

## **RELAZIONE**

### **Consulenza tecnica d'ufficio**

**R.G. 138/2022 E.I.**

**Giudice Dott.ssa D'Ottavi Simona**

#### PREMESSO

- Che con provvedimento del 21 Novembre 2023 il Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno nominava il sottoscritto, geometra Silvestri Francesco, consulente tecnico di ufficio per l'esecuzione immobiliare R.G. 138/2022 E.I. e che il giorno 30 Novembre 2023 accettava l'incarico con il giuramento;
- Che veniva stabilito come data per inizio delle operazioni peritali il 18/12/2023;
- Sul posto il giorno 18 Dicembre 2023 sono intervenuti il sottoscritto Geom. Francesco Silvestri, il mio collaboratore Geom. Simone Vellei, l'amministratore del condominio e, tramite video-chiamata, il custode Nicole Piattoni. Non essendo intervenuto nessuno per le parti interessate, il sopralluogo si è chiuso senza poter visionare l'immobile.
- Che veniva quindi stabilita una successiva data per il prosieguo delle operazioni peritali ovvero il 29/12/2023
- Sul posto il giorno 29 Dicembre 2023 sono intervenuti il sottoscritto Geom. Francesco Silvestri, il mio collaboratore Geom. Simone Vellei, il custode Nicole Piattoni, il commercialista della società esecutata ed il fabbro. Poiché l'immobile risultava chiuso, si è provveduto alla sua apertura forzata con conseguente sostituzione della serratura da parte di un fabbro. Ho provveduto quindi a dare inizio alle operazioni peritali tramite la visione dell'immobile e la realizzazione della documentazione fotografica.

## TUTTO CIO' PREMESSO

Il C.T.U. esaminati gli atti del procedimento, eseguiti i controlli, le ricerche ed ogni altra operazione peritale necessaria, per rispondere ai seguenti quesiti:

- *"IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;*
- *SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE;*
- *STATO DI POSSESSO;*
- *VINCOLO ED ONERI GIURIDICI;*
- *STIMA DELL'IMMOBILE"*

Quindi presenta la seguente per svolgere l'incarico ricevuto:

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è ubicata nel comune di Ascoli Piceno (AP) in Via Elba n.13-15 al piano terra di un immobile condominiale.

L'immobile in cui insiste l'unità oggetto di pignoramento, come descritto in precedenza, insiste nel quartiere Luciani, in Via Elba 13-15, è stato edificato negli anni '70 e presenta struttura portante intelaiata in c.a. con tamponature in laterizio. Il centro cittadino dista circa 1,5km ed è facilmente raggiungibile percorrendo i vicini Viale della Repubblica e Viale Indipendenza. A circa 3,5km invece è possibile raggiungere il Raccordo autostradale Ascoli Piceno Est.

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.103, particella n.30, subalterno n.51 del comune di Ascoli Piceno (AP), la sua categoria catastale risulta essere C/1 (negozio) di classe 6 ed ha una rendita catastale pari a 1.148,39€.

L'unità immobiliare si sviluppa su di un unico piano (terra) ed è composta da due locali separati (il locale a Nord ha un'area pari a 37,33mq netti mentre il locale a Sud ha un'area pari a 27,33mq netti) ad uso negozio comunicanti tramite una porta che ora risulta chiusa con un pannello in cartongesso, un ripostiglio di 2,88mq netti, un

antibagno di 0,98mq netti ed un wc di 1,34mq netti dotato di finestra. Tutti i locali presentano una tinteggiatura di colore bianco, in bagno e nell'antibagno è presente anche un rivestimento costituito da mattonelle ceramiche di colore verde acqua. La pavimentazione nei locali ad uno negozio e nel ripostiglio è in graniglia mentre nell'antibagno e nel wc sono presenti mattonelle ceramiche di colore chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare nel complesso risulta in normale stato di conservazione e non sono ammobiliate. Esternamente la facciata dell'immobile presenta un cappotto termico isolante con tonachino non rifinito né tantomeno tinteggiato poiché sono ancora in corso lavorazioni volte ad usufruire del SuperBonus 110%.

