

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
nell'esecuzione immobiliare n.97/2024 R.G.E. promosso da:

PRISMA SPV S.r.l. e per essa doValure S.p.a.

contro

(Privacy)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Matteo Angelini



GENERALITÀ

PREMESSO

- che in data 05/06/2025 il sottoscritto ing. Matteo Angelini, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Ascoli Piceno n.1786, con studio professionale sito in Ascoli Piceno Via Benedetto Cairoli 45, dopo aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti;

QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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 (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 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. del 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 dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi le 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, 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 d'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;

“ Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a)** prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Segnalando immediatamente al Giudice quelle mancanti o inidonee e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b)** comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c)** ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d)** 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 determinazione 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.;
- e)** se l'immobile o gli immobili non risultano accatastrati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un



unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;

f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;

g) acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art.567, comma 2, cod. proc. civ. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;

h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;

i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo(art.624-bis c.p.c.);

j) depositi la perizia telematicamente (cod.: deposito perizia CTU; cod. Per allegati: atto non codificato; cod. Per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU;

k) almeno quarantacinque giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonchè a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo fax, posta o e-mail;

l) allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonchè



la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;

m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa)** file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia, doc.); **fb)** file contenente la perizia, per uso pubblicazione, depurando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc.) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); **fc)** file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a)** per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b)** richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente, diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c)** in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei su indicati elementi integrativi.
- d)** Assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
nell'esecuzione immobiliare n.97/2024 R.G.E. promosso da:

PRISMA SPV S.r.l. e per essa doValure S.p.a.

contro

(Privacy)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Matteo Angelini



RISPOSTA AL QUESITO N. 1

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di esecuzione riguarda:

A_ Appartamento al piano terzo e fondaco piano seminterrato (sub. 6)

Sito nel Comune di ASCOLI PICENO (AP), Frazione Palmaretta n.35, Piano ST-3, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati al Foglio 145 part. 6 sub. 6, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 139 mq Totale escluse aree scoperte: 131 mq, Rendita € 188,40 intestato a:

(Privacy)

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP), consiste in un appartamento al terzo piano più fondaco al piano seminterrato di una palazzina a destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è stato realizzato negli anni '50 e dalle ricerche effettuate presso gli uffici del comune e dell'archivio di stato non è stato possibile rintracciare il permesso di costruire originario.

L'edificio è ubicato in Fraz. Palmaretta n.35 nei pressi della centrale elettrica e costituiva originariamente le abitazioni degli impiegati dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede a Roma che risulta il primo proprietario dell'immobile fino al 1992.

Il complesso che ospita l'immobile oggetto di perizia è costituito da una palazzina di forma rettangolare libera su tutti i lati.

L'edificio in sé è formato da n.4 piani fuori terra ad uso residenziale e n.1 interrato che ospita i fondaci, spazi condominiali, l'autoclave e l'ex centrale termica. E' presente anche un sottotetto condominiale con svariati ambienti.

L'ingresso è unico e posizionato centralmente all'edificio e permette di raggiungere i vari piani mediante scala condominiale. Non vi è ascensore. Gli appartamenti risultano 2 per piano, uno a Nord-Est e l'altro a Sud-Ovest.

L'edificio nella sua composizione, presenta caratteristiche costruttive tipiche della zona, struttura in elevazione portante in struttura mista muratura e cemento armato, muri perimetrali esterni tinteggiati con rifinitura color paglierino e con basamento con rivestimento in pietra, balconi ed aggetti in cemento armato. I solai di piano sono realizzati in latero-cemento, i balconi presentano parapetti in muratura e ringhiere in ferro.

L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



È stata verificata la planimetria catastale con la situazione dell'immobile e sono emerse delle difformità realizzate a seguito dei lavori di ristrutturazione abusivi realizzati nel 2005 dal sig. (Privacy) Tali difformità sono riportate dettagliatamente al punto 4.

Dopo un accurato rilievo è stato prodotto un elaborato grafico aggiornato.

