

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

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

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 75/2023

PROMOSSO DA

BCC NPLS 2021 S.R.L., e per essa la mandataria doValue S.p.A.,

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI : D'Ottavi Simona

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ascoli Piceno, 25/11/2024

**Il C.T.U.
Geom. CHIARA 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 – Autorizzazioni urbanistiche.

1 – Premessa

Il sottoscritto **Geom. De Paoli Chiara**, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al N° 1132 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, ha prestato giuramento telematico in data 04/07/2024 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 fatta attraverso il Custode Giudiziario, in data 24/07/2024, alle ore 15.00, si è dato inizio alle operazioni peritali (*ALLEGATO A*) con un sopralluogo in Contrada Salaria Inferiore, 18 di Colli del Tronto, dov'è ubicato l'immobile pignorato.

Detto immobile è costituito da un appartamento di civile abitazione ed è ubicato in periferia rispetto al Centro di Colli del Tronto e si dispone tutta su di un piano (terra) con due fondaci al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo nel pomeriggio del 24 Luglio 2024 era abitata dal **Signor** _____, in qualità di proprietario, il quale ha permesso l'accesso dandomi la possibilità di visionare l'appartamento, effettuare misurazioni con rilievo a metodologia laser scanning oltre ad eseguire un'adeguata documentazione fotografica.

Si fa presente che il signor _____ ha difficoltà a deambulare in quanto presenta una invalidità del 60% stabilita dal verbale Regione Marche del 05/09/2004 prot. n. 3388, indicato anche nel verbale di sopralluogo dove il soggetto esecutato dichiara di essere invalido.

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 1/1
Ubicazione : Comune di Colli del Tronto , Contrada Salaria Inferiore, 18
Natura del bene: Appartamento di civile abitazione disposto tutto al piano terra e due fondaci al piano Seminterrato;
Consistenza : Il fabbricato cielo – terra che comprende l’ U.I. è ubicato nella periferia di Colli del Tronto e risale intorno agli anni 70 con struttura in cemento armato e mantiene uno stato di manutenzione discreto.
LOTTO UNICO Appartamento di civile abitazione composto da un soggiorno, cucina e retro cucina, due camere, un servizio igienico e un corridoio/disimpegno; al piano seminterrato due locali ad uso fondaco.
Piano Seminterrato : $mq. 60,00 \times 0,20 = mq. 12,00$
Piano Terra : $mq. 120,75$

- *Superficie commerciale lorda ragguagliata* **Mq. 132,75**
Dati Catastali : Porzione Urbana Foglio 5 Part.219 sub. 3

Destinazione Urbanistica **AREA AGRICOLA**

Regolarità Urbanistica : Il complesso edilizio di cui trattasi è stato Costruito con Licenza di Costruzione n. 247 del 22/02/1968 (Licenza di Agibilità n. 3381/69 del 28/04/1970) e successiva Concessione di Costruzione n. 3402 del 27/12/1978.

Pertanto : LOTTO UNICO – Urbanisticamente conforme a parte l’apertura, ora chiusa, di collegamento tra i due fondaci

Valore a base d’asta: **LOTTO UNICO** **€ 79 350,00 (Euro**
Settantanovetrecentocinquanta/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, nella periferia di Colli del Tronto, in Contrada Salaria Inferiore, 18.

Esso si dispone e si sviluppa interamente al piano terra composto da soggiorno, cucina, retro cucina, 2 camere da letto, un bagno e un disimpegno, con 2 fondaci al Piano Seminterrato ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Colli del Tronto, descritto al

Foglio 5 con la Part. 219 sub. 3 – Cat. A/3 Classe 3[^] - Consistenza 5,5 vani R.C. € 124,98

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 corrisponde 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 2 fondaci ;
- **Al Piano Terra**, da un soggiorno, cucina con retro cucina, 2 camere, un bagno e un disimpegno.
- **Superficie commerciale lorda complessiva Mq. 132,75**

Essa è una porzione (piano terra e seminterrato) di una casa indipendente cielo terra e presenta normali finiture senza rilievi di pregio.

d) Confini

L'Unità Immobiliare urbana confina, al piano superiore, con altra unità censita a civile abitazione (fg. 5 p.lla 219 sub. 4) intestata _____ nato a COLLI DEL TRONTO (AP) il 04/10/1958.

e) Descrizione generale delle unità immobiliari e del fabbricato.

Si ribadisce che l'unità immobiliare è disposta su di un piano con due fondaci al piano seminterrato.

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

La struttura portante è in cemento armato con copertura a falde.

I tamponamenti interni sono in laterizio forato intonacato e tinteggiato e le facciate sono intonacate e tinteggiate di color grigio chiaro.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, di color marrone.

