

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 77/2023

PROMOSSO DA :

CREDITO EMILIANO SPA

CONTRO :

GIUDICE DELLE ESECUZIONI : D'Ottavi Simona

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ascoli Piceno, 25.11.2024

**Il C.T.U.
Geom. LUCA DE PAOLI**

INDICE

PREMESSE E QUESITI	Pag. 4
1) Dato Immobiliare	Pag. 7
2) Identificazione e descrizione sintetica del bene oggetto di vendita	Pag. 8
3) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile	Pag. 12
4) Stato di possesso	Pag. 13
5) Diritti reali, vincoli ed oneri giuridici	Pag. 13
6) Ambientale	Pag. 16
7) HBU Highest Best Use	Pag. 16
8) Stima dell'immobile	Pag. 16
9) Stima del Valore a Base d'Asta	Pag. 20
10) Conclusioni	Pag. 22

Elenco allegati

- ALLEGATO A – Verbale inizio operazioni peritali ;

- ALLEGATO B – Visure catastali ;

- ALLEGATO C – Ispezioni ipotecarie ;

- ALLEGATO D – Planimetria Urbana ;

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

- ALLEGATO F – Documentazione fotografica

- ALLEGATO G – Autorizzazione urbanistica.

Premessa e quesiti

Il sottoscritto **Geom. De Paoli Luca**, nato ad Ascoli Piceno il 17/04/1994, CF=DPLLCU94D17A462C residente ad Ascoli Piceno, Via Giuseppe Sacconi n° 20, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al N° 1314, in qualità di esperto stimatore del procedimento in epigrafe

premesse che:

- Il giorno 4 / luglio / 2024, prestava giuramento di rito in via telematica e dopo aver accettato l'incarico veniva a conoscenza dei seguenti 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 (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 dichiari 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;

Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., dopo aver acquisito presso gli uffici competenti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico, effettuando visure e richieste di certificazioni e planimetrie, ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **giovedì 25/07/2024** alla presenza dell'Avv Simoni Giorgia in qualità di Custode Giudiziario, Geom. De Paoli Chiara e xxxxxxxxxxxxxx in qualità di collaboratori del CTU e xxxxxxxxxx in qualità di soggetti eseguiti e i loro due figli xxxxxxxxxxxxxx. I soggetti eseguiti in qualità di proprietari, hanno provveduto all'apertura degli immobili oggetto di pignoramento (vedi ALL. A) ed è stato quindi eseguito il sopralluogo effettuando rilievi e misurazioni necessarie, al fine di rispondere ai quesiti posti come di seguito riportato.

Il giorno Giovedì 25/07/2024 in Via Miramare n° 10 di San Benedetto del Tronto (AP) le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 10:00, e i proprietari in tale data abitavano l'immobile oggetto di pignoramento e hanno permesso di effettuare il rilievo con strumentazione Laser Scanning e di eseguire un'accurata documentazione fotografica dell'intero immobile adibito a abitazione in villini, che si compone di n° tre livelli (Terra, Primo, Sottotetto), dell'immobile adibito a autorimessa che si sviluppa al piano interrato, più la corte esterna.

1– Dato immobiliare

Nel seguente capitolo sono fornite le informazioni e caratteristiche dell'immobile al fine di ricavare il segmento di mercato a cui appartiene.

2– Identificazione e descrizione sintetica del bene oggetto di vendita

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, come da atto di pignoramento, è costituito dalla piena proprietà di un'unità urbana, avente destinazione di abitazione in villini su quattro livelli, con annessa corte esclusiva, recintata con muretto e rete metallica plastificata su i quattro lati e presenta cancello pedonale e carrabile sul lato a nord-est.

Suddetto immobile si trova nelle immediate vicinanze della zona altamente residenziale, subito ad ovest dell'autostrada Adriatica, in zona Santa Lucia di San Benedetto del Tronto, con accesso su Via Miramare, a due minuti dalla nazionale S.S.16.

La zona è caratterizzata dalla totale presenza di ville e villini e presenta a pochi minuti un buon livello d'infrastrutture di servizio e di attività commerciali.

