

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa **D'OTTAVI SIMONA**

**Procedura esecutiva immobiliare N. 103/2023**

Promossa da

Contro

**UDIENZA IL 06.12.2024**

**Rinv. UDIENZA IL 17.01.2025**

*P r e m e s s o :*

*-che, con provvedimento trasmesso con pec in data 09.07.2024 la Sig.ra Giudice D'Ottavi Simona ha nominato la scrivente PERONI CINZIA, residente in Castel di Lama (AP) Via Olmo n. 22, CTU al procedimento indicato in epigrafe;*

*-che, in data 30.08.2024, la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed è stata incaricata di riferire in merito al seguente mandato:*

- 1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente (omissis)*
- 2) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile (omissis)*
- 3) Stato di possesso (omissis)*
- 4) Vincoli ed oneri giuridici (omissis)*
- 5) Stima dell'immobile (omissis)*

*-che, previo avviso del Custode Giudiziario \_\_\_\_\_ a mezzo pec del 23.08.2024, il giorno 13 settembre 2024 alle ore 13.05 circa hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali svolte dalla scrivente congiuntamente al Custode \_\_\_\_\_ (All. N.1 – Verbale di sopralluogo) e alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ (All.N.2 Delega),*

*-che causa motivi personali la scrivente è stata impossibilitata a consegnare la perizia nei termini concessi, conseguentemente la Sig.ra Giudice D'Ottavi Simona ha rinviato udienza in data 17.01.2025,*

*Tutto ciò premesso*



*La Consulente Tecnico d'Ufficio, esaminati gli atti di causa, effettuate le necessarie visure ed accertamenti presso Agenzia delle Entrate sede di Ascoli Piceno e Comune di Maltignano, eseguiti i rituali sopralluoghi, acquisita la documentazione fotografica (All. N.3), procuratasi i recapiti e contatti telefonici e reperito ogni altro elemento utile ai fini dell'espletamento dell'incarico, presenta la propria*

## CONZULENZA TECNICO D'UFFICIO

### 1° QUESITO

#### **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 comune- 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..

#### **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE BENE PIGNORATO**

*Gli immobili pignorati riguardano l'intera piena proprietà di beni ubicati in Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Maltignano Via Abruzzi n. 7 di proprietà del Sig.*

*L'oggetto di causa è costituito nel suo insieme da un appartamento al Piano Primo con due accessori annessi quali la soffitta collocata al Piano Secondo Sottotetto ed il fondaco ubicato al Piano Seminterrato, e da locale garage posto al Piano Seminterrato, il tutto facente parte di una palazzina (tipologia villino) di più grandi dimensioni costruita nei primi anni '70 con vocazione produttiva/artigianale e servizi abitativi annessi. Ora l'edificio si compone da 3 livelli fuori terra di cui uno adibito a soffitta, oltre al piano seminterrato; per quanto ci è stato concesso osservare durante il sopralluogo, si riferisce che nell'insieme si è mantenuta la stessa destinazione d'uso, ossia abitazione con annessi laboratori (quest'ultimi allo stato attuale risultano non operativi).*

*L'intera palazzina è dotata di un vano scala condominiale che consente l'accessibilità interna a tutti i livelli della dimora, con ingresso esterno sia al Piano Terra (lato sud) sia al Piano Seminterrato (lato Nord). Sulla parete Est della palazzina è presente una scala esterna di collegamento dallo scivolo esterno (lato Est) al Piano Terra-Rialzato, la quale non interessa i beni oggetto di pignoramento.*



La costruzione è circondata da ampio giardino e spazi di manovra (Corte comune) il tutto debitamente recintato con cinta in muratura e ringhiera, e tratti di siepe. L'immobile ricade al di fuori del centro abitato di Maltignano, a ridosso del confine di Regione, Provincia e Comune, esattamente lungo la Strada Provinciale N. 259 Viale Abruzzi che collega il Comune di Maltignano (AP) con quello di Sant'Egidio alla Vibrata (TE).

