, R.P. n. OMISSIS**

Domanda Giudiziale – Revoca Atti soggetti a trascrizione, Tribunale di Ascoli Piceno Rep. OMISSIS del OMISSIS. (Atti Notaio OMISSIS del OMISSIS Rep. OMISSIS e Rep. OMISSIS trascritto in data OMISSIS ai nn. OMISSIS ([Vedi Nota di trascrizione R.G. OMISSIS - Allegato n. 8](#))).

Contro OMISSIS

A favore OMISSIS

• **Nota di Trascrizione R.G. n. OMISSIS, R.P. n. OMISSIS**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Ascoli Piceno rep. OMISSIS

Contro OMISSIS

A favore OMISSIS

Non sono state rilevate difformità catastali degne di variazione planimetrica.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE

La valutazione del valore di mercato dell' immobile oggetto di esecuzione si è basata su un'analisi di mercato relativamente alla vendita attuale di beni simili dal punto di vista della tipologia, modalità costruttive, stato di manutenzione, posizione. Si precisa che non è stato possibile reperire immobili perfettamente comparabili agli immobili oggetto di esecuzione, tenendo conto anche della banca dati a disposizione presso la sede del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno. Inoltre sono state utilizzate come fonti di informazione Agenzie Immobiliari stimate della zona oltre all'esperienza personale (OMISSIS) oltre ad tecnici liberi professionisti esperti nel settore.

Da tale studio, facendo tutte le considerazioni del caso in base agli immobili oggetto di esecuzione, è stato possibile ricavare il seguente prezzo di mercato a metro quadro lordo dell'unità immobiliare in oggetto:

1) Foglio n. OMISSIS - Abitazione

Superficie lorda piano terra, primo, secondo circa mq 117

di cui:

- Abitazione piano terra e primo	mq 78,0 x € 750,00	= € 58.500,00
- Soffitta piano secondo	mq 39,0 x € 375,00	= € 14.625,00

SOMMANO = € 73.125,00

ADEGUAMENTI FORFETTARI

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti, servitù non visibili: si decurterà il 10% del totale;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: si decurterà lo 0,5% del totale;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

Visto quanto detto alla risposta del *Quesito n. 3 - Stato di Possesso*, si decurterà lo 0,5% del totale;

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la sanatoria, (sanzioni, bolli, diritti di istruttoria, spese tecniche ...) considerate tali spese si decurterà l'8% del totale;

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

Non avendo riscontrato, durante i sopralluoghi, per quanto visibile, la presenza di rifiuti tossici o nocivi e la relativa necessità di eventuali bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;

f) per altri oneri e pesi: Non avendo riscontrato, durante i sopralluoghi, per quanto visibile, la presenza di altri oneri e pesi, non si applicherà alcuna decurtazione;

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 19%.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

€ 73.125,00 – 19% = € 59.231,25 x diritti di 1/1 = € 59.231,25

A CIFRA TONDA € 59.200,00 (Euro Cinquantanovemiladuecento,00)

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su n. 1 immobile siti nel Comune di *OMISSIS* (AP) attualmente censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune come segue:

- Foglio n. *OMISSIS*, cat. A/3, consistenza 3 vani, Rendita € 75,92, *OMISSIS* piano T

– 1 – 2;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un fabbricato cielo terra che sviluppa su n. 3 piani. E' sito nel comune di *OMISSIS* (AP) in *OMISSIS*.

Il fabbricato, in discrete condizioni generali, è inserito nel piccolo borgo di *OMISSIS* ed è collegato dal centro di *OMISSIS* percorrendo complessivi 5,9 km, circa, completamente asfaltati. Più precisamente dal centro di *OMISSIS* (all'altezza del municipio) si percorre la *OMISSIS* in direzione Nord (verso *OMISSIS*) per circa 2,8 km, in seguito si svolta a sinistra prendendo la SP89 in direzione *OMISSIS* per circa 1,6 km ed infine si svolta a destra prendendo la strada comunale che conduce alla Frazione di *OMISSIS*.

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina:

a) Sul lato nord-ovest con fabbricato in adiacenza di altra proprietà;

b) Sul lato sud-ovest con fabbricato in adiacenza di altra proprietà e spazio comunale;

c) Sul lato nord-est con spazio comunale

d) Sul lato sud-est con con spazio comunale.

Descrizione Abitazione (Foglio n. *OMISSIS*)

L'**abitazione** oggetto di esecuzione è sita nel Comune di *OMISSIS* in Frazione *OMISSIS*

Consiste in un fabbricato cielo-terra che sviluppa su tre piani collegati da scala interna. Si accede unicamente al piano terra con ingresso dallo spazio comunale posto sul lato sud-est.

La superficie lorda dell'immobile che identifica l'unica abitativa in oggetto è di circa mq 117 suddivisi su tre piani ed un' altezza diversa per ogni piano.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da:

a) N. 1 Pranzo-Soggiorno al piano terra;

b) N. 1 Camera da letto al piano primo;

c) N. 1 Disimpegno al piano primo;

d) N. 1 Bagno al piano primo;

e) N. 1 Fondaco al piano secondo;

f) N. 1 Fondaco al piano secondo;

a) Il locale pranzo-soggiorno (con annessa cucina) ha una superficie netta di circa mq 20,8, un'altezza di circa 2,55 ml, è comunicante con il disimpegno c) posto al piano primo attraverso scala interna di collegamento. Nello stesso locale è presente tipico caminetto aperto funzionante con apposita canna fumaria che arriva fino al tetto. La zona cucina è in parte rivestita in piastrelle di ceramica (angolo cottura). E' presente portone di ingresso in legno non blindato (dimensioni circa l 0.99 ml x h min 1.90 ml e h max 2.47) e n. 3 finestre in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.50 ml x h 0.71, l 0.51 ml x h 0.70, e l 0.75 ml x h 0.93. N. 3 Pareti intonacate e tinteggiate ed una in pietra a faccia vista. Si precisa che al piano terra non vi sono termosifoni (presente predisposizione), ma l'unica fonte di produzione di calore è il caminetto a legna sopra citato.