Il lotto in esame è costituito da:

A Appartamento al piano terzo e fondaco al piano seminterrato (sub. 6)

Dall'ingresso unico su strada privata, si accede, tramite portone, ad un vano scale condominiale sprovvisto di ascensore. E' presente la scala che sale ai piani degli appartamenti ed al sottotetto condominiale e quella che scende al piano seminterrato

Dal pianerottolo del terzo piano sul quale affacciano n.2 ingressi, si accede, mediante portone in legno, all'ingresso dell'appartamento sub. 6 posizionato sul lato nord-est dell'edificio.

Vicino al portone vi è il citofono relativo all'appartamento ed il quadro elettrico.

Dal portone d'ingresso si accede direttamente al soggiorno-cucina e, nello specifico, gli ambienti della casa che sono distribuiti nel modo sotto indicato:

- *Cucina/Sala da Pranzo*, ambiente di 25,10 mq con pavimentazione in gres. E' presente un mobile cucina ad angolo. Il mobile cucina copre 2 delle finestre presenti in facciata sud-est che risultano chiuse internamente. Presa per antenna tv, citofono, contatore elettrico. Presenza di termosifone stretto ed alto in acciaio. Presenza di uno split condizionatore con macchina esterna. Attraverso la porta finestra collocata a sud-est di dimensioni 1.10m*2.50m, con infissi vecchi in legno, doppio vetro e tapparella esterna, si accede ad un terrazzo di 1,76 mq con pavimentazione in piastrelle.

Sul lato nord-ovest si accede ad una porta a doppia anta al salone.

- *Salone*, ambiente di 20,02 mq con pavimentazione in resina. L'ambiente è parzialmente coperto da un controsoffitto in cartongesso con andamento curvo. Presa per antenna tv. Presenza di termosifone stretto ed alto in acciaio. Attraverso la porta finestra collocata a nord-ovest di dimensioni 1.50m*2.50m, con infissi vecchi in legno, doppio vetro e tapparella esterna, si accede ad un terrazzo di 15,71 mq con pavimentazione in piastrelle. Sul medesimo terrazzo hanno affaccio anche la camera 1 e 2.

Proseguendo in direzione nord-est vi è un *disimpegno* sul quale si aprono vari ambienti.

Il disimpegno presenta lo stesso tipo di pavimentazione del salone.

Sul disimpegno affacciano 2 piccoli ripostigli ed i seguenti ambienti:

- *camera 1*, ambiente di 15,66 mq con pavimentazione in piastrelle in laminato effetto legno. Presenza di termosifone stretto ed alto in acciaio. Attraverso la porta finestra collocata a nord-ovest di dimensioni 1.50m*2.50m, con infissi vecchi in legno, doppio vetro e tapparella esterna, si accede



al terrazzo.

- *camera 2*, ambiente di 20,02 mq con pavimentazione in piastrelle in laminato effetto legno. Presenza di 2 termosifoni stretti ed alti in acciaio. Attraverso la porta finestra collocata a nord-ovest di dimensioni 1.50m*2.50m, con infissi vecchi in legno, doppio vetro e tapparella esterna, si accede al terrazzo. La finestra presente in facciata nord-est è stata chiusa internamente e non risulta visibile.

- *camera 3*, ambiente di 13,19 mq con pavimentazione in resina. Presenza di termosifone stretto ed alto in acciaio. Attraverso la porta finestra collocata a sud-est di dimensioni 1.50m*2.50m, con infissi vecchi in legno, doppio vetro e tapparella esterna, si accede al terrazzo di 6,89 mq con pavimentazione in piastrelle. La finestra presente in facciata nord-est è stata chiusa internamente e non risulta visibile.

- *bagno*, ambiente di 7.18 mq con pavimentazione in piastrelle in gres. La stanza presenta doccia, lavabo, vaso sanitario, bidet.

L'intero piano ha un'altezza interna pari a circa ml. 3,08 m .