**Si fa presente che l'intero bene pignorato, si compone di due distinte unità catastali indipendenti, così come descritte:**

**sub. 2**

--Unità abitativa collocata al P1 (appartamento) con accesso dal vano scala condominiale ed è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina con retro, n. 2 bagni, corridoio, n. 3 camere e balcone lato Sud. E' dotata di impianto di riscaldamento (no condizionamento), oltre a luce, acqua e rete telefonica; gli infissi sono in legno e vetro singolo, gli avvolgibili in plastica, le porte interne in legno tamburato, gli elementi radianti in ghisa, la pavimentazione in piastrelle di ceramica, i rivestimenti dei bagni e del retro cucina sono anche loro in ceramica, Il portoncino d'ingresso non è blindato. Le rifiniture sono datate come pure la struttura stessa che non è di recente costruzione: infatti a seguito di perdite d'acqua al piano sottostante, sono stati eseguiti dei saggi in più punti della pavimentazione ed è emerso che la fattura dell'impianto idrico risale a circa 50 anni fa. L'unità non appare attualmente occupata, anche se al suo interno è presente mobilio e tappezzerie.

Nb: Sulle murature dell'appartamento si rilevano lesioni e fessurazioni presumibilmente ascrivibili allo scuotimento causato dal sisma "centro Italia" 2016/2017. In seguito alle ricerche eseguite dalla scrivente presso il Comune di Maltignano, non risulta tuttavia la presenza di alcuna domanda di contributo per la ricostruzione sisma.

--Annesso (soffitta) al Piano Secondo Sottotetto con accesso dal vano scala condominiale composto da unico ed ampio locale privo di divisori atti ad individuare la superficie dell'unità, dalle restanti aree confinanti. Il tutto allo stato grezzo privo di rifiniture, dotato di impianto elettrico a vista.

--Annesso (Fondaco) al Piano Seminterrato con accesso dal vano scala condominiale privo di rifiniture anch'esso allo stato grezzo, dotato di impianto elettrico a vista e di porta tamburata di accesso dal vano scala.

L'unità confina con vano scala e altra proprietà

**sub. 4**

--Unità destinata a garage al PS1 composta da locale con accesso carrabile ma con ridotta apertura (è consentito l'ingresso ad auto di ridotte dimensioni). Di fatto il vano è ad uso cucina/rustico e risulta rifinito con intonaci, tinteggiatura, pavimentazione, impianto elettrico, finestre e saracinesca. All'interno è presente anche un camino. Il locale in oggetto è stato ampliato inglobando lo spazio confinante (appartenente ad altro sub) attraverso un'ampia apertura sul muro di confine ed ora è adibito a retro cucina. Tale modifica non risulta autorizzata né urbanisticamente né catastalmente.

L'unità confina con vano scala e altra proprietà

**DATI CATASTALI**

Gli immobili catastalmente sono intestati come segue (All. N.4):

Comune di Maltignano F. 7 p.IIa 182 sub. 2 via Vibrata PS1-1-2 Cat. A/2 cl. 4, vani 7 RC. € 325,37

Comune di Maltignano F. 7 p.IIa 182 sub. 4 via Vibrata PS1 Cat. C/6 cl. 5, mq. 24 RC. € 48,34

**La scrivente segnala le seguenti difformità catastali:**

- Dalla visura catastale risulta **la non corretta intestazione catastale** (, non è il proprietario si veda capitolo conservatoria) e **l'inesatta descrizione dell'indirizzo** dei subb- 2-4 in Via Vibrata. **Giusta denominazione dell'indirizzo è Viale Abruzzi.**
- Nella mappa terreni (All. N. 5) l'immobile non è descritto correttamente: **il riporto in mappa è diverso rispetto al sedime attuale dell'edificio. E' necessario eseguire tipo mappale per giusta rappresentazione grafica in mappa al CT (Si veda All. N.8)**
- **Immobile sub. 2** (appartamento + fondaco + soffitta) si riscontra **la non corrispondenza** con planimetria catastale per difformità grafiche.
- **Immobile sub. 4** (garage) si riscontra **la non corrispondenza** con planimetria catastale per difformità grafiche.