Le caratteristiche della zona sono quelle di una zona periferica del Comune di Colli del Tronto. La zona è oltre l'asse ferroviario che attraversa tutti i comuni della Vallata fino a San Benedetto ed è distante dai vari servizi di prima necessità. Per raggiungerli è obbligatorio prendere la macchina in quanto sono distanti.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare facente parte di una palazzina singola formata da soli 2 piani più sottotetto che ha avuto diversi titoli edilizi che hanno portato il fabbricato ad essere come è ora.

5 – Riferimenti Urbanistici

a) Destinazione urbanistica

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

ZONA AGRICOLA

b) Concessioni Edilizie

Il complesso edilizio di cui trattasi è stato Costruito con Licenza di Costruzione n. 247 del 22/02/1968 (Licenza di Agibilità n. 3381/69 del 28/04/1970) e successiva Concessione di Costruzione n. 3402 del 27/12/1978.

c) Conformità Urbanistica

In virtù dei titoli edilizi sopra indicati è riscontrabile la conformità dell'U.I. in questione anche se lo allo stato attuale l'apertura di collegamento tra i due fondaci al piano seminterrato è stata chiusa.

6 – Stato di possesso

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato, adibito a civile abitazione e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Colli del Tronto al **Foglio 5 con la Part. 219 sub. 3** – Cat. A/3 Classe 3[^] - Vani 5,5 - R.C. € 124,98 è di proprietà del sign _____ ad Ascoli Piceno (AP) il 29/08/1971.

7– Diritti reali, vincoli ed oneri giuridici

a) Provenienza, titolo e quota del diritto reale

Atto di Donazione a rogito Notaio Amadio Luciano del 24 aprile 2002, Repertorio 131349 trascritto ad Ascoli Piceno il 03/05/2002 RP 2530 RG 3559

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 29/11/2017 Reg Part.. 1236 Reg Gen 8290 Pubblico Ufficiale Calabrese Marianna, registrata il 30/11/2017

- Trascrizione

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 19/06/2023 Rep. 1040. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno, trascritto il 26/07/2023 RP 4860 RG 6425.

- 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 non si riscontrano difformità catastali.

8 – Sezione estimativa

a) Commercibilità degli immobili

L'immobile non gode di una buona commerciabilità per il fatto che è all'estrema periferia del Comune di Colli del Tronto, molto vicino alla ferrovia, in zona prevalentemente agricola, distante dai servizi di prima necessità.

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; | Periferica |
| - destinazione; | Civile abitazione |
| - tipologia costruttiva | Buona |

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

Posizionali estrinseche :

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

Posizionali intrinseche:

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

Tecnologiche:

- | | |
|--------------------------|----------|
| - grado di finimento; | Discreto |
| - innovazione; | Discreta |
| - età | 60 anni |
| - stato di manutenzione; | Discreto |
| - condizioni statiche | Buone |

Produttive:

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

Sono state prese a confronto altre cinque unità abitative poco distanti, site tra la salaria e l'asse ferroviario. Il valore mediato di vendita per tali U.I. è risultato di €/mq. 800,00.

Altro parametro di mercato per tipologie di immobili simili secondo l'OMI può essere compreso da un minimo di € 670,00 al mq. ad un massimo di € 940,00 al mq.

Pertanto:

- tenuto conto che il fabbricato è molto vicino all'asse ferroviario e in zona agricola;
- in relazione alla dislocazione dell'appartamento lontana dai servizi di prima necessità;
- vista la stagnazione del mercato in generale e nella zona in particolare ;

il valore di mercato attribuibile all'appartamento sito in Contrada Salaria Inferiore, 18 è di **€/mq. 600,00**

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 5 Part.219 sub. 3)

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Valore €/mq	Valore Ordinario
Terra	Abitazione	120,75	€ 600,00	€ 72 450,00
Seminterrato	Fondaci	60,00	€ 600,00 x 0,20	€ 7 200,00
			Sommano	€ 79 650,00

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%*
 - 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 0%* -
 - e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocive - *decurtazioni 0%*
- si perviene alla seguente valutazione € 79 650,00 - € 300,00 = € 79 350,00

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 € 79 350,00 (Euro Settantanovetrecentocinquanta/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. 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 25/11/2024

Il C.T.U.

Geom. CHIARA DE PAOLI

ALLEGATI

- **ALLEGATO A** – *Verbale inizio operazioni peritali*

- **ALLEGATO B** – *Visura catastale*

- **ALLEGATO C** – *Planimetria Urbana*

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

- **ALLEGATO E** – *Documentazione fotografica*

- **ALLEGATO F** – *Autorizzazioni urbanistiche*