La costruzione risale al 1996 e dal punto di vista costruttivo, trattasi di una struttura portante costituita da intelaiatura in cemento armato composta da travi e pilastri incastrata nel telaio di fondazione formato da travi rovesce, cordoli in c.a. e muri perimetrali anch'essi in c.a.; i solai sono di tipo misto laterizio e c.a., le solette delle scale e dei balconi sono in c.a.

I tamponamenti interni sono in laterizio forato intonacati e tinteggiati di colore giallo chiaro con soffitti bianchi, i tamponamenti esterni sono in parte tinteggiati di colore giallo chiaro e in parte con paramento di mattoni faccia vista e la copertura in laterizio con tegole portoghesi.

L'intero edificio si dispone su tre piani fuori terra e un piano interrato, con rampa di accesso carrabile direttamente dalla strada pubblica.

L'immobile si presenta senza ascensore, composto da un soggiorno-pranzo, cucina, studio, bagno con annessa corte esclusiva al piano terra; quattro camera da letto, un bagno, un WC e uno studio al piano primo; un ripostiglio e uno stenditoio al piano sottotetto, lasciato grezzo e un locale ad uso autorimessa al piano interrato.

Lo stesso ha un ingresso con porta blindata, mentre gli altri accessi al piano terra che danno sul giardino sono in legno e doppi vetri con persiane in legno di colore marrone leggermente rovinate dalla salsedine.

Circa le caratteristiche costruttive e le finiture del bene oggetto di pignoramento si fa presente quanto segue:

- I divisori e soffitti interni presentano intonaco e tempera in ottimo stato e alla data del sopralluogo non presentano segni di umidità o ammaloramenti.
- La pavimentazione interna del piano terra e piano primo è quasi interamente in parquet fatta eccezione delle scale, la cucina e i bagni che si presentano in marmo e in ceramica. L'intera pavimentazione si presenta in buono stato.
- I bagni presenti sono di n° 3 e presentano piastrelle e mobilio igienico sanitario in buone condizioni e l'areazione è sempre garantita da finestre.
- Gli infissi sono in legno con doppio vetro e le persiane in legno marrone presentano segni di deterioramento nella verniciatura.
- Il piano interrato adibito a garage presenta pavimentazione in ceramica e in buone condizioni generali.
- I balconi sono pavimentati e presentano un buono stato generale di conservazione.
- Lo stato esterno del fabbricato, sia nella parte intonacata che in quella con mattoni faccia vista si presenta in buono stato di manutenzione.
- Il piano sottotetto adibito a stenditoio e ripostiglio non presenta finiture ed è stato lasciato allo stato "grezzo"
- L'unità in oggetto è dotata dei seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, di riscaldamento a radiatori, ed idrico sanitario sotto traccia.
- L'immobile è dotato di autoclave al locale Garage al piano Interrato
- La corte esterna si presenta in pendenza e su più livelli partendo dalla strada per poi arrivare all'edificio con una porzione in piano e poi al livello successivo.

a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati all'atto di pignoramento

Le consistenze immobiliari SEL, (Superficie Esterna Lorda) calcolate con i criteri di misurazione del SIM (Sistema Italiano di Misurazione) per calcolare la superficie commerciale ragguagliata.

Dalle misurazioni effettuate risultano con minima approssimazione, le seguenti superfici commerciali lorde, così suddivise:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	SUP. COM. RAGGUAGLIATA	FINITURE
S1-T-1-2	Abitazione	mq. 250,00	mq. 250,00	Buone
T-1-2	Balconi	mq. 75,54 (35%)	mq. 25,00+(1,50x0,10)= 25,15	Buone
2	Ripost/Sottotet	mq 83,00	mq 83,00x0,35= 29,05	Grezzo
S1	Garage	mq 110,00	mq 13,00x0,60= 78,00	Buone
T	Corte esterna	mq 940,00 (10%)	mq 25,00+(69x0,02)= 26,40	Buone
Totale superficie commerciale lorda				
Sommano 250,00 + 25,15 + 29,05 + 78,00 + 26,40 = 408,60mq				