Nel lato Nord l'unità confina con il sub. 56, nel lato Sud confina col sub. 55 (entrambi garage privati di categoria C/6), nel lato Est confina con le scale condominiali mentre nel lato Ovest (ove sono presenti gli ingressi dei due locali) confina con la corte condominiale e la Via pubblica.

## **2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE:**

Il fabbricato, secondo il Piano Regolatore Generale del comune di Ascoli Piceno in vigore al momento dell'esecuzione immobiliare, è situato in una zona di conservazione edilizia cui vincoli e prescrizioni sono presenti nell'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione il cui stralcio verrà allegato. Il fabbricato è inoltre vincolato dall'art. 142 del D.lgs. 42/2004 poiché insiste nella fascia di rispetto di 150m del corso d'acqua Gran Caso.

L'edificazione dell'immobile è avvenuta mediante Licenza di Costruzione 53/68 del 06/05/1968 e successive Licenze di Costruzione in Variante 254/69 del 18/08/1970 e 240/70 del 31/08/1970. In data 24/09/2021 è stata presentata una S.C.I.A. in sanatoria avente protocollo n. 79950 ed infine è ancora in corso una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (CILAS) avente protocollo n. 100289 del 29/11/2021 che interessa l'intero immobile.

In merito all'Agibilità dell'intero immobile si fa presente che nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Ascoli Piceno non è presente alcuna documentazione.

### 3) STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare risulta attualmente intestata alla società esecutata e l'immobile non risulta occupato da terzi.

### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In merito al bene pignorato sito in Via Elba 13-15 e censito catastalmente nel comune di Ascoli Piceno al foglio 103, particella 30, sub 51 i vincoli/oneri giuridici esistenti risultano essere i seguenti:

- Vincoli ed oneri di natura condominiale: alla data del 16/04/2024, come da documentazione allegata, risultano esserci debiti pari a 3.385,35€;
- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: NON PRESENTI;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: NON PRESENTI;
- Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: NON PRESENTI;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON PRESENTI;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NON PRESENTI;
- Iscrizioni: Risulta iscritta un'ipoteca sull'immobile pari a 49.043,28€;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: L'immobile risulta oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Vi è inoltre una precedente Trascrizione di Pignoramento;
- Difformità catastali: Il bene nella planimetria catastale risulta avere una difformità nella dimensione della finestra dell'antibagno. Inoltre in visura è indicato l'indirizzo sbagliato "Via Sardegna 11-13" mentre l'indirizzo corretto è Via Elba 13-15.

### 5) STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE DI MERCATO NEGOZI QUARTIERE LUCIANI

Fonte	Destinazione	macrozona	Valore min. €/mq	Valore max. €/mq
OMI	Negozi	C2	1.450,00	2.100,00

VALORE DI LOCAZIONE NEGOZI QUARTIERE LUCIANI

Fonte	Destinazione	macrozona	Valore min. €/mq	Valore max. €/mq
-------	--------------	-----------	---------------------	---------------------

OMI	Negozi	C2	7	10,60
-----	--------	----	---	-------

NEGOZIO SITO IN VIA ELBA 13-15

Descrizione	Superficie totale lorda m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio	Quota di possesso	Superficie Virtuale m <sup>2</sup>	Valore Unitario €/m <sup>2</sup>	Valore Totale €
Negozio	78,20	1,00	1/1	78,20	750,00	58.650,00

A seguito di una ricerca di mercato effettuata nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel sito dell'Agenzia delle Entrate per immobili ubicati nella medesima zona ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, si è stabilito di attribuire un valore unitario di 750,00 €/mq.

Dato l'unità immobiliare ha una superficie virtuale di 78,20 mq, il suo valore è pari a:  
78,20 mq x 750,00 €/mq = 58.650,00 €

Le passività presenti al momento della stima e che saranno a carico della parte acquirente sono gli oneri condominiali e risultano essere pari a 3.385,35 €.

Le passività che verranno cancellate a cura della procedura riguardano l'ipoteca descritta al punto precedente (49.043,28 €) e le spese per la regolarizzazione catastale dell'immobile che forfettariamente ammontano a 300,00 €.

Risulta quindi che il valore residuo derivante dalla vendita dell'immobile, al netto della decurtazione delle passività (58.650,00€ - 3.385,35 € - 49.043,28 € - 300,00 €), è pari a 5921,37 € (cinquemilanovecentoventuno euro/337).