b) Il locale camera da letto ha una superficie netta di circa mq 13,2, un'altezza di circa 2,28 ml, è comunicante con il disimpegno c) attraverso tipica porta in legno da interni. Sono presenti n. 2 finestre in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.65 ml x h 1,16, l 0.92 ml x h 1,87, dotate di persiane in legno). Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Presenza di termosifone in ghisa di n. 7 elementi.

c) il locale disimpegno ha una superficie netta di circa mq 3,2, un'altezza di circa 2,28 ml, è comunicante con la camera da letto b) e con il bagno d) attraverso tipiche porte in legno da interni. E' inoltre comunicante, attraverso la scala interna, con il pranzo-soggiorno a) al piano terra e con il fondaco e) al piano secondo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

d) il locale bagno ha una superficie netta di circa mq 5,0, un'altezza di circa 2,28 ml, è comunicante con il disimpegno c). Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono anche piastrellate fino ad un metro di altezza su tutte le pareti e circa 2,10 ml di altezza nell'angolo doccia. E' presente n. 1 finestra in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.64 ml x h 1,34, dotata di persiana in legno. Presenza di scaldasalviette da arredo a parete.

e) Il locale fondaco (1) ha una superficie netta di circa mq 8,2, il soffitto è in pendenza a due falde (a capanna) il colmo ha un'altezza massima di circa 2,25 ml, due altezze minime laterali di circa 1,30 ml e 1,80 ml. E' raggiungibile dal piano primo attraverso scala interna, inoltre è comunicante con il fondaco f) attraverso tipica porta in legno da interni.

E' presente n. 1 finestra in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.60 ml x h 0,87, dotata di persiana in legno. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Presenza di termosifone in ghisa di n. 9 elementi.

f) Il locale fondaco (2) ha una superficie netta di circa mq 14,2, il soffitto è in pendenza a due falde (a capanna) il colmo ha un'altezza massima di circa 2,25 ml, due altezze minime laterali di circa 1,30 ml. E' comunicante con il fondaco e) attraverso tipica porta in legno da interni.

Sono presenti n. 2 finestre in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.59 ml x h 0.94, l e 0.60 ml x h 0,79, (dotata di persiana in legno). Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Presenza di termosifone in ghisa di n. 8 elementi.

I locali sono completamente pavimentati in piastrelle di ceramica di varie misure. La scala interna in cls ha le pedate in legno massello. Esternamente il fabbricato presenta le facciate interamente a pietra con faccia vista stuccata.

Relativamente agli impianti presenti nell'unità si precisa che risalgono all'epoca di ristrutturazione dell'unità abitativa e non hanno subito ammodernamenti.

L'impianto idrico è autonomo, il contatore è sito al piano terra, esternamente sul lato sud-ovest.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, è alimentato da una caldaia tramite bombole gpl. Il contatore non è presente. Le bombole che alimentano la caldaia sono poste esternamente sul lato sud-ovest. La caldaia è invece posta al piano secondo internamente al fondaco e).

L'impianto elettrico è autonomo, il contatore è sito al piano terra posto adiacentemente al portone di ingresso.

Per ciò che riguarda le fognature, l'esecutato dichiara nel verbale di sopralluogo che gli scarichi sono regolarmente allacciati ad una fossa imhoff posta nei terreni più a sud.

Tutte le utenze sono intestate all'esecutato.

Sono da segnalare alcune lesioni post sisma 2016 e successive localizzate sul lato nord-ovest in adiacenza con fabbricato di altra proprietà. Sono comunque fessurazione limitate alle finiture (intonaco etc...) che non riguardano elementi strutturali.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune. Più precisamente sono da segnalare diversa distribuzione interna ed alcune difformità relative alle dimensioni delle aperture esterne. Ad ogni modo la situazione urbanistica può essere sanata ai sensi del D.P.R. 380/01 presentando specifica pratica presso l'UTC del Comune di

OMISSIS.

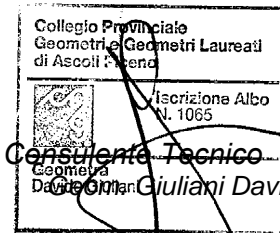
Per ciò che concerne l'agibilità-abitabilità, la ricerca effettuata dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di OMISSIS è risultata nulla. Inoltre non è stato possibile reperire il Fine Lavori dell'ultima pratica presentata sia dal punto di vista urbanistico (comune) che strutturale (ex Genio Civile).

Per ulteriori, necessarie ed indispensabili informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
€ 59.200,00 (Euro Cinquantanovemiladuecento,00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza



*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giuliani Davide*

Roccafluvione, li 23 Maggio 2024

Allegate alla presente le Ricevute di Consegna via Pec della trasmissione Relazione Tecnica d'Ufficio alle parti Allegati:

1-Comunicazione inizio operazioni peritali, ricevute di consegna di posta certificata

2-Verbale di sopralluogo del 23/04/2024

3-Documentazione catastale

4-Documentazione fotografica

5-Elaborato grafico

6-Documentazione Tecnica Urbanistica ritirata dal Comune di Roccafluvione -Settore Edilizia Privata

6bis-Strumenti Urbanistici

7-Documentazione Anagrafe

8-Documentazione Servizio Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno

9-Atto notarile di provenienza

10-Documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno e di San Benedetto del Tronto relativamente a contratti di affitto.