Dati Catastali

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto risulta che i dati catastale dell'immobile nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli attuali del catasto:

Unità abitativa che si dispone e si sviluppa su 4 Piani, interrato, terra, primo e sottotetto ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto, Via Miramare n° 10

Unità immobiliari:

Foglio 17 , particella 862

- Sub. 2 – Categoria A/7 Classe 2[^] - Consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 313mq, superficie totale escluse aree scoperte 304mq, rendita Euro 1.549,37 con annessa corte esterna esclusiva.
- Sub. 3 – Categoria C/6 Classe 1[^] - Consistenza 82mq, superficie catastale totale 95mq

Intestati:

L'Unità Immobiliare risulta ad oggi intestata alla Ditta :

- xxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

- xxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Confini

L'Unità Immobiliare urbana confina a **sud/est** con altra unità censita a civile abitazione, **foglio. 17 particella 245** intestata a **F. BIGNARDI** nata a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il **10/05/1988** a **sud /ovest** con terreno di qualità seminativo arborato censito al **foglio 17 particella 918** intestato a **F. BIGNARDI** nato a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il **10/05/1988**, **F. BIGNARDI** nata a ACQUAVIVA PICENA (AP) il **10/05/1988**, **F. BIGNARDI** nato a ACQUAVIVA PICENA (AP) il **10/05/1988**, a **nord/ovest** confina con terreno di qualità seminativo arborato censito al **foglio 17 particella 384** intestato a **F. BIGNARDI** nato a ASCOLI PICENO (AP) il **10/05/1988** e a nord/est confina con la strada comunale Via Miramare da cui si ha l'accesso. Suddetti immobili ricadono tutti all'interno del comune di San Benedetto del Tronto.

b) Consistenza e pertinenze

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

- **Al piano Interrato**, da un garage;
- **Al Piano Terra**, da un soggiorno-pranzo, cucina, studio, bagno e corte esterna;
- **Al piano Primo**; da quattro camere da letto, un bagno, un wc, e da uno studio;
- **Al piano Sottotetto**; da un ripostiglio e uno stenditoio.
- *Superficie commerciale lorda complessiva Mq. 408,60mq*
-

3 – Situazione edilizio-urbanistica sintetica del bene oggetto di vendita.

Nel seguente capitolo saranno esposte e argomentate le documentazioni reperite, le normative e lo stato dell'immobile oggetto d'indagine.

Destinazione urbanistica

Per quanto riguarda l'immobile urbano esso ricade in una zona descritta come:

B3 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO art.32 NTA

Concessioni Edilizie

Presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di San Benedetto del Tronto si è constatato che l'unità oggetto della procedura acquista l'attuale consistenza a seguito delle sottoelencate autorizzazioni:

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 580 DEL 11/DICEMBRE/1991
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 983 DEL 17/SETTEMBRE/1996
- LICENZA DI AGIBILITA' N° 53232/97 DEL 22/DICEMBRE/2004

Conformità Urbanistica

Si evidenzia che la situazione urbanistico-edilizia effettivamente riscontrata in sede di sopralluogo corrisponde a quella planimetricamente riportata negli elaborati planimetrici reperiti presso il comune di San Benedetto del Tronto e presso l'agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.

Unica incongruenza dal catastale e precedente edilizio si identifica in un divisorio al piano interrato e una leggera differenza sulla larghezza di una finestra nella camera sud-est al piano primo.

4 – Stato di possesso

L'immobile pignorato, adibito a civile abitazione e censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al **Foglio 17 con la Part. 862** - Categoria A/7 Classe 2[^] - Consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 313mq, superficie totale escluse aree scoperte 304mq, rendita Euro 1.549,37 con annessa corte esterna esclusiva. Garage Categoria C/6 Classe 1[^] - Consistenza 82mq, superficie catastale totale 95mq Vani 7,5 - R.C. € 143,32 sono abitati e di proprietà dai signori xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx.

