

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### **Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'esecuzione immobiliare R.E. n. 129/2018**

### **LOTTO N° 4 – Diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà su APPARTAMENTO sito IN VIA VAL VAL PADANA 1 – piano secondo SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) foglio 30 p.lla 172 sub 3**

**Premesso:**

- che il Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott. Simona D'Ottavi , nominava la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- che all'udienza del 11/09/2019 la scrivente prestava il giuramento di rito;
- che nella stessa udienza alla Sottoscritta veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti, riferiti ai beni oggetto di vendita forzata, che qui di seguito si elencano:

**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 comunicanti – 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 (es. 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 dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt.159 e ss.cod.civ.;

**2) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE:**

- a) 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.
- b) Fornisca gli estremi della concessione edilizia 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;
- c) Indichi eventuali pratiche edilizie in corso;
- d) 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 47/85 e 724/94 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria;
- e) Accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.
- f) Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n° 37 in vigore dal 27/03/2008

**b) STATO DI POSSESSO;**

- a. Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato, precisando se è occupato da terzi, ed a che titolo, o dal debitore;
- b. 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 rilascio.

**c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- a. indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelle 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;
- b. l'esperto dovrà in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  - 1) 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 alienabilità 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;
  - 2) 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).

**d) STIMA DELL'IMMOBILE:**

- a. 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:



- 1) 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);
- 2) per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile;
- 3) per lo stato di possesso ( sopra Sub 3) ;
- 4) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura ( sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati a spese dell'acquirente ( sopra sub 4) ;
- 5) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;
- 6) 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 ;
- 7) rediga una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.
- 8) Ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota , fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo , gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura ; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c. , fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa , ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota , determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

- Che in data 02/11/2019 la sottoscritta CTU comunicava alle parti la data dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12/11/2019 alle ore 10.30 sugli immobili oggetto dell'esecuzione;

- che alla data del 12/11/2019 non vi era presente nessuno sui luoghi ;

- che , successivamente ho organizzato un nuovo sopralluogo per il giorno 27/11/2019 , comunicando l'incontro mediante Ufficiale giudiziario ;

- che anche alla data del 27/11/2019 riscontravo l'assenza dell'esecutato ;

- che , mediante altre indagini dirette effettuate sui luoghi sono riuscita a concordare direttamente con l'esecutato il sopralluogo per il giorno 11/12/2019 alle ore 10,30;

- che in data 11/12/2019 alle ore 10,30, effettuava i sopralluoghi sugli immobili alla presenza dell'esecutato , sig. .... dando così inizio alle operazioni peritali

### **ciò premesso**

il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, visti gli atti e le visure ipocatastali nonché gli aspetti oggettivi riscontrati nel sopralluogo, ha provveduto a redigere la seguente

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## **1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**

### **1.1 DATI DEL PIGNORAMENTO :**

**Formalità n° 5801 del 18/10/2018**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** con atto del Tribunale di Ascoli Piceno del  
07/09/2018 rep. 2108/2018

**Formalità n° 6821 del 10/12/2018**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a rettifica del precedente 5801 del 18/10/2018 con  
atto del Tribunale di Ascoli Piceno del 07/09/2018 rep. 2108/2018

### **1.2 SITUAZIONE CATASTALE**

Comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

#### **CATASTO FABBRICATI**

1. COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) – Catasto Fabbricati  
Foglio 30 p.lla 79 sub 41 – categoria D/7 – Via del Lavoro 44 - PT R.C. € 1384,00
2. COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) – Catasto Fabbricati  
Foglio 30 p.lla 79 sub 40 – categoria D/7 – Via del Lavoro 44 -PT R.C € 1058,00
3. COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) - Catasto Fabbricati foglio 30 p.lla 127  
sub 3 – categoria A/2 – vani 5,5 – Via Val Padana 1 – P2 – superficie catastale 93 mq- escluse aree  
scoperte mq 89,00

#### **CATASTO TERRENI**

4. COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) - Catasto Terreni foglio 30 p.lla  
444 – terreno della superficie di mq. 655



### **1. 1.3 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Catasto FABBRICATI

La planimetria del catasto fabbricati relativa all'immobile in oggetto risulta corrispondente alla situazione di fatto riscontrata al momento del sopralluogo con l'eccezione di :

diversa posizione della porta che dal soggiorno accede alla zona notte

### **1.4 CONSISTENZA E PERTINENZE**

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento posto al piano secondo di una piccola palazzina sita nella zona Agraria , in Via val Padana 1 del comune di San Benedetto del Tronto (AP)

La zona ove è sito l'appartamento è definita dalle NTA del P.R.G. Del Comune di San Benedetto del Tronto in zona “B1 “ Zona residenziale di completamento ( art. 29-30 NTA ) e in minima parte in zona destinata a sede stradale

Tutta l'area è raggiungibile dalla viabilità interna al Comune di San Benedetto del Tronto che dallo svincolo della superstrada dista circa 500 m e 3,00 km circa dal centro della città.