**CONFINI**

Strada Provinciale N. 259 Viale Abruzzi, propr. Reali Valerio, propr. , propr.  
s.a..

**ACCESSI**

Si accede al bene direttamente da corte eterna sia dal PT e sia dal PS1

**PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Il bene pignorato è dotato di corte esterna condominiale, vano scala condominiale.

**CONDOMINIO**

Il Sig. *ferisce che per la palazzina cui fanno parte le unità pignorate non c'è la figura dell'Amministratore di Condominio. (E' tutta di proprietà*

**UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO**

Attualmente l'utilizzazione del bene pignorato è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico. Si veda successivo punto 2 ed All. N.6.

**POSIZIONE STATO CIVILE**

Il *o è coniugato con la* *in regime di:*

**2° QUESITO**

**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, 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



Dalla richiesta inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maltignano, per indagare la posizione urbanistica-edilizia dei beni attenzionati è emerso che gli stessi ricadono nel vigente Prg Variante generale approvata definitivamente con Del. Consiliare n. 4 del 14/01/2013 in **zona S2** (zona di espansione a servizi con residenza –All. N. 6). Inoltre sulla proprietà insiste vincolo paesistico per fiumi, torrenti, corsi d'acqua (Art. 38 –Limite di cui alla **L.8 Agosto 1985 n. 431** –All. N.6)  
Si ascrivono le seguenti posizioni (escluso il punto n. 4 che si descrive ma non riguardano i subb. pignorati):

- 1)--Licenza di Costruzione Prot. N. 2363/72 del 15.01.1973 con la quale si autorizzava l'ampliamento stabilimento industriale (capannoni, palazzina centro sociale e 3 edifici per abitazione maestranze) (All. N.6)
- 2)--Autorizzazione a realizzare opere di ristrutturazione recinzione esistente Prot. N. 2219 del 26.05.1995 (All. N.6)
- 3)--Concessione di costruzione N. 18/88 del 18.05.1988 per ristrutturazioni organica dell'appartamento sito al Piano Primo lato Est via Abruzzi Maltignano. 1995 (All. N.6)
- 4)--Concessione in Sanatoria Legge 724/94 Prot. N. 856/94 del 15.01.1973 con la quale si autorizzava lavori ai subb. 7-8-9 della p.lla 182 l'ampliamento stabilimento industriale (capannoni, palazzina centro sociale e 3 edifici per abitazione maestranze) (All. N.6)

### 3° QUESITO

#### 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

*Come da verbale di sopralluogo la* *ia dichiarato che gli immobili sono liberi da persone*  
*anche se tutte le unità risultano arredate con mobili e tappezzeria di vario genere in ogni stanza*  
*dell'appartamento dei vani accessori e del garage.*

### 4° QUESITO

#### 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, ed 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)

Difficoltà catastali (a spese dell'acquirente)

### 1) AGENZIA ENTRATE –CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI



Le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate sportello Conservatoria dei Registri (All. N.7) indicano alla data del 27.11.2024 quanto segue:

**1)-Trascrizione a Favore N. 3259 del 19.07.1994**

Atto Compravendita Notaio Ciampini Rep. N. 113428 del 08.07.1994 immobili Comune di Maltignano CT F. 7 p.IIa 497-182, CEU F. 7 p.IIa 182 subb. 2-3-4-5-6.