5– Diritti reali, vincoli ed oneri giuridici

a) Provenienza, titolo e quota del diritto reale

Atto di Compravendita a rogito Notaio Campana Carlo del 4 ottobre 2004, Repertorio n° 29785 trascritto ad Ascoli Piceno il 08/010/2004 RP 5858 RG 9962

b) Servitù

Non si rilevano servitù regolarmente trascritte a carico degli immobili eseguiti escluso gli oneri derivanti dal rispetto delle norme del codice civile sulle parti comuni del fabbricato.

c) Vincoli ed oneri giuridici

Domande giudiziali ed altre trascrizioni di seguito descritte ricavate da visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare (vedi All. C)

- 1) ISCRIZIONE del 08/10/2004 - Registro Particolare 2330 Registro Generale 9963 Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Repertorio 29786 del 04/10/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - o Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1474 del 12/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - Annotazione n. 1891 del 26/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 2) ISCRIZIONE del 17/11/2006 - Registro Particolare 2490 Registro Generale 12854 Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Repertorio 34984/8885 del 14/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- 3) ISCRIZIONE del 30/08/2018 - Registro Particolare 893 Registro Generale 6682 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1093 del 28/06/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 - o Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1111 del 18/10/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 4) ISCRIZIONE del 14/04/2023 - Registro Particolare 296 Registro Generale 3256 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 218/2023 del 04/04/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - o Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1072 del 09/10/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 5) ISCRIZIONE del 17/04/2023 - Registro Particolare 303 Registro Generale 3296 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ASCOLI PICENO Repertorio 3652 del 22/11/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - o Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1110 del 18/10/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 6) TRASCRIZIONE del 21/07/2023 - Registro Particolare 4740 Registro Generale 6275 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1074/2023 del 24/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I vincoli e gli oneri che saranno cancellati dalla procedura al momento della vendita sono:

- Quelli riguardanti il procedimento di esecuzione di che trattasi (cancellazione trascrizioni e pignoramenti) come precedentemente elencati. Spese presunte per la cancellazione:
 - **Ipoteca Volontaria:** tassa ipotecaria €35,00 bollo €59,00;
 - **Pignoramento Immobiliare:** imposta ipotecaria fissa € 200,00 tassa ipotecaria €35,00, bollo €59,00.
-
- **Vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità**
Non esistono vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità a carico degli immobili pignorati.
 - **Diritti demaniali ed usi civici**
Non esistono diritti demaniali ed usi civici a carico degli immobili pignorati.
 - **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**
Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi risulta che non si riscontrano difformità catastali, fatta eccezione per piccole incongruenze al piano interrato per la presenza di un divisorio e per la larghezza di una finestra al piano primo.

6 – Ambientale

Dal punto di vista ambientale si fa notare che nell'edificio non è stata rilevata l'esistenza di impianti energetici da fonti rinnovabili.

L'immobile è situato nella "Zona Acustica" | classe IV | aree di intensa attività umana

7 – HBU Highest Best Use

L'intera zona è composta da unità urbane a destinazione abitativa, pertanto l'attuale destinazione d'uso è il miglior uso a cui l'immobile sia destinato.

8 – Stima dell'immobile

Criterio di stima comparativo

Al fine di calcolare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è svolta un'indagine sul recente mercato di beni limitrofi e analoghi, sotto l'aspetto tipologico, costruttivo e conservativo, consultando come fonti d'informazione le Agenzie Immobiliari, l'osservatorio delle quotazioni immobiliari e la banca del dato immobiliare presso il collegio dei Geometri di Ascoli Piceno.

L'unità così come descritta, con la sua consistenza, la sua posizione favorevole, garantisce una buona appetibilità commerciale. D'altro canto l'unità immobiliare essendo molto grande penalizza l'appetibilità commerciale con la conseguente riduzione del valore.

Constatata quindi la dinamicità del mercato per l'acquisto di beni similari, e assunti i dati recenti comparabili da fonti certe (compravendite e affitti in essere) si procederà con il criterio di stima comparativo analitico con la determinazione del prezzo medio.

Detto prezzo sarà opportunamente adeguato in base alle aggiunte e alle detrazioni del caso, dettate da fattori, intrinseci ed estrinseci caratteristici dell'immobile oggetto di stima rispetto a quelli, presi a confronto.

