

[REDACTED]

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

1

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

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.105/2017

procedura promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.P.A

contro

[REDACTED]

Tecnico incaricato:  
Ing. Massimo Brasili  
C.F: BRSM77E12A462U  
Studio in Appignano del Tronto (AP) – Via San  
Francesco d'Assisi 53  
Mail: [massimo.brasili@libero.it](mailto:massimo.brasili@libero.it)  
Mail pec: [massimo.brasili@ingpec.eu](mailto:massimo.brasili@ingpec.eu)

1



## 1.0 GENERALITA'

### PREMESSO

- che nell'udienza del 06.06.2018 il sottoscritto Ing. Massimo Brasili, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1686, con studio in Appignano del Tronto Via San Francesco d'Assisi n. 53 veniva nominato CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in testata e che, dopo il giuramento di rito davanti al Giudice dell'esecuzione Dott. ssa Simona d'Ottavi, venivano posti al CTU i quesiti riportati in allegato(vedi all. n. 10);
- che in data 29.10.2018(vedi all. n. 1) 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 N. 1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento sito in Ascoli Piceno il tutto censito all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue (vedi all. n. 3):

Catasto Fabbricati del Comune di Force:

- **Foglio 34 part 167**, cat. A/3 di classe 3 consistenza 5 vani, rendita € 149,77, Frazione Montemoro 22, Piano T-1;

L' u.i.u. sopra individuata, alla data dell'atto di pignoramento era catastalmente intestata come segue:

1) [REDACTED];

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su una abitazione sita al piano terra e primo in frazione Montemoro n. 22, nel Comune di Force.

L'immobile, di remota costruzione, è posizionato in zona scarsamente abitata e dotata di poche opere di urbanizzazione in quanto collocato in area a vocazione prevalentemente agricola e scarsamente servita dai mezzi di trasporto pubblico.

L'abitazione(V. All. n. 4), è porzione di maggior fabbricato e si sviluppa su n.2 piani fuori terra (piano terra e primo/sottotetto), collegati fra loro per mezzo di due scale; una esterna e una interna a chiocciola.

L'u.i.u si colloca in un fabbricato che presenta struttura portante in muratura oltre a solai orizzontali e di copertura in in parte in latero-cemento e in parte mediante travi prefabbricate del tipo "varese" e tavelloni.



Il fabbricato versa in un discreto stato di conservazione, le facciate esterne sono intonacate.

L'abitazione oggetto di esecuzione è su due livelli con esposizione sud-est e si compone al piano terra di n.2 ampi locali di cui uno destinato a soggiorno-tinello con angolo cottura e l'altro a deposito collegati mediante un disimpegno. Inoltre al piano terra si trovano due locali con unico accesso dall'esterno destinati a pollaio mentre il piano primo si compone di soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno.

L'unità immobiliare sviluppa al piano terra una superficie esterna lorda pari a circa 82.00 mq con un'altezza variabile tra 2.01 e 2.33 metri mentre al piano primo si ha un'altezza minima di m 2.15 e una altezza massima di circa m 3.70 per una superficie esterna lorda di circa 72.00 mq. Tutti i vani, ad eccezione dei disimpegni, sono dotati di finestre in parte in alluminio e in parte in legno con vetro singolo e persiane, le porte interne sono in legno tamburato, i portoni di accesso ai piani terra e primo sono in alluminio del tipo non blindato.

I vari locali sono pavimentati ad eccezione di quello adibito a deposito e posto al piano terra sul lato nord e dei due locali ad uso pollaio e con accesso dall'esterno su prospetto nord-est. La pavimentazione dei restanti locali al piano terra e primo è in ceramica monocottura.

Il bagno al piano primo è dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca, con rivestimento in monocottura.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

Il riscaldamento è dotato di elementi radianti in ghisa, ed avviene per mezzo di una caldaia a parete collocata nel disimpegno al piano terra.

Gli impianti tecnologici sono obsoleti.

I locali ad uso pollaio al piano terra sono allo stato grezzo, non intonacati e privi di pavimentazione e di qualsiasi impianto tecnologico.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1a**

Facendo riferimento al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), si è provveduto a calcolare la Superficie Esterna Lorda (SEL), che viene determinata dall'area dell'u.i.u. la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne o a confine con spazi condominiali e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà, sino ad uno spessore di cm. 25.

- 1) Piano terra, SEL circa 82.00 mq;
- 2) Piano primo circa 72.00 mq;

Gli identificativi catastali dell'u.i.u. oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non sono riportate le superfici ed i confini delle proprietà oggetto di esecuzione.