**2)-Trascrizione Contro N. 5213 del 20.12.1996**

Atto esecutivo o cautelare pignoramento esattoriale immobili Comune di Maltignano CT F. 7 p.IIa 497-182, CEU F. 7 p.IIa 182 subb. 2-3-4-5-6. **ANNOTAZIONE N. 169 DEL 12.03.1997 CANCELLAZIONE**

**3)-Trascrizione Contro N. 4172 dell'11.07.2003**

Atto Compravendita Notaio Chessa Rep. N. 175970 del 03.07.2003 immobili Comune di Maltignano CT F. 7 p.IIa 497, CEU F. 7 p.IIa 182 subb. 2-3-4-5-6-7-8-9. **ANNOTAZIONE N. 947 DEL 20.09.2013 NULLITA' - ANNOTAZIONE N. 803 DEL 27.06.2023 CONFERMA SENTENZA DI NULLITA'**

**4)-Trascrizione Contro N.5006 del 21.08.2003**

**Domanda Giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Ascoli Piceno immobili Comune di Maltignano CT F. 7 p.IIa 497, CEU F. 7 p.IIa 182 subb. 2-3-4-5-6-7-8-9.**(accertare la nullità dell'atto di compravendita notaio Chessa Rep. N. 175970 del 03.07.2003 per simulazione assoluta.

**5)-Trascrizione Contro N.5297 del 12.11.2013**

**Domanda Giudiziale Atto di intervento nel proc. N. 1706/03 di nullità Tribunale di Teramo immobili Comune di Maltignano CT F. 7 p.IIa 497, CEU F. 7 p.IIa 182 subb. 2-3-4-5-6-7-8-9.**(accertare la nullità dell'atto di compravendita notaio Chessa Rep. N. 175970 del 03.07.2003 per simulazione assoluta.

**6)-Iscr. N. 1087 dell'11.12.2013**

Iscrizione giudiziale derivante da sentenza di condanna Tot. € Cap. 4 immobili Comune di Maltignano CT F. 7 p.IIa 497, CEU F. 7 p.IIa 182 subb. 2-3-4-5-6-7-8-9.

**7)-Iscr. N. 1087 dell'11.12.2013**

Iscrizione giudiziale derivante decreto ingiuntivo Tot. € 0. € immobili Comune di Maltignano CT F. 7 p.IIa 497, CEU F. 7 p.IIa 182 subb. 2-3-4-5-6-7-8-9.

**8) Trascrizione Contro N. 6574 del 18.10.23**

Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili Comune di Maltignano CEU F. 7 p.IIa 182 subb. 2-4-.

**2) DIFFORMITA' URBANISTICHE-CATASTALI**

Nell'eseguire il sopralluogo e verificare lo stato di fatto dei beni oggetto di causa confrontandolo con quanto autorizzato in Comune e denunciato in Catasto, si fa presente che non c'è corrispondenza tra lo stato reale delle unità immobiliari pignorate con quanto rappresentato negli elaborati rilasciati dal Comune e quelli denunciati in Catasto, infatti come in precedenza descritto si registrano **internamente** alle unità pignorate lievi discordanze di seguito meglio illustrate:

a)-per il sub. 2 si segnalano lievi differenze nella posizione e nelle dimensioni delle finestre nella zona giorno dell'appartamento, difformità prospettiche; nella soffitta non è stato realizzato divisorio per individuare il perimetro della pertinenza; anche il fondaco ha rappresentazione grafica diversa dallo stato di fatto.



b)-per il sub. 4 si segnalano differenze di rappresentazione grafica rispetto alla situazione reale (quest'ultima come già ampiamente descritto risulta ampliata nella superficie attraverso un'apertura con spazio confinante e pertanto è difforme sia rispetto al progetto rilasciato e sia al catastale depositato).

Per le opere irregolari di cui ai punti a-b le spese da sostenere si possono valutare in una cifra pari a circa 4.500,00 euro per sanzioni e prestazioni tecniche per pratiche Comune e aggiornamento Docfa.