È presente l'impianto di riscaldamento autonomo, termostato, caldaia per l'acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrici sono piuttosto recenti ma manca la dichiarazione di conformità dell'installatore. Le finiture sono buone ed in buono stato di conservazione con l'eccezione degli infissi esterni e delle tapparelle. Sono presenti infiltrazioni d'acqua soprattutto al di sotto dei balconi esterni al piano superiore.

L'edificio non prevede la portineria.

Al piano interrato sono posizionati spazi condominiali con locali autoclave, cisterna, ex centrale elettrica, contatori ed i fondaci relativi ai vari appartamenti.

Il *fondaco* del sub. 6 oggetto di perizia si trova adiacente al vano scala ed è un ambiente di 14,80 mq dotato di luce è ingombro da oggetti di provenienza sconosciuta.

Gli spazi esterni prevedono dei parcheggi ad uso non esclusivo del condominio ed un giardino.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

La superficie dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

Superficie interna al piano terzo	mq. 130,15
Superficie esterna al piano terzo	mq. 24,36
Superficie fondaco al piano interrato	mq. 19,28

Non sussistono vincoli di alcuna natura (artistica, storica, di inalienabilità o indivisibilità)

L'appartamento confina con spazi condominiali (vano scala) e con l'appartamento limitrofo(sub. 5).



I dati catastali della proprietà oggetto di stima sono i seguenti:

foglio 145 p.lla 6 sub 6
categoria A/3 classe 2 vani 5,50, Consistenza Vani 8 Rendita euro 188,40

Ditta catastale:
(Privacy)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

L'accesso all'appartamento avviene al piano terzo tramite portone in legno dal pianerottolo del vano scale comune. L'accesso al fondaco avviene dal corridoio condominiale al locale seminterrato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

Le parti comuni ai vari sub sono costituite da:

ingresso condominiale con vano scale, spazi nel sottotetto condominiale, locali condominiali al livello seminterrato (autoclave, cisterna, ex centrale termica, contatori).

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

L'immobile descritto fa parte di un Condominio legalmente riconosciuto gestito da “Domo Service srl” via G. Leopardi 2/A, 63079 Colli Del Tronto (AP). Da confronto con lo studio dell'amministratore si rileva quanto segue:

Spese condominiali annue per gestione e manutenzione € 490,13

Situazione contabile ad oggi (16/7/2025) della proprietà (Privacy) € 2.990,40

Rate pagate da (Privacy) per la gestione 01/4/2024-31/05/2025 € 440,00

Rate a preventivo fino al 16/07/2025 € 163,38

*Relativamente alle quote condominiali **il debito è di € 2.780,89***

Ad oggi non ci sono lavori straordinari deliberati per la manutenzione dello stabile. Non essendo rientrato con il superbonus 110% all'assemblea del 06/12/2024 i condomini, tramite il tecnico nominato (Privacy) (incaricato per l'espletamento della pratica superbonus), hanno chiesto di predisporre un computo metrico delle lavorazioni e scaglionare le diverse tipologie per la manutenzione dello stabile partendo dal tetto che è quello più ammalorato.

Verrà discusso il tutto in un'assemblea straordinaria dove tra le altre, si valuterà anche il tipo di bonus da utilizzare. In tale sede, hanno chiesto anche la fattibilità per il posizionamento di un ascensore con un finanziamento concesso dalla ditta Kone a tasso zero.



RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

L'immobile descritto ricade in area individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno come Aree Agricole + Livello di tutela 1 (Art. 58 NTA). Si riporta uno stralcio del relativo articolo delle Norme tecniche di attuazione:

“Il territorio extra-urbano classificato come agricolo con livelli di tutela ovvero come verde di rispetto viene regolato in sub-ambiti in base alla presenza combinata degli ambiti delle diverse categorie costitutive del paesaggio, tenendo conto del livello di tutela massimo per ciascuna singola area.

Fermo restando quanto consentito per le aree agricole senza livelli di tutela, valgono pertanto le seguenti Norme.

1) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 1 in cui sono vietati :

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale destinati alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;*
- b) i silos e i depositi agricoli di rilevante entità;*
- c) gli edifici e gli impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;*
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, tranne i casi di interventi compresi nei progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle nta del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero ambientale;*
- e) il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di m 20 per lato.”*

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli:

- Vincolo Idrogeologico
- Codice dei beni culturali: Beni Paesaggistici 2
- PPAR Sottosistemi territoriali Aree C di qualità diffuse

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

Il sig. (Privacy) è divoziato dalla sig.ra (Privacy) dal 2017 che aveva sposato nel 2005 presso Micigliano (RI). I due ex- coniugi hanno 2 figli minorenni alla data di scrittura della presente perizia. Nell'atto di divorzio non era previsto l'utilizzo dell'abitazione da parte della sig.(Privacy). Non risultano esistere fondi patrimoniali.



RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '50 e dalle ricerche effettuate presso gli uffici del comune e dell'archivio di stato non è stato possibile rintracciare il permesso di costruire originario. L'unico precedente risulta dunque il primo accatastamento datato 14 novembre 1985.

L'edificio è pertanto non dotato di certificato di agibilità/abitabilità.

Le uniche pratiche edilizie rintracciate e pertinenti all'immobile sono le seguenti:

- Concessione edilizia in Sanatoria 10949 del 1986 per apertura di 2 finestre al piano sottotetto richiesta dall'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica;
- DIAE 523/2005 per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del condominio richiesta da (*Privacy*) in qualità di amministratore protempore.

È stato verificata la planimetria catastale con la situazione dell'immobile e sono emerse delle difformità realizzate a seguito dei lavori di ristrutturazione abusivi realizzati nel 2005 dal sig. (*Privacy*). Tali difformità sono riportate dettagliatamente al punto 4.

Le differenze di cui sopra non sono state autorizzate da alcuna pratica comunale e risultano pertanto in difformità tale da richiedere una eventuale sanatoria ed un nuovo accatastamento.

Nota del CTU: Si fa presente che è da valutare la riapertura delle finestre interne per ripristinare i corretti rapporti aero-illuminanti soprattutto nel locale Cucina/Sala da Pranzo nel quale non risultano verificati; potrebbe essere conveniente dunque ripristinare lo stato autorizzato prima di procedere alla vendita. Si fa presente che una ulteriore difficoltà è costituita dal mobile cucina che copre le 2 finestre in questione.

Stima delle spese necessarie per ripristinare la conformità urbanistica e catastale:

Spese per sanatoria urbanistica	2.000.00 €
Spese ammenda per abusi urbanistici	1.000.00 €
Spese per nuovo accatastamento	500.00 €
Lavori necessari per ripristinare i rapporti aero-illuminanti	3.000.00 €

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Dai sopralluoghi effettuati, i locali risultano al momento essere occupati dalla signora (*Privacy*) (ex moglie di (*Privacy*)) e dai figli minorenni (*Privacy*) e (*Privacy*) (gemelli, entrambi di 17 anni).

La signora (*Privacy*) ed i figli occupano la casa di proprietà del sig. (*Privacy*) secondo accordi verbali nonostante non fosse previsto nell'Atto di divorzio che invece riporta che avrebbero fissato la propria dimora presso altra abitazione dal 01/02/2016.

La signora (*Privacy*) si è occupata della manutenzione ordinaria interna dell'immobile e del



pagamento delle utenze e delle rate ordinarie del condominio negli ultimi anni.

Il locale fondaco è attualmente occupato da mobili di cui non si ha certezza della proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

COMUNE DI ASCOLI PICENO

Frazione Palmaretta civ. 35

Catasto Fabbricati:

foglio 145 p.lla 6 sub 6

categoria A/3 classe 2 vani 5,50, Consistenza Vani 8 Rendita euro 188,40

Ditta catastale:

(Privacy)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Vicoli ed oneri di natura condominiale: nessuno;
- Domande giudiziali: nessuna;
- Vicoli artistici: nessuno;
- Diritti demaniali: nessuno;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Convenzioni matrimoniali: nessuna;

