

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 25/2023**

PROMOSSO DA :

**SPECIAL GARDANT S.p.A - Mandataria con rappresentanza di  
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

CONTRO

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI : D'Ottavi Simona**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Ascoli Piceno, 05.11.2024

**II C.T.U.  
Geom. DARIO DE PAOLI**



## Sommario

1.	Premessa	Pag. 3
2.	Quesiti	Pag. 4
3.	Descrizione sintetica dei beni per la formazione del bando d'asta	Pag. 6
4.	Identificazione e descrizione dell'immobile	Pag. 7
5.	Riferimenti urbanistici	Pag. 8
6.	Stato di possesso	Pag. 9
7.	Diritti reali, vincoli ed oneri giuridici	Pag. 9
8.	Sezione estimativa – Formazione di Lotti	Pag.10
9.	Conclusioni	Pag.13

## Elenco allegati

- ALLEGATO A – Verbale inizio operazioni peritali ;

- ALLEGATO B – Visure catastali ;

- ALLEGATO C – Planimetria Urbana ;

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

- ALLEGATO E – Documentazione fotografica

- ALLEGATO F – Autorizzazione urbanistica.



## 1 – Premessa

Il sottoscritto **Geom. De Paoli Dario**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al N° 645 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, ha prestato giuramento telematico in data 21/06/2024 e ha accettato l'incarico ricevuto, quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

### a) Operazioni preliminari

Dopo aver preso visione degli atti di causa, previa comunicazione di rito alle parti, in data 28.10.2024 si è dato inizio alle operazioni peritali (*ALLEGATO A*) con un sopralluogo in Via Domenico Michelessi,5 di Spinetoli, dov'è ubicato l'immobile pignorato.

Detto immobile è costituito da un appartamento di civile abitazione ed è ubicato in pieno centro storico di Spinetoli e si dispone su tre piani oltre a quello seminterrato adibito a fondaco.

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo nella mattinata del 28 Ottobre 2024 era abitata 

\_\_\_\_\_ in qualità di proprietari, i quali hanno permesso l'accesso dandomi la possibilità di visionare l'appartamento, effettuare misurazioni ed eseguire un'adeguata documentazione fotografica.



## 2 – 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;

### 3– Descrizione sintetica dei beni per la formazione del bando d'asta.

**Intestatario :**

**Diritto :** Piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  cadauno in regime di comunione dei beni

**Ubicazione :** Comune di Spinetoli , Via Domenico Michelessi, 5

**Natura del bene:** Appartamento di civile abitazione disposto su più piani; Piano Seminterrato, Terra ,Primo e Secondo ;

**Consistenza :** Il fabbricato, cielo – terra, che comprende l' U.I. è ubicato in pieno Centro Storico di Spinetoli e risale ai primi del 700° con struttura in muratura; mantiene un stato di manutenzione discreto ed è raggiungibile solo a piedi .

**LOTTO UNICO** Appartamento di civile abitazione, senza ascensore, composto da un soggiorno-cucina al piano terra ; un locale ad uso fondaco al piano seminterrato ; una camera da letto, un bagno e un WC al piano primo; due camere da letto e una lavanderia – bagno al piano secondo.

**Piano Seminterrato :**  $mq. 21,00 \times 0,30 = mq. 6,30$

**Piano Terra :**  $mq. 55,90;$

**Piano Primo :**  $mq. 55,10;$

**Piano Secondo :**  $mq. 56,60;$

- **Superficie commerciale lorda ragguagliata Mq. 173,90**

**Dati Catastali : Porzione Urbana Foglio 3 Part.106**

**Destinazione Urbanistica**      **CENTRO STORICO**

**Regolarità Urbanistica :** Il complesso edilizio di cui trattasi è stato restaurato con Concessione Edilizia n. 439 del 29/10/1981.

**Pertanto :**                      LOTTO UNICO – Urbanisticamente conforme

**Valore a base d'asta:**              **LOTTO UNICO**      **€ 84 000,00 ( Euro Ottantaquattromila /00)**



## 4- Identificazione e descrizione degli immobili.

### LOTTO UNICO

#### a) Dati Catastali

Appartamento di civile abitazione, facente parte di un fabbricato non di recente edificazione nell'abitato di Spinetoli, in Via Michelessi, 5

Esso si dispone e si sviluppa su 4 Piani, seminterrato, terra, primo e secondo ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli ed è descritto al

**Foglio 3 con la Part. 106** – Cat. A/4 Classe 1<sup>^</sup> - Consistenza 7,5 vani R.C. € 143,32

L'Unità Immobiliare risulta ad oggi intestata alla Ditta :

#### b) Corrispondenza catastale

I dati catastali come precedentemente indicati corrispondono a quelli riportati negli atti di pignoramento.