**I beni pignorati come ampiamente descritto fanno parte di una palazzina di più grandi dimensioni di proprietà del Sig. *o. A seguito di REITERATE RICHIESTE DELLA SCRIVENTE PRESSO IL COMUNE DI MALTIGNANO ed effettuati RIPETUTI SOPRALLUOGHI si riferisce QUANTO SEGUE:***

- 1) La prima autorizzazione rilasciata dal Comune per l'immobile cui fanno parte i beni pignorati è la Licenza di Costruzione Prot. N. 2363/72 del 15.01.1973 (con la quale si autorizzava l'ampliamento stabilimento industriale capannoni, palazzina centro sociale e 3 edifici per abitazione maestranze). Poiché si parla di ampliamento si presuppone ci fosse stato altro titolo autorizzativo precedente, ma presso l'Ufficio Tecnico del Comune non è stato trovato nessun titolo.
- 2) **Non ci sono dichiarazioni attestanti che l'immobile sia stato costruito ante 1967.**
- 3) **TUTTO L'INTERO EDIFICIO NON HA ABITABILITA'/AGIBILITA'.**
- 4) Il sedime del fabbricato come già narrato non corrisponde con quello riportato nella mappa catastale né con quello descritto ed allegato agli elaborati tecnici presentati in Comune. **Si nutre dubbiosità riguardo al fatto che l'edificio rispetti le distanze dal fabbricato adiacente e dai confini ad Est (proprietà Reali si veda All. N. 8). e inoltre non risultano sottoscrizione per accettazioni da parte dei confinanti sui titoli rilasciati dal Comune né si registrano scritture private in tal senso tra le parti interessate (non sono fatti salvi i diritti terzi).**
- 5) LA CORTE, NELLA PARTE FRONTE STRADA VIALE ABRUZZI RISULTA AVERE UNA SUPERFICIE MODIFICATA (RIDOTTA) RISPETTO A QUELLA DESCRITTA NELLA MAPPA CATASTALE, INFATTI L'AREA COMUNE E' DELIMITATA DA UNA SIEPE INTESA COME MARCATORE DI CONFINE CON LA PROPRIETA' REALI, POSTA AD EST DI ESSA. TALE SIEPE INDIVIDUA DI FATTO UNA SUPERFICIE DI FRUIZIONE ESCLUSIVA DA PARTE DEL PROPRIETARIO DEL SUDDETTO LOTTO ADIACENTE (REALI) E PERTANTO SI CONFIGURA COME UNA SORTA DI CONFINE CHE OCCUPA UNA PARTE SIGNIFICATIVA DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLA CORTE CONDOMINIALE COMUNE AGLI IMMOBILI PIGNORATI, RIDUCENDONE LA SUPERFICIE. (Si veda documentazione fotografica e All. N. 8)  
Il perimetro dell'area urbana non corrisponde alla situazione reale - All. N. 8 (Si suggerisce una riconfinazione del lotto e l'individuazione esatta del sedime del fabbricato).
- 6) Nell'angolo N/O della corte comune, sembrerebbe insistere una piccola porzione di una tettoia avente gran parte del sedime ricadente al di sopra della particella 803 del F. 7 confinante ad Ovest con l'area condominiale oggetto di causa. Sopra la copertura del suddetto manufatto è presente impianto fotovoltaico privo di autorizzazione (Si veda all. N. 8).
- 7) Nel caso le dubbiosità della scrivente relativamente i distacchi dai confini e dal fabbricato avessero fondamento, tenuto conto del vincolo paesaggistico, Limite di cui alla **L.8 Agosto 1985 n. 431, l'edificio potrebbe non ottenere la Concessione in Sanatoria, in quanto la stessa è consentita solo qualora gli abusi rientrino nelle casistiche di manutenzione ordinaria e straordinaria. Diversamente, con eventuali aumenti di superficie e volumi il titolo concessorio non sarebbe consentito e di conseguenza l'immobile non avrebbe mai l'abitabilità/agibilità, salvo demolizioni delle parti abusive.**
- 8) La palazzina ha difformità prospettiche sanabili pagando sanzione per danno ambientale (qualora non ci siano aumenti di superficie e volumi che come sopra rappresentato non sono sanabili).