Le coordinate della posizione dell'immobile sono : 42,905912 – 13,888071



## INDIVIDUAZIONE CATASTALE



### **1.5 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

L'appartamento in oggetto risulta sito all'interno di una zona altamente edificata oltre che immobili industriali ed artigianali anche da abitazioni .

Lo stesso ricade in maggior parte in zona artigianale-industriale -commerciale di completamento "B1" ( art. 29/30 N.T.A. )

L'appartamento è posto al piano secondo di una palazzina sita all'angolo della Via Val Padana con la Via Val Tiberina composta da tre unità abitative ai piani primo e secondo e terzo ed un negozio al piano terra e vi si accede dalla scala esterna che transita su un piccolo cortile posto a Sud con ingresso dalla Via Val Padana 1

La palazzina è stata edificata con struttura mista in muratura e cemento armato , costruita in primo impianto all'inizio degli anni 60 e poi sopraelevata ed ampliata negli anni 80 e 90 .

L'appartamento risulta composto da ingresso -soggiorno , angolo cottura con ripostiglio e balcone , disimpegno , n° 2 camere con balcone , un bagno ed 1 w.c.

Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati , principalmente con idropittura.





La pavimentazione della zona giorno e del disimpegno è in grés porcellanato , quella delle camere è in parquet , i bagni sono pavimentati e rivestiti con mattonelle in ceramica , i balconi sono pavimentati con mattonelle in grés antigelivo e protetto da parapetti laterali in paretina in cemento e ringhiera in ferro

Sono presenti tutti gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico , realizzati secondo la normativa vigente al momento della realizzazione

Vi è presente la caldaia e gli elementi radianti sono in ghisa e acciaio verniciato .

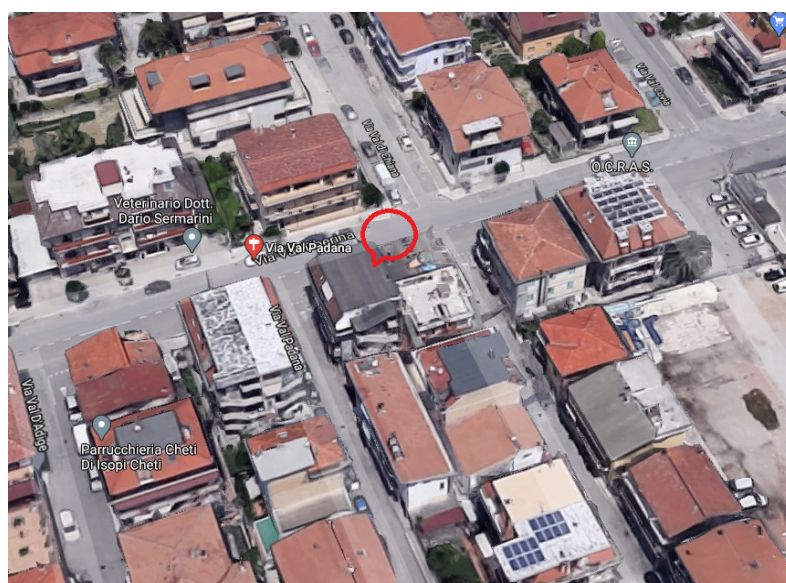
Gli infissi esterni sono in legno protetti da tapparelle in PVC , le porte interne sono in legno tamburato e il portone di ingresso è del tipo blindato.