I confini dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in base alle visure catastali, sono:

- 1) Piano Terra: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], corte esclusiva;
- 2) Piano Primo: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], corte esclusiva;

Sono state rilevate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e la planimetrie di accatastamento dell'u.i.u. oggetto di esecuzione:

- Leggere differenze nelle altezze;
- bucatura del solaio tra piano terra e piano prima con relativa scala a chiocciola;

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1b**

La proprietà oggetto di esecuzione è accessibile da Strada Comunale Fraz. Montemoro mediante strada vicinale che costeggia l'immobile oggetto di esecuzione su lato sud.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 1c**

L'immobile sopra descritto non fa parte di un condominio e, per tale motivo, non esistono tabelle millesimali. L' u.i.u non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1d**

L'immobile sopra descritto non fa parte di un condominio e, per tale motivo, non esistono spese condominiali.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1e**

La zona ove insiste l'u.i.u. oggetto di esecuzione, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Force ricade in "Zona E per l'edilizia ad uso abitativo nel territorio agricolo" normata dall'art. 16 delle NTA.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1f**

Visto l'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Montelparo in data 13.11.2018 (v. All. 6), si relaziona quanto segue:

- Il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED];

Sono presenti le seguenti annotazioni:

- Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni – Data annotazione [REDACTED];
- Con provvedimento del Tribunale di [REDACTED] in data 05.03.2008 n. 40/2008, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data [REDACTED] fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto – Data annotazione 14.03.2008;
- In data 05.08.2011 [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale di [REDACTED] per ottenere la cessazione degli effetti civili del Matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto – Data annotazione 18.08.2011;
- Con sentenza del Tribunale di [REDACTED] n 643 in data 12.10.2011, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del Matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto – Data annotazione 05.06.2012;

Visto quanto sopra esposto e quanto riportato nella certificazione notarile a firma del Notaio [REDACTED], si riferisce che l'u.i.u. oggetto di esecuzione non fa parte della comunione dei beni e non fa parte di un fondo patrimoniale.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2****SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell' u.i.u. oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta in data 29.10.2018 prot. 5975 allo Sportello unico per l'edilizia del Comune di Force (vedi All. n. 5). In seguito a tale richiesta i tecnici hanno fornito la seguente risposta in data 04.12.2018 prot. 6654:



Non esistono domande Giudiziali trascritte e relative all' u.i.u. oggetto di esecuzione

6

**- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità**

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, 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 al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

**- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

Visto l'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di [REDACTED] in data 13.11.2018 (v. All. 6), si relaziona quanto segue:

- Il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED];

Sono presenti le seguenti annotazioni:

- Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni – Data annotazione [REDACTED];
- Con provvedimento del Tribunale di [REDACTED] in data 05.03.2008 n. 40/2008, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 27.02.2008 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto – Data annotazione 14.03.2008;
- In data 05.08.2011 [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale di [REDACTED] per ottenere la cessazione degli effetti civili del Matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto – Data annotazione 18.08.2011;
- Con sentenza del Tribunale di Fermo n 643 in data 12.10.2011, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del Matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto – Data annotazione 05.06.2012;

Visto quanto sopra esposto si riferisce che non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

**CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA**

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare il Certificato Notarile ai sensi dell'ex art. 567 e c.p.c. a firma del Notaio [REDACTED] richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 600,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

6 **TRASCRIZIONI**

• **Nota di trascrizione del 25/10/2017 RP 5151 RG 7318**

Verbale di Pignoramento immobili a favore di INTESA SAN PAOLO s.p.a contro [REDACTED] in virtù di atto Giudiziario del Tribunale di [REDACTED] del 18.09.2017 Rep. n. 1844.



**ISCRIZIONI**

- **Nota di iscrizione del 20/06/2011 RP 977 RG 5187**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 16/06/2011 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO spa e contro [REDACTED] – capitale € 84.368,00 – ipoteca € 168.736,00 – durata anni 25

In merito alle difformità catastali si precisa che, il futuro acquirente, successivamente alla presentazione del titolo abilitativo in sanatoria per le opere interne già indicate nella risposta del quesito n.2, dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali con un costo previsto pari a Euro 600,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**  
**STIMA DELL'IMMOBILE**

Il procedimento di stima applicato è il *market comparison approach (MCA)* “che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termine di paragone del confronto estimativo” (definizione riportata al Capitolo 7, paragrafo 2.1.1 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – quarta edizione).