**NB. La scrivente, pur riconoscendo le lievi difformità registrate per i beni pignorati, fa presente che gli stessi immobili fanno parte della palazzina con abusi che potrebbero non essere regolarizzabili**



**pagando le eventuali sanzioni amministrative. Di conseguenza anche i beni oggetto di causa potrebbero risultare invalidati da eventuali dinieghi.**

## 5) QUESITO 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 quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b. comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari la data ed 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 fascioletti 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 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.
- e. se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (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, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte 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 artt. 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 *sub* 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: attonon codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU);
- k. almeno **trenta** giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
- l. alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché 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 degli identificativi personali e dati sensibili 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); allegati, inoltre, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

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 suindicati 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.**

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per Legge, fino a trenta giorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita.

### 5.1-Criterio di stima

Per la valutazione del bene pignorato, una possibile e corretta procedura consiste nel ricercare la concreta e veritiera situazione di mercato di immobili compravenduti aventi caratteristiche simili, allo scopo di determinare il prezzo che si ottiene in una libera contrattazione di compravendita prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una trattazione di mercato.

Poiché da una serie di accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata sono avvenute compravendite di immobili simili ai beni in oggetto, l'incarica ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo, che conduce alla definizione del valore unitario al metro quadrato per superficie.

Tale criterio di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi certi storici e recenti determinati per immobili dalle caratteristiche analoghe in zone adiacenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare.

Al valore così individuato, si apporteranno, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite l'applicazione di opportuni coefficienti di valore, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli scelti come campione a stima nota.

A tale scopo per la presente stima sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie dei beni interessati:

- A) Caratteristiche estrinseche:



Mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) Caratteristiche intrinseche:

Orientamento, panoramicità dei luoghi, configurazione plano-altimetrica, geologia del terreno, consistenza complessiva e salubrità dei luoghi.

## 5.2-Valutazioni

La scrivente CTU, ai fini della valutazione riferisce:

**a)**-in seguito a ripetute ricognizioni sui luoghi interessati e nel limitrofo comprensorio, ha cercato di reperire il più possibile informazioni da esperti del settore, dai tecnici comunali e professionisti, ha sentito titolari di agenzie immobiliari che trasmettono anche dati alla banca dati OMI, per conoscere la vera situazione immobiliare;

**b)**-come già ampiamente descritto, trattasi di beni a vocazione residenziale/servizi, il tutto ubicato in una zona non centralissima del Comune di Maltignano, vocata un tempo, con successo e soddisfazioni ad attività manifatturiera, ora in fase di decadenza visto l'attuale andamento del mercato globale su questo determinato settore economico.

**c)**-dalle informazioni reperite presso Agenzie immobiliari, le contrattazioni in libero mercato di immobili ubicati nelle immediate vicinanze rispetto ai beni oggetto di causa, simili per tipologia, classe e grado di rifinitura, è emerso un valore variabile che oscilla dai 650 ai 800,00 a €/mq.

**d)**-estrapolati i valori dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) relativamente i beni oggetto di causa: Periodo 1-Semestre 2024 per Comune di Maltignano fascia/zona: centrale (capoluogo, dintorni, Caselle), Zona B1, destinazione Residenziale, tipologia villino, condizioni manutenzione normali, il valore è compreso tra € 690 e 990/ al mq. (All.9);

**e)**-si è proceduto alla consultazione ed estrapolazione di informazioni della Banca Dati Immobiliari di Ascoli Piceno facendo ricerca di immobili compravenduti nel comune di Maltignano (All.N. 9). La Banca Dati Immobiliare è unica banca dati completa sul territorio Nazionale con libero accesso per le consultazioni, utile per monitorare l'andamento reale del mercato immobiliare su tutto il territorio Provinciale e supportare gli investitori nelle loro scelte riducendo sensibilmente i rischi. Questo strumento è di fatto un insostituibile sostegno ai tecnici per la ricerca dei comparabili nelle stime immobiliari, gestita dal Collegio dei Geometri e G.L. di Ascoli Piceno in collaborazione con i Notai del distretto di Ascoli Piceno e Fermo e del Tribunale.