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

Dagli accertamenti effettuati in data 12/07/2025 presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno il bene immobile risulta avere la seguente:

PROVENIENZA

(Privacy)

GRAVAMI NEL VENTENNIO

(Privacy)

Difformità catastali:

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali derivanti da lavori abusivi realizzati nell'ultima ristrutturazione del 2005 :

- Abbattimento dei tramezzi tra ingresso/cucina/sala da pranzo/bagno di servizio per realizzare un unico ambiente;
- Riorganizzazione dei ripostigli accessibili dal disimpegno;
- Diversa conformazione del bagno;
- Chiusura interna di una finestra nella camera nord-est;
- Chiusura interna di una finestra nella camera nord-ovest;
- Chiusura interna di 2 finestre adiacenti nell'ambiente unico cucina/sala da pranzo;



Le suddette difformità vanno sanate mediante la seguente procedura:

- Presentazione di CILA a sanatoria presso lo sportello del SUE del Comune di Ascoli Piceno con contestuale pagamento della sanzione prevista;
- Presentazione della planimetria catastale aggiornata presso il portale Sister dell'AGE;

Dato che allo stato attuale alcune finestre sono state chiuse abusivamente sul lato interno dell'appartamento (cioè in facciata risultano presenti) prima o contestualmente alla presentazione della CILA andrà valutato il ripristino delle stesse al fine di verificare i rapporti aeroilluminanti richiesti dai vari ambienti secondo quanto segue:

Ambiente	Superficie	Superficie finestrata allo stato attuale	Superficie aero-illuminante richiesta 1/8	Verifica
Camera nord-est	13.19 mq	3.75 mq	1.64 mq	VERIFICA
Camera nord-ovest	20.02 mq	3.75 mq	2.50 mq	VERIFICA
Cucina/pranzo	25.10 mq	2.75 mq	3.13 mq	NON VERIFICA

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Al fine di calcolare il valore commerciale della proprietà oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari accreditate alla borsa immobiliare dell'Adriatico e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

Tale ricerca ha permesso di ricavare i seguenti prezzi di mercato a metro quadro lordo dell'unità immobiliare in esame per il territorio di Ascoli Piceno, fraz. Mozzano e poi è stata fatta una media per determinare il costo al mq.

Da una ricerca sui siti specializzati di vendite immobiliari dall'analisi di varie casistiche analoghe al lotto in vendita si considera:

appartamento in immobile da ristrutturare → media 600 €/mq

Il sito OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti dati relativi al Comune di Ascoli Piceno, zona Suburbana Mozzano/Tronzano:

abitazione di tipo economico in stato conservativo normale → 770 €/mq



Provincia: ASCOLI PICENO
 Comune: ASCOLI PICENO
 Fascia/zona: Suburbana/MOZZANO E TRONZANO
 Codice di zona: E2
 Microzona catastale n.: 5
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1700	L	5,3	7,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,6	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	1100	L	3,1	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1450	L	4,6	6,1	L
Autorimesse	NORMALE	550	750	L	2,2	3,2	L
Box	NORMALE	660	900	L	2,7	3,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1700	L	5,3	7,2	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L	3,6	5,6	L

Facendo una media tra i prezzi considerati si può considerare 685 €/mq;

Per il calcolo del valore delle pertinenze/aree scoperte si utilizzano le seguenti percentuali:
 balcone fino a 25 mq → 30 %
 fondaco/cantina → 50 %

LOTTO DI VENDITA “A” costituito da:

A_ Appartamento al piano terzo e fondaco piano seminterrato (sub. 6)

Sito nel Comune di ASCOLI PICENO (AP), Frazione Palmaretta n.35, Piano ST-3, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati al Foglio 145 part. 6 sub. 6, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 139 mq Totale escluse aree scoperte: 131 mq, Rendita € 188,40 intestato a:

(Privacy)