La distribuzione interna, riscontrata dalle planimetria catastale urbana non è corrispondente allo stato dei luoghi ( *ALLEGATO C* )

#### c) Consistenza e pertinenze

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

- **Al piano seminterrato**, da un fondaco ;
- **Al Piano Terra**, da un soggiorno-cucina;
- **Al piano primo**; da una camera da letto, un bagno , un ripostiglio, e da un sottoscala;
- **Al piano secondo**; due camere da letto, un ripostiglio ed una lavanderia/bagno.

- *Superficie commerciale lorda complessiva Mq. 173,90*

Essa è una casa indipendente cielo terra e presenta normali finiture senza rilievi di pregio se non per quanto riguarda la soffittatura in volte del piano terra.

#### d) Confini

L'Unità Immobiliare urbana confina a con altra unità censita a civile abi

intestata a ~~.....~~ altra abitazione censita al



**e) Descrizione generale delle unità immobiliari e del fabbricato.**

Si ribadisce che l'unità immobiliare è disposta su 4 piani ed e' servita da un vano scala interno.

Il fabbricato e i suoi prospetti presentano condizioni di manutenzione discrete.

Le caratteristiche della zona sono quelle del centro storico del Comune di Spinetoli. All'interno del borgo si può transitare solo a piedi e ed è caratterizzato da una serie di complessi edilizi posti in aderenza che delimitano la via Michelessi da ambo le parti .

Subito fuori dal borgo c'è un grande parcheggio e la zona è fornita di farmacia, di banche e di negozi di prima e seconda necessità.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un una casa cielo terra che oltre alla prima ristrutturazione avvenuta nel 1980 non ha avuto altri interventi manutentivi.

## **5 – Riferimenti Urbanistici**

**a) Destinazione urbanistica**

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

CENTRO STORICO

**b) Concessioni Edilizie**

Il complesso edilizio di cui trattasi è stato interessato da un intervento di restauro e risanamento conservativo autorizzato con Concessione Edilizia n. 439 del 29/10/1981.

Non ci sono altri titoli abilitativi successivi a questo.

**c) Conformità Urbanistica**

In virtù del titolo edilizio sopra indicato è riscontrabile la conformità dell'U.I. in questione anche se lo stato dei luoghi evidenzia l'eliminazione dei gradini esterni che permettevano un secondo accesso su Via D. Michelessi. ( VEDI STATO RIFORMATO – RESTAURO – Piano Terra )

Nonostante il progetto di restauro autorizzato ne prevedeva il mantenimento, non si ritiene che possa trattarsi di una non conformità in quanto è stata mantenuta la porta esistente; che allo stato attuale ha solo una funzione di luminosità e non di utilizzo. ( Vedi Foto N° 6 ) .





## 6 – Stato di possesso

### LOTTO UNICO

L'immobile pignorato, adibito a civile abitazione e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli al **Foglio 3 con la Part. 106** – Cat. A/4 Classe 1<sup>^</sup> - Vani 7,5 - R.C. € 143,32 è di proprietà

## 7– Diritti reali, vincoli ed oneri giuridici

### a) Provenienza, titolo e quota del diritto reale

Atto di Compravendita a rogito Notaio Cappelli Nazzareno del 4 febbraio 2008, Repertorio 103647/25547 trascritto ad Ascoli Piceno il 07/02/2008 RP 673 RG 1096

### b) Servitù

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

### c) Vincoli ed oneri giuridici

#### • Iscrizione

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario del 04/02/2008 Reg Part.. 237 Reg Gen 1097 Pubblico Ufficiale Nazzareno Cappelli, registrata al numero 237 del 07/02/2008

- annotazione n. 1405 del 20/10/2011 Surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3, del Dlgs 385/1993.

#### • Trascrizione

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 14/02/2023 Rep. 213. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno, trascritto il 30/03/2023 RP 2083 RG 2730.

#### • 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 vi sono difformità catastali.

## **8 – Sezione estimativa**

### **a) Commercibilità degli immobili**

Gli immobili non godono di una buona commerciabilità per il fatto che sono all'interno del Borgo Storico di Spinetoli dove è difficile raggiungere le abitazioni in macchina e questo penalizza il loro valore.

### **b) Valutazione degli immobili pignorati**

I criteri di stima da adottare di solito sono condizionati dalla natura e dalle caratteristiche generali dell'immobile.

Essi possono variare da quello sintetico comparativo diretto ; da quello comparativo indiretto per punti di merito o da quello più analitico per capitalizzazione dei redditi.

Generalmente, nei casi simili a quello che si sta analizzando, il procedimento più coerente ed attendibile è: quello comparativo diretto .