In conclusione, il valore del bene oggetto di esecuzione immobiliare ai fini della formazione del bando d'asta è da considerarsi pari a 58.650,00 €.

Tenendo conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" è pari a 55.000,00€

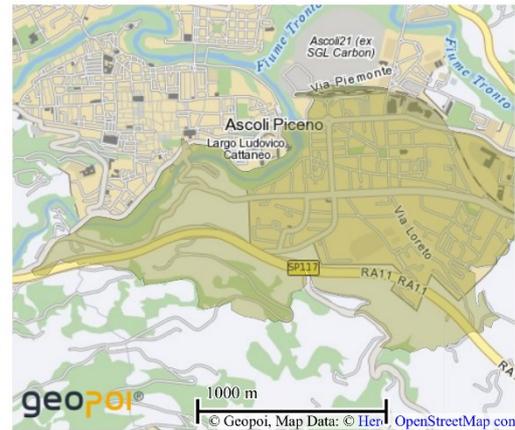
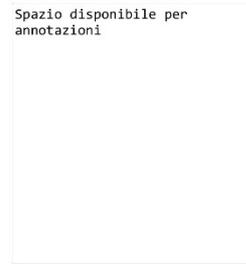


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2****Provincia:** ASCOLI PICENO**Comune:** ASCOLI PICENO**Fascia/zona:** Semicentrale/PORTE MAGGIORE E QUARTIERE LUCIANI**Codice zona:** C2**Microzona:** 2**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	720	1050	L	2,3	3,6	L
Negozi	Normale	1450	2100	L	7	10,6	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA E  
DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE**

L'immobile in cui insiste l'unità oggetto di pignoramento insiste nel quartiere Luciani del comune di Ascoli Piceno, in Via Elba 13-15, è stato edificato negli anni '70 e presenta struttura portante intelaiata in c.a. con tamponature in laterizio. Il centro cittadino dista circa 1,5km ed è facilmente raggiungibile percorrendo i vicini Viale della Repubblica e Viale Indipendenza. A circa 3,5km invece è possibile raggiungere il Raccordo autostradale Ascoli Piceno Est.

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n.103, particella n.30, subalterno n.51 del comune di Ascoli Piceno (AP), la sua categoria catastale risulta essere C/1 (negozio) di classe 6 ed ha una rendita catastale pari a 1.148,39€.

L'unità immobiliare si sviluppa su di un unico piano (terra) ed è composta da due locali separati (il locale a Nord ha un'area pari a 37,33mq netti mentre il locale a Sud ha un'area pari a 27,33mq netti) ad uso negozio comunicanti tramite una porta che ora risulta chiusa con un pannello in cartongesso, un ripostiglio di 2,88mq netti, un antibagno di 0,98mq netti ed un wc di 1,34mq netti dotato di finestra. Tutti i locali presentano una tinteggiatura di colore bianco, in bagno e nell'antibagno è presente anche un rivestimento costituito da mattonelle ceramiche di colore verde acqua. La pavimentazione nei locali ad uno negozio e nel ripostiglio è in graniglia mentre nell'antibagno e nel wc sono presenti mattonelle ceramiche di colore chiaro. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare nel complesso risulta in normale stato di conservazione e non sono ammobiliate. Esternamente la facciata dell'immobile presenta un cappotto termico isolante con tonachino non rifinito né tantomeno tinteggiato poiché sono ancora in corso lavorazioni volte ad usufruire del SuperBonus 110%.

Nel lato Nord l'unità confina con il sub. 56, nel lato Sud confina col sub. 55 (entrambi garage privati di categoria C/6), nel lato Est confina con le scale condominiali mentre nel lato Ovest (ove sono presenti gli ingressi dei due locali) confina con la corte condominiale e la Via pubblica.

Avendo espletato l'incarico affidatomi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Allegati:

Documentazione Urbanistica  
Documentazione Catastale  
Documentazione Fotografica  
Verbali di sopralluogo  
Elaborato Grafico  
Vincoli e Oneri Giuridici

Ascoli Piceno, 15/04/2024

Il Tecnico  
Geom. Silvestri Francesco