EI 97/2024						
sub	tipo	piano	sup.	coeff	euro/mq	stima
6	abitazione	3	130.15	1	685.00 €	89.152.75 €
6	terrazzo	3	6.89	0.3	205.50 €	1.415.90 €
6	terrazzo	3	1.76	0.3	205.50 €	361.68 €
6	terrazzo	3	15.71	0.3	205.50 €	3.228.41 €
					- €	- €
6	fondaco/cantina	s	19.28	0.5	342.50 €	6.603.40 €
TOTALE			173.79			100.762.13 €



Valore omi	770.00 €
Valore immobiliare	600.00 €
Valore Medio	685.00 €

	Importo Lotto		100.762.13 €
	A detrarre - abbattimenti forfettari		
a	Abbattimento forfettario	10%	10.076.21 €
b	Per stato d'uso e manutenzione	5%	5.038.11 €
c	Per stato di possesso	10%	10.076.21 €
d	Per i vincoli a carico acquirente	-	600.00 €
e	Per bonifica rifiuti	0%	- €
f	Per altri oneri e pesi		
f1	Spese per sanatoria urbanistica		2.000.00 €
f2	Spese ammenda per abusi urbanistici		1.000.00 €
f3	Spese per nuovo accatastamento		500.00 €
f4	Debiti pregressi con il condominio		2.780.00 €
f5	Stima manutenzioni condominiali future immobile		5.000.00 €
f6	Lavori necessari per ripristinare i rapporti aero-illuminanti		3.000.00 €
	<i>Totale abbattimenti</i>		40.070.53 €
	<i>Stima con detrazioni per spese a carico acquirente</i>		60.691.60 €
	A CIFRA TONDA		60.000.00 €

Vengono di seguito riportati i valori attribuiti alle superfici stimate relative al sub. 6:

A) Superficie interna al piano terzo	mq. 130,15 x 685 €/mq = € 89.152,75
Superficie esterna al piano terzo	mq. 24,36 x 30% di 685€/mq = € 5.005,99
Superficie fondaco al piano interrato	mq. 19,28 x 50% di 685 €/mq = € 6.603,40

Sommano = € 100.762,13

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per vizi occulti e per eventuali spese insolute. - decurtazione - 10 % € 10.076,21
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile. - decurtazione - 5 % € 5.038,11
- per lo stato di possesso - decurtazione - 10 % € 10.076,21
- per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati a spese dell'acquirente - decurtazione - € 600,00 circa
- per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi - decurtazione - 0 % € 0,00
- per altri oneri e pesi: (spese per sanatoria urbanistica) - decurtazione - € 2.000,00



(spese ammenda per abusi urbanistici)	- decurtazione -	€ 1.000,00
(spese per nuovo accatastamento)	- decurtazione -	€ 500,00
(spese per sanare mancanze condominiali)	- decurtazione -	€ 2.780,00
(spese per manutenzioni condominiali future dell'immobile)	- decurtazione -	€ 5.000,00
(spese per lavori necessari per il ripristino dei rapporti aeroilluminanti)	- decurtazione -	€ 3.000,00
<u>Totale</u>		€ 40.070,53

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA " A Appartamento piano terzo (sub.6) e fondaco "
Euro 100.762,13 – 40.070,53= Euro 60.691,60

A CIFRA TONDA €. 60.000,00 (Euro Sessantamila/00)



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n.19 pagine dattiloscritte e n. 11 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione è depositata in copia di cortesia in Cancelleria unitamente ai documenti di esecuzione (certificati ipocatastali) per i quali lo scrivente era stato autorizzato dal Sig. Giudice per il ritiro. Con osservanza.

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento. Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- All. 1 Mappa catastale;
Planimetrie catastali scala 1:200;*
- All. 2 Planimetrie scala 1:100;*
- All. 3 Estratto dello strumento urbanistico vigente;
PRG;
PPAR;
Codice vincoli Paesaggistici;
Vincoli naturali;
Classificazione acustica;
Rete elettrica;
Mappe storiche;
Stralcio di NTA;*
- All. 4 Documentazione Fotografica;*

Ascoli Piceno li 27/08/2025

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Matteo Angelini*