Non si ritiene che il procedimento per capitalizzazione del reddito netto possa essere concretamente attendibile. La procedura richiede, infatti, la conoscenza del reale reddito ricavato o ricavabile dall'immobile. Tale circostanza può essere garantita solo da un coerente contratto di locazione da cui se ne può acquisire il canone pattuito.

Con il criterio di stima comparativo sintetico ci si basa sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei valori medi di mercato correnti nella zona, riferiti



all'unità di superficie lorda, residenziale e non, di unità immobiliari della stessa epoca di costruzione, di caratteristiche simili o analoghe.

A tale scopo si è fatto ricorso alla comparazione con altre U.I. aventi le stesse caratteristiche in quanto ad epoca, vetustà e tipologia costruttiva.

### Valutazione dell' Unità Immobiliare ( LOTTO UNICO )

Per la redazione della presente stima è stato individuato il segmento di mercato con i seguenti parametri:

- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| - ubicazione;           | Scomoda           |
| - destinazione;         | Civile abitazione |
| - tipologia costruttiva | Ottima            |

e le caratteristiche rilevanti del fabbricato e dell'unità immobiliare da stimare; esse possono essere:

#### Posizionali estrinseche:

- |                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| - accessibilità al centro;          | Ottima   |
| - accessibilità al posto di lavoro; | Buona    |
| - salubrità;                        | Scarsa   |
| - amenità;                          | Buona    |
| - servizi;                          | Discreti |

#### Posizionali intrinseche:

- |                 |        |
|-----------------|--------|
| - panoramicità; | Scarsa |
| - orientamento; | Scarso |
| - luminosità;   | Buona  |

#### Tecnologiche:

- |                          |          |
|--------------------------|----------|
| - grado di finimento;    | Discreto |
| - innovazione;           | Pessima  |
| - età                    | ante 67  |
| - stato di manutenzione; | Discreto |
| - condizioni statiche    | Buone    |

#### Produttive:

- |                             |         |
|-----------------------------|---------|
| - regime esenzione fiscale; | Normale |
| - affitti;                  | NO      |

Sono state prese a confronto altre quattro unità abitative poco distanti, sempre nel Centro Storico di Spinetoli, ma aventi, a differenza del caso in questione, accesso dalla via pubblica carrabile.

Il valore mediato di vendita per tali U.I. è risultato di €/mq. 600,00.

Altro parametro di mercato per tipologie di immobili simili secondo l'OMI può essere compreso da un minimo di € 500,00 al mq. ad un massimo di € 770,00 al mq.

Pertanto:



- tenuto conto che il fabbricato è interno al borgo storico ed è raggiungibile solo a piedi;
  - in considerazione della categoria catastale A4 (Abitazione di tipo popolare) e delle condizioni modeste di finitura e di manutenzione;
  - in relazione alla dislocazione scomoda, su tre piani, dell'appartamento con un'ingombrante vano scala che li collega e con le finestrate aggettanti su stretti vicoli;
  - vista la stagnazione del mercato in generale e nella zona in particolare ;
- il valore di mercato attribuibile all'appartamento cielo – terra sito in Via Domenico Michelessi, 5 è di **€/mq. 500,00**

Le tabelle che seguono prospettano la valutazione in relazione ai parametri utilizzati e le superfici indicate nel computo sono da considerarsi al lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali.

**LOTTO UNICO - Appartamento di civile abitazione ( Foglio 3 Part.106)**

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Valore €/mq	Valore Ordinario
Terra	Abitazione	55,90	€ 500,00	€ 27 950,00
Primo	Abitazione	55,10	€ 500,00	€ 27 550,00
Secondo	Abitazione	56,60	€ 500,00	€ 28 300,00
Seminterrato	Fondaco	21,00	€ 500,00 x 0,30	€ 3 150,00
			<b>Sommano</b>	<b>€ 86 950,00</b>

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a) 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*;
  - b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile- cattivo stato di manutenzione che ne ha condizionato in modo sostanziale la stima - *decurtazione 0% già considerato*
  - c) per lo stato di possesso - *decurtazioni 0%*
  - d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente - *decurtazioni 3% - ( variazione catastale ed altro)*
  - e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocive - *decurtazioni 0%*
- si perviene alla seguente valutazione € 86 950,00 - € 300,00 – ( € 86 950,00 x 0,03 ) = € 84 041,50  
Per arrotondamento € 84 000,00



**c) 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 con un valore a base d'asta in cifra tonda di :

**LOTTO UNICO € 84 000,00 (Euro Ottantaquattromila /00)**

**9 – 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.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene , con la presente relazione che si compone di N° 13 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 05/11/2024

**Il C.T.U.**

**Geom. DARIO DE PAOLI**

