

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. **114/2021**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI**

CREDITORE PROCEDENTE: **AMCO SPA**

LEGALE CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

C.T.U.: **SIQUINI ING. QUINTILIO**

**RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

**Premesso :**

- che in data 01 settembre 2023, il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione per la redazione della stima dell'immobile oggetto della procedura (**Allegato 01**);

- che in data 07 settembre 2023, il sottoscritto Ing. Quintilio Siquini, nominato, accettava l'incarico di esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare di cui all'epigrafe (**Allegato 02**);

- che il G.I. chiedeva al C.T.U. di accertare quanto sotto esposto, e precisamente:

Quesito N. 1:

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

Quesito N. 2.

<< Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile >>.

Quesito N. 3.

<< Stato di possesso >>

Quesito N. 4.



<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Quesito N. 5.

<< Stima dell'immobile >>.

**Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sottoestesa perizia.**

### **VERBALI DI VISITA E SOPRALLUOGO**

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato affidatomi, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni ed attività tecnico amministrative necessarie (Visure catastali, accessi ai Comune, ecc.), decidendo quindi di convocare un sopralluogo per il giorno 01 dicembre 2023. Presso l'immobile in via Livatino, 2 del Comune di Acquaviva Picena erano presenti: [REDACTED]

[REDACTED] collaboratore del CTU ed il sottoscritto CTU ing. Quintilio Siquini.

Si è effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi mediante misurazioni, riscontri e documentazione fotografica (Allegato 03).

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N° 1:**

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente >>

La stima riguarda un appartamento ad uso residenziale sito al piano primo di più ampio edificio sito in Comune di Acquaviva Picena in via Livatino, 2.

Il bene è catastalmente distinto al Comune di Acquaviva Picena al foglio 12, particella 942, sub 25, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale € 206,58.

L'unità immobiliare è intestata [REDACTED]:

- [REDACTED]



[REDACTED] (Allegato 04).

La proprietà oggetto di stima è costituita da un appartamento al piano primo di una più ampia palazzina sita in via Livatino, 2 del Comune di Acquaviva Picena posta in una zona di recente edificazione sulla periferia est del centro abitato di Acquaviva Picena, lungo la strada che conduce a San Benedetto del Tronto. La zona è completamente urbanizzata, dotata dei servizi essenziali a breve distanza e ben collegata alla rete viaria sia verso il Capoluogo di Acquaviva Picena distante circa 1 km che verso la città di San Benedetto del Tronto distante circa 5 km.



La palazzina, costruita tra il 2007 ed il 2009, ha struttura intelaiata in cemento armato, solai in laterocemento, tamponature in laterizi forati intonacati e tinteggiati, tetto con falde inclinate a capanna con manto di copertura in tegole. Il vano scala condominiale è intonacato e tinteggiato con



rivestimento della scala in travertino e dotato di ascensore.



L'appartamento è sito al piano primo dello stabile con esposizione nord-ovest, è accessibile dalla scala condominiale ed è costituito da: soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno zona notte, n. 2 camere, n. 1 bagno e n. 2 balconi (Allegato 05).



L'appartamento confina con la scala condominiale, il sub 22 intestato a



[redacted] ed il sub 24

intestato a [redacted]

Le superfici commerciali sono:

- |                |       |
|----------------|-------|
| - Appartamento | 67 mq |
| - Balconi      | 22 mq |

L'altezza utile interna degli ambienti è pari a 2,70 m.

Le partizioni interne sono in laterizi forati intonacati e tinteggiati, al pari della faccia interna delle tamponature perimetrali e dell'intradosso del solaio interpiano col piano secondo; i pavimenti interni sono in gres nella zona giorno e nel bagno ed in parquet nelle camere, nel bagno è presente un rivestimento in piastrelle di monocottura, gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio ed avvolgibile in PVC, le porte interne sono in legno tamburato di cui 2 scorrevoli e 3 a battente, il portoncino di ingresso è di tipo blindato, i parapetti dei balconi sono in ferro verniciato, i pavimenti esterni sono in gres.

L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto TV, citofono, impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio verniciato comandato da termostato ambiente alimentato da caldaia murale a gas che produce anche l'acqua calda sanitaria dell'impianto idrico.

L'immobile oggetto di stima è abitabile ed in buono stato di conservazione e non si riscontrano particolari problematiche (**Allegato 06**).

Dall'accesso effettuato presso gli uffici di competenza per territorio e dai sopralluoghi effettuati sono in grado di rispondere quanto segue:

a- Il bene è catastalmente distinto al Comune di Acquaviva Picena foglio 12, particella 942, sub 25, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita





catastale € 206,58.

L'unità immobiliare è intestata [REDACTED]:

- [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 04).