Sono state prese a confronto altre quattro unità abitative poco distanti, nella stessa zona e in zone similari, con caratteristiche analoghe sotto l'aspetto tipologico, costruttivo e conservativo e si determina che il valore mediato di vendita per tali U.I. è risultato di €/mq. 1500,00.

Altro parametro di mercato per tipologie di immobili similari secondo l'OMI può essere compreso da un minimo di € 1250,00 al mq. ad un massimo di € 1900,00 al mq.

Pertanto:

- tenuto conto che il fabbricato è inserito in un contesto tranquillo poco trafficato, popolato da ville e villini in buono stato conservativo e gode di un'ottima vista sul mare;
- in considerazione della categoria catastale A7 (Abitazione in villini) e delle buone condizioni di finiture e di manutenzione;
- in relazione alla dislocazione dell'edificio al di fuori dei servizi di prima necessità;
- vista la dinamicità del mercato nella zona;
- considerata la grandezza dell'immobile che abbraccia una fetta di mercato più ridotta;
- valutato che la corte esterna pur essendo molto ampia non si rende comoda per la sua interezza per via dei tratti in pendenza e su diversi livelli.
-

Tanto premesso si ritiene di considerare come opportuno il prezzo prudenziale di
€/mq. 1570,00

Il più probabile valore di mercato complessivo ad oggi è quindi pari a € 641.502,00
agg. = € 641.502,00 (seicentoquarantunomilacinquecentodue/00)

La tabella che segue prospetta la valutazione in relazione ai parametri utilizzati e le superfici indicate nel computo sono da considerarsi al lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali.

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	SUP. COM. RAGGUAGLIATA	FINITURE
S1-T-1-2	Abitazione	mq. 250,00	mq. 250,00	Buone
T-1-2	Balconi	mq. 75,54 (35%)	mq. 25,00+(1,50x0,10)= 25,15	Buone
2	Ripost/Sottotet	mq 83,00	mq 83,00x0,35= 29,05	Grezzo
S1	Garage	mq 110,00	mq 13,00x0,60= 78,00	Buone
T	Corte esterna	mq 940,00 (10%)	mq 25,00+(69x0,02)= 26,40	Buone
Totale superficie commerciale lorda:				
Sommano 250,00 + 25,15 + 29,05 + 78,00 + 26,40 = 408,60mq				
mq 408,60 x 1570€/mq = 641.502,00 agg. = 641.502,00€				

Alla valutazione ricavata di 641.502,00 € vengono applicate le necessarie correzioni ed i necessari adeguamenti:

- o 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
- *decurtazione forfettaria € 300,00;*
- o per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile- cattivo stato di manutenzione che ne ha condizionato in modo sostanziale la stima
- *decurtazione del 0% (già sottratte nella valutazione)*
- o per lo stato di possesso
- *decurtazioni del 0%*
- o per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (*variazione catastale ed altro*)
- *decurtazioni del 0,5% = 3.207,51€*
- o per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocive
- o - *decurtazioni del 0%*

Si perviene alla seguente valutazione:

€ 641.502,00 - € 300,00 - € 3.207,51 = € 637.994,49

Per arrotondamento € 638.000,00

a) 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 possano essere collocati sul mercato ad oggi con un valore a base d'asta in cifra tonda di :

LOTTO UNICO € 638000,00 (Euro seicentotrentottomila/00)

9– Stima del valore a base d'asta

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, come da atto di pignoramento, è costituito dalla piena proprietà di un'unità urbana, avente destinazione di abitazione in villini su quattro livelli con annessa corte esclusiva recintata con muretto e rete metallica plastificata su i quattro lati e presenta cancello pedonale e carrabile sul lato a nord-est.

Suddetto immobile si trova nelle immediate vicinanze della zona altamente residenziale subito ad ovest dell'autostrada Adriatica in zona Santa Lucia di San Benedetto del Tronto con accesso su Via Miramare a due minuti dalla nazionale S.S.16.