La superficie netta dell'appartamento è di circa mq. 77,00 mentre quella commerciale è di mq. 90,00 e la superficie dei balconi è di circa mq. 14,00

## CONFINI

L'appartamento risulta essere ad Est in aderenza con la palazzina distinta in Catasto al foglio 30 p.lla 94 , confina al piano primo con il subalterno 2 e al piano terzo con il subalterno 4

### Vista aerea estratta da Google



### **1.6 Corrispondenza con i dati dell'atto di pignoramento**

I dati catastali delle unità immobiliari corrispondono a quelli riportati nei pignoramenti trascritti presso la Conservatoria in data 18/10/2018 al n° 5801 e in data 10/12/2018 n° 6821

### **1.7 Spese di gestione condominiale**

*Non esistono spese di questo genere in quanto non vi è condominio*

### **1.8 Altre informazioni**

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere di proprietà per i diritti di ½ all'esecutato e per il restante ½ al coniuge sig.ra .....

Da informazione dirette da parte dell'esecutato è emerso che l'appartamento risulta affittato al sig ..... con contratto di affitto annuale registrato a Giulianova il 02/10/2019 con durata dal 01/10/2019 fino al 30/09/2020 rinnovabile

## **2.0 SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto del Tronto si è accertato che tutto il complesso industriale ha la seguente storia urbanistica :

Comunicazione del Comune di San Benedetto del 27 aprile 1961 con la quale accoglie la sanatoria della costruzione del fabbricato e autorizza la copertura a tetto

Concessione edilizia n° 333 del 10/11/1987 rilasciata al  
per sopraelevazione

Voltura alla concessione edilizia n° 333 del 10/11/1987 alla sig

Concessione edilizia n° 221 del 26/06/1989 a nome della \_\_\_\_\_ per  
sopraelevazione e ristrutturazione

Concessione edilizia n° 342 del 10/09/1992 per completamento opere

Concessione edilizia n° 365 del 30/05/1995 in variante alla conc 342/92

Concessione edilizia n° 633 del 15/09/1995 in sanatoria alla conc 365/95

N.B. Dalla visione della concessione edilizia n° 221 del 26/06/1989 , si evidenzia una diversa distribuzione interna degli ambienti .





Detta difformità potrà essere sanata ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

### **3.0 STATO DI POSSESSO**

L'appartamento alla data del sopralluogo risulta in uso all'affittuario .

Si fa presente che , pur essendo l'unità immobiliare in proprietà tra i coniugi per ½ ciascuno , il loro regime patrimoniale è della separazione dei beni

### **4.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dagli accertamenti effettuati nell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno il bene immobile risulta avere la seguente :

#### **4.1 PROVENIENZA:**

**FORMALITA' n° 4829 del 14/11/1994**

ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio Barman del 10/11/1994 rep. 37318 .

#### **4.2 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

NON ESISTONO VINCOLI DI CODESTO GENERE

#### **4.3 Vincoli che verranno cancellati**

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :**

**FORMALITA' N° 1039 del 14/11/1994**

Contratto di mutuo in data 12 maggio 1999 al n° 348 – ISCRIZIONE PERENTA E NON RINNOVATA

**FORMALITA' N° 951 del 26/06/2008**

IPOTECA VOLONTARIA



**FORMALITA' N° 795 del 31/08/2015**

IPOTECA GIUDIZIALE per decreto ingiuntivo del tribunale di Ascoli Piceno del 12/08/2015 rep. 608

**FORMALITA' N° 707 del 29/06/2016**

ISCRIZIONE CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

**FORMALITA' N° 70 del 26/01/2017**

IPOTECA GIUDIZIALE per decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 12/05/2016 rep. 335/2016

**FORMALITA' N° 543 del 29/05/2017**

IPOTECA GIUDIZIALE per decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Roma del 08/08/2016 rep. 1941/2016

**Formalità n° 5801 del 18/10/2018**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** con atto del Tribunale di Ascoli Piceno del 07/09/2018 rep. 2108/2018

**Formalità n° 6821 del 10/12/2018**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a rettifica del precedente 5801 del 18/10/2018 con atto del Tribunale di Ascoli Piceno del 07/09/2018 rep. 2108/2018

**FORMALITA' N° 465 del 03/05/2019**

IPOTECA GIUDIZIALE per decreto ingiuntivo del Tribunale di Cremona del 16/11/2018 rep. 3961

**FORMALITA' N° 132 del 18/02/2020**

IPOTECA GIUDIZIALE per decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Ascoli Piceno del 19/06/2019 rep. 493/2019

**5.0 STIMA DELL' IMMOBILE**



## PREMESSA

### FONTI

Per addivenire a stabilire il più probabile valore di mercato del fabbricato si sono presi in esame , per gli immobili descritti al catasto fabbricati , oltre le quotazioni OMI relative al 2° semestre 2018 e si è tenuto conto anche di alcuni atti di compravendita effettuati in tempi recenti per immobili comparabili.