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione si è proceduto quindi a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Nello specifico, lo scrivente ha reperito vari atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di u.i.u. site in Comune di Force. Letti gli atti e visionati i fabbricati ove insistono dette u.i.u., chi scrive ha scelto atti aventi per oggetto la vendita di u.i.u. il più possibile analoghe a quella oggetto di stima.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame che è risultato pari ad

**€. 103.000,00 (Euro Centotremila/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti 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 e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: **si decurterà il 10% del totale;**
- b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;
- c) abbattimento per lo stato di possesso:

Considerato che l'u.i.u. oggetto di esecuzione, in base al certificato anagrafico, risulta attualmente occupata dall'esecutato e dai suoi familiari non si applicherà nessuna decurtazione;



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

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie relative alla richiesta di sanatoria e per il ripristino dello stato dei luoghi, le sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche per certificato di idoneità statica conseguente alla realizzazione della scala di comunicazione dei due livelli, per la successiva variazione catastale, i bolli e diritti catastali e comunali, le spese per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità necessaria a seguito degli interventi effettuati senza titolo edilizio e le spese per la redazione della documentazione da allegare alla sopraindicata segnalazione, si decurterà il **6,5% del totale**.

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

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;

f) per altri oneri e pesi: non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna detrazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 16,50 %.

**VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Euro € 103.000,00 – 16,50% = Euro 86.005,00

**A CIFRA TONDA € 86.000,00 (Euro Ottantaseimila/00) VALORE DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'**



## DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

9

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su una abitazione sita al piano terra e primo in frazione Montemoro n. 22, nel Comune di Force.

L'immobile, di remota costruzione, è posizionato in zona scarsamente abitata e dotata di poche opere di urbanizzazione in quanto collocato in area a vocazione prevalentemente agricola e scarsamente servita dai mezzi di trasporto pubblico.

L'abitazione è porzione di maggior fabbricato e si sviluppa su n.2 piani fuori terra (*piano terra e primo/sottotetto*), collegati fra loro per mezzo di due scale; una esterna e una interna a chiocciola.

L'u.i.u si colloca in un fabbricato che presenta struttura portante in muratura oltre a solai orizzontali e di copertura in parte in latero-cemento e in parte mediante travi prefabbricate del tipo "varese" e tavelloni.

Il fabbricato versa in un mediocre stato di conservazione, le facciate esterne sono intonacate.

L'abitazione oggetto di esecuzione è su due livelli con esposizione sud-est e si compone al piano terra di n.2 ampi locali di cui uno destinato a soggiorno-tinello con angolo cottura e l'altro a deposito collegati mediante un disimpegno. Inoltre al piano terra si trovano due locali con unico accesso dall'esterno destinati a pollaio e il piano primo si compone di soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno.

L'unità immobiliare sviluppa al piano terra una superficie esterna lorda pari a circa 82.00 mq con un'altezza variabile tra 2.01 e 2.33 metri mentre al piano primo si ha un'altezza minima di m 2.15 e una altezza massima di circa m 3.70 per una superficie esterna lorda di circa 72.00 mq. Tutti i vani, ad eccezione dei disimpegni, sono dotati di finestre in parte in alluminio e in parte in legno con vetro singolo e persiane, le porte interne sono in legno tamburato, i portoni di accesso ai piani terra e primo sono in alluminio del tipo non blindato.

I vari locali sono pavimentati ad eccezione di quello adibito a deposito e posto al piano terra sul lato nord e dei due locali ad uso pollaio e con accesso dall'esterno su prospetto nord-est. La pavimentazione dei restanti locali al piano terra e primo è in ceramica monocottura.

Il bagno al piano primo è dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca, con rivestimento in monocottura.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

Il riscaldamento è dotato di elementi radianti in ghisa, ed avviene per mezzo di una caldaia a parete collocata nel disimpegno al piano terra.

Gli impianti tecnologici sono obsoleti.

I locali ad uso pollaio al piano terra sono allo stato grezzo, non intonacati e privi di pavimentazione e di qualsiasi impianto tecnologico.

Sono state riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie consistenti nella bucatina del solaio tra piano terra e piano primo per la realizzazione di una scala a chiocciola.

Dette opere sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge.

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

Gli immobili sono distinti all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Force:

- a) Foglio 34 part 167, cat. A/3 di classe 3 consistenza 5 vani, rendita € 149,77, Frazione Montemoro 22, Piano T-1;

**PREZZO BASE D'ASTA € 86.000,00 (Euro Ottantaseimila/00)**

9



[REDACTED]

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa per Via telematica al Tribunale di Ascoli Piceno. Con osservanza

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Massimo Brasili*

*Appignano del Tronto, li 17 Dicembre 2018*



**Data:** 13 novembre 2019, 19:09:09

**Da:** [REDACTED]

**A:** [REDACTED]

**Oggetto:** Chiarimenti proc. esec. 105/2017 [REDACTED]

In riferimento alla vostra richiesta del 24/10/2019 con la presente si precisa che:

- l'immobile risulta presente nelle mappe catastali anteriori al 1967 per cui può essere considerato ante 67;
- I costi richiesti dal comune di Force(AP) per la sanatoria delle opere in difformità ammontano a Euro 1.000,00.

Distinti saluti

Ing. Massimo Brasili

[REDACTED]