Tali dati sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

La proprietà confina con spazi condominiali, sub 22 intestato a [REDACTED]

[REDACTED] ed il sub 24 intestato a [REDACTED]

**b-** L'accesso avviene dalla via Livatino quindi per un vialetto esterno e scala condominiale.

**c-** Il bene gode delle parti comuni condominiali ed in particolare vialetto di accesso esterno, del vano scala con ascensore e della corsia di manovra dei garage;

**d-** Il bene fa parte di un condominio e le spese condominiali ordinarie annue per l'esercizio in corso ammontano ad € 486,41 mentre non sono state deliberate spese straordinarie. Le quote condominiali ordinarie non sono regolarmente pagate e risulta un debito negli ultimi due esercizi di € 902,06 così come comunicato dall'amministratore del Condominio (Allegato 07);

**e-** L'utilizzazione residenziale è corrispondente con quella prevista nello strumento urbanistico.

**f-** [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 08).



**RISPOSTA AL QUESITO N.º2.**

<< Situazione edilizio-urbanistica sanitaria >>

Presso il Comune di Acquaviva Picena si è reperito il seguente titolo edilizio

(Allegato 09):

- Denuncia di Inizio Attività prot. N. 7399 del 07/12/2006 per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione. Fabbricato "A" – Lottizzazione Fontemercato bis;

Lo stato di fatto dell'immobile non presenta difformità rispetto al titolo edilizio di cui sopra salvo modesti discostamenti nelle misure che rientrano nelle normali tolleranze grafiche.

Risulta attestazione di agibilità protocollata al Comune di Acquaviva Picena con prot. 7543 del 12/12/2009 (Allegato 10).

**RISPOSTA AL QUESITO N.º3.**

<< Stato di possesso >>

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella disponibilità

[REDACTED]

**RISPOSTA AL QUESITO N.º4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici >>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

- Vincoli ed oneri di natura condominiale:  
Non sono stati accertati vincoli di natura condominiale.
- Domande giudiziali ed altre trascrizioni:  
Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.
- Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità:



Non sono stati accertati vincoli di tale natura.

- Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici:

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura.

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

Non sono state rilevate convenzioni matrimoniali.

- Iscrizioni:

Sulle unità immobiliari sono state accertate le seguenti iscrizioni contro  
**(Allegato 11):**

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 18/06/2008 rep. 111197/21835 iscritta il 24/06/2008 al n. generale 5331 e particolare 1148 successivamente frazionato con atto Notaio Faenza Rep. 111905/22155 del 30/07/2009 annotato il 07/09/2009 registro generale 7743 e particolare 1133.

- Iscrizione del 02/12/2011, registro particolare 1704, registro generale 9657 – ipoteca derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno successivamente cancellata con annotazione n. 854 del 31/08/2012.

- Iscrizione del 05/02/2013, registro particolare 112, registro generale 916 – ipoteca derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo successivamente cancellata con annotazione n.





195 del 24/02/2021.

- Iscrizione del 23/09/2019, registro particolare 998, registro generale 7559 – ipoteca conc. Amministrativa/riscossione dell’Agenzia delle Entrate-riscossione rep. 1464/819 del 20/09/2019.

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro (Allegato 11):

- Verbale di pignoramento del Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 2184 del 14/12/2021 – trascrizione del 04/01/2022, registro particolare 19, registro generale 23.

9- Difformità catastali:

La planimetria catastale (Allegato 04) è sostanzialmente conforme con lo stato di fatto (Allegato 05) e quello autorizzato (Allegato 09) ad eccezione di modesti discostamenti nelle misure che rientrano nelle normali tolleranze grafiche.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

<< Stima >>

L’immobile oggetto di stima è un appartamento sito al piano primo di un più ampio edificio sito in via Livatino civ. 2 del Comune di Acquaviva Picena.

Sulla base della consistenza del bene in oggetto e delle sue caratteristiche, viste le quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle entrate (Allegato 11) e per le conoscenze personali del mercato immobiliare della zona, si è in grado di stimare il più probabile valore di mercato dell’immobile con metodo parametrico sulla base della superficie commerciale come segue:



- Appartamento	67 mq x 1500 €/mq =	€ 100.500,00
- <u>Balconi</u>	<u>22 mq x 700 €/mq =</u>	<u>€ 15.400,00</u>
Sommano		€ 115.900,00

A tale valore si ritiene di dover fare le seguenti detrazioni:

- abbattimento forfetario 10% in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti	- € 11.590,00
- per debiti condominiali	- € 902,06
- <u>per lo stato di possesso 10%</u>	<u>- € 11.590,00</u>

**Valore netto di stima (in cifra tonda) € 92.000,00**

**diconsi novantaduemila/00 euro.**



**DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA**

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su appartamento sito al piano primo di un più ampio edificio sino in Via Livatino, 2 del Comune di Acquaviva Picena, costituito da soggiorno, ripostiglio, disimpegno zona notte, n. 2 camere, n. 1 bagno e n. 2 balconi censito al Comune di Acquaviva Picena, foglio 12, particella 942, sub 25, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale € 206,58.

Importo a base d'asta € **92.000,00** (diconsi euro novantaduemila/00).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Castignano li 18-12-2023

IL C.T.U.

Siquini Ing. Quintilio



**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- 1) Conferimento incarico CTU
- 2) Accettazione incarico CTU;
- 3) Verbale di visita e sopralluogo;
- 4) Visura e planimetria catastale;
- 5) Pianta dell'immobile;
- 6) Documentazione fotografica dell'immobile;
- 7) Comunicazione Amministratore di condominio;
- 8) Estratto di matrimonio della debitrice;
- 9) Titolo edilizio;
- 10) Attestazione di agibilità;
- 11) Visura ipotecaria;
- 12) Quotazioni OMI periferia di Acquaviva Picena;
- 13) Perizia senza dati.