La costruzione risale al 1996 e dal punto di vista costruttivo, nell'esame generale del complesso, si evince una struttura portante costituita da intelaiatura in cemento armato composta da travi e pilastri incastrata nel telaio di fondazione formato da travi rovesce, cordoli in c.a. e muti perimetrali anch'essi in c.a.; i solai sono di tipo misto laterizio e c.a., le solette delle scale e dei balconi sono in c.a.

L'intero edificio è organizzato su tre piani fuori terra e un piano interrato con rampa di accesso carrabile direttamente dalla strada pubblica

L'unità si presenta senza ascensore, composta da un soggiorno-pranzo, cucina, studio, bagno con annessa corte esclusiva al piano terra; un locale ad uso autorimessa al piano interrato; quattro camera da letto, un bagno, un WC e uno studio al piano primo; un ripostiglio e uno stenditoio al piano sottotetto lasciato grezzo.

Intestatario :	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Diritto :	Piena proprietà per la quota di ½ cadauno in regime di separazione dei beni
Ubicazione :	Comune di San Benedetto del Tronto, Via Miramare n° 10
Natura del bene:	Abitazione in villini disposta su più piani; Piano Interrato, Terra, Primo e Sottotetto;
Consistenza :	Il fabbricato, cielo – terra, che comprende l' U.I. è ubicato in Zona Santa Lucia di San Benedetto del Tronto ed è stata costruita con concessione del 1996 con struttura in cemento armato; mantiene un buono stato di manutenzione ed è raggiungibile tramite Via Miramare.

LOTTO UNICO Abitazione in Villini, senza ascensore, composto da un soggiorno-pranzo, cucina, studio, bagno con annessa corte esclusiva al piano terra ; un locale ad uso autorimessa al piano interrato ; quattro camera da letto, un bagno, un WC e uno studio al piano primo; un ripostiglio e uno stenditoio al piano sottotetto.

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	SUP. COM. RAGGUAGLIATA	FINITURE
S1-T-1-2	Abitazione	mq. 250,00	mq. 250,00	Buone
T-1-2	Balconi	mq. 75,54 (35%)	mq. 25,00+(1,50x0,10)= 25,15	Buone
2	Ripost/Sottotet	mq 83,00	mq 83,00x0,35= 29,05	Grezzo
S1	Garage	mq 110,00	mq 13,00x0,60= 78,00	Buone
T	Corte esterna	mq 94,00 (10%)	mq 25,00+(69x0,02)= 26,40	Buone
Totale superficie commerciale lorda:				
Sommano 250,00 + 25,15 + 29,05 + 78,00 + 26,40 = 408,60mq				

Dati Catastali: Porzione Urbana San Benedetto del Tronto Foglio 17 Part.862 -Sub2-Sub3

Destinazione Urbanistica **B3 - Zona residenziale di Completamento Art 32 NTA**

Regolarità Urbanistica : Il complesso edilizio di cui trattasi è stato costruito con Concessione Edilizia n. 983 del 17/09/1996.

Pertanto : **LOTTO UNICO – Urbanisticamente conforme ad eccezione del tramezzo al piano interrato che delimita il ripostiglio dal garage.**

Valore a base d'asta: 638.000,00 (Euro seicentotrentottomila/00)

10 – Conclusioni

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

1. Corrispondenza dei beni periziati con quelli indicati nell'atto di pignoramento;
2. Non corrispondenza catastale;
3. Riscontro positivo sulla conformità urbanistica ad eccezione del divisorio al piano interrato e una finestra rappresentata più piccola al piano primo.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene , con la presente relazione che si compone di N° 22 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 25/11/2024

L'AUSILIARIO DEL GIUDICE GEOM- DE PAOLI LUCA

Elenco allegati

- ALLEGATO A – Verbale inizio operazioni peritali ;

- ALLEGATO B – Visure catastali ;

- ALLEGATO C – Ispezioni ipotecarie ;

- ALLEGATO D – Planimetria Urbana ;

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

- ALLEGATO F – Documentazione fotografica

- ALLEGATO G – Autorizzazione urbanistica.