### ELABORAZIONE DEI DATI ACQUISITI

Dall' elaborazione dei dati acquisiti si è pervenuto a quanto descritto nelle seguenti elaborazioni :

#### Valori unitari

##### FONTI

- 1 Agenzia delle Entrate – Quotazioni Immobiliari OMI – 2° semestre 2019

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	MINIMO	MASSIMO
Abitazioni di tipo economico	D1 – Periferica	€ 1.200,00	€ 1.750,00

- 2 ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Filauri del 26/03/2018

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	valore in atto	€/mq
appartamento	limitrofa	€ 210.000,00	€ 917,03

- 3 ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Filauri del 27/04/2016

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	valore in atto	€/mq
appartamento	stessa palazzina	€ 80.000,00	€ 1.052,63

Valore assunto	€ 1.100,00
----------------	------------

### A) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO

Infine si sono applicati alle superfici lorde dell'immobile in oggetto, i seguenti indici mercantili, così come dettato dalle normative vigenti :

1. indice di destinazione 1,00 per la superficie abitativa



2. 0,30 per il balcone e il terrazzo

addivenendo alla seguente superficie virtuale di tutto l'immobile :

DESTINAZIONE	superficie reale LORDA mq	indice destinazione	superficie commerciale mq
Superficie principale			
Piano secondo	90	1,00	90,00
balconi	14	0,30	4,20
	104,00		94,20

e quindi alla quantificazione del più probabile valore di mercato che risulta pari a :

<b>Valore immobile</b>	
Valore assunto € /mq	x superficie virtuale
€ 1.100,00	94,20
Valore Immobile	
<b>€ 103.620,00</b>	

**Valore arrotondato pari a € 104.000,00**

Dal valore così determinato, sono state successivamente detratte tutte quelle percentuali e oneri necessari e specifici della procedura così come di seguito specificato:



**DETRAZIONI**

A)	Abbattimento per maggiori oneri derivanti dalla differenza tra tributi calcolati sul prezzo di aggiudicazione rispetto al valore catastale mancanza di garanzia per vizi occulti ed eventuali oneri condominiali ( min 10%)	10,00%	€ 10.362,00
B)	Aggiornamento catastale		€ 450,00
C)	per eliminazione di trascrizioni e vincoli pregiudizievoli posti a carico dell'aggiudicatario		€ 1.500,00
D)	Pratica di sanatoria edilizia		€ 2.000,00
	VALORE DEFINITIVO		€ 89.308,00

Addivenendo ad un valore arrotondato pari ad **€ 89.000,00**  
**e alla quota dell'esecutato pari ad ½ che ammonta ad € 44.500,00**

Stante la conformazione dell'appartamento si ritiene che non possa essere facilmente divisibile in due parti , quota che potrebbe soddisfare autonomamente il diritto dell'esecutato pari da 1/2 sul bene ed oggetto del pignoramento.

Si ritiene , pertanto , che l'eventuale vendita forzata sarà fortemente condizionata da codesta situazione di indivisibilità e non frutterà ricavi pari o maggiori della quota pignorata.

**DESCRIZIONE DEI BENI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA**

**Vendita del seguente immobile :**

**Diritti pari a ½ di piena proprietà** su

Appartamento sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) , Via Val Padana 1 in zona "B1" di completamento ( art. 29/30 delle N.T.A.) denominata " Zona Agraria"

L'immobile è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto (AP) al Foglio 30 p.lla 127 sub 3 – categoria A/2 classe 3 vani 5,5 – superficie catastale totale 93 mq – escluso aree scoperte mq. 89



---

**Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno**

tel. e fax 0736/259973 – e-mail: [studiodadia@gmail.com](mailto:studiodadia@gmail.com)

mail certificata : [carolina.dannibale@geopec.it](mailto:carolina.dannibale@geopec.it) – cell. 333 2269113

---

L'appartamento posto al piano secondo di una piccola palazzina , ha accesso dalle scale esterne ed è composto da ingresso-soggiorno , angolo cottura , ripostiglio , disimpegno , due camere , due balconi , un bagno ed un w.c.

**Prezzo a base d'asta della quota di ½ € 44.500,00**  
**( Euro quarantaquattromilacinquecento/00)**

oooooooooooooooo

Ascoli P. li 05/11/2020

Geom. Carolina D'Annibale