Dalla Banca dati sono stati registrati i seguenti valori:

-- compravendita anno 2020 per appartamento posto nelle immediate vicinanze rispetto al nostro immobile oggetto di stima un valore di vendita complessivo pari a € 70.000,00

-- compravendita anno 2017 per appartamento posto nelle immediate vicinanze rispetto al nostro immobile oggetto di stima un valore di vendita complessivo pari a € 32.568,78

-- compravendita anno 2022 per box posto nelle immediate vicinanze rispetto al nostro immobile oggetto di stima un valore di vendita complessivo pari a € 10.000,00

-- compravendita anno 2017 per appartamento posto nelle immediate vicinanze rispetto al nostro immobile oggetto di stima un valore di vendita complessivo pari a € 106.000,00



-- compravendita anno 2020 per box auto posto nelle immediate vicinanze rispetto al nostro immobile oggetto di stima un valore di vendita complessivo pari a € 9.000,00;

f)-valutate le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona

g)-in considerazione che i beni:

---internamente: **a)** accertato lo stato di conservazione che si riassume con un mediocre grado di rifinitura ed un minimo stato di mantenimento, **b)** che non si riscontrano interventi di ristrutturazione e/o ammodernamenti recenti, l'ultima ristrutturazione risale intorno agli anni 80, **c)** che si registrano porzioni di pareti ammalorate dovute ai danni del terremoto e da infiltrazioni di acqua piovana dal terrazzo e dalla grondaie e internamente dalla probabile rottura/perdita delle condutture ormai vetuste **d)** che gli immobili risultano in disuso ed inoccupati;

---esternamente: **a)** verificato lo stato ordinario/modesto di conservazione del complesso compreso gli immobili oggetto di causa, **b)** valutata l'ubicazione degli stessi a confine del territorio Comunale, una zona servita dalle infrastrutture primarie e secondarie con la concentrazione di piccole medie imprese del vicino territorio Abruzzese; **c)** appurato la totale assenza di certificati di abitabilità/agibilità; **d)** tenuto conto delle possibili irregolarità riscontrate nella posizione del fabbricato rispetto ai confini ed ai fabbricati esistenti, nonché l'assenza delle sottoscrizioni per accettazioni dei confinanti nei titoli rilasciati (diritti dei terzi)

--l'unità sub.2 sviluppa planimetricamente la seguente superficie:

---Appartamento= mq. 125,00 circa

....---Balconi= mq. 14,00

---Soffitta (calpestabile) = mq.50,00 circa

---Fondaco= mq. 18,00 circa

--l'unità sub.4 sviluppa planimetricamente la seguente superficie:

---Garage= mq. 27 circa

**h)-**esclusa la possibilità di formare lotti distinti per la vendita per quanto sopra ampiamente riferito.

Per le motivazioni esplorate ed esposte nei punti **a) b) c) d) e) f) g) h)** e considerato necessario ed essenziale quanto riferito, la CTU ha ritenuto di eseguire e procedere nella valutazione come segue:

**1) bene pignorato sub. 2**

Appartamento= mq. 125 x 750,00 €/mq. = € 93.750,00

Balcone= mq. 14,00 x 300,00€/mq. = € 4.200,00

.....Soffitta= mq. 50 x 300,00 €/mq. = € 15.000,00

Fondaco= mq. 18 x 300,00 €/mq. = € 5.400,00

**Totale sub. 2 € 118.350,00**

**2) bene pignorato sub. 4**

Garage= mq.27,00 x 450,00 €/mq. = € 12.150,00

**Valore totale subb. 2-4 € 130.500,00**



Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle superfici, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, degli abusi da sanare, **del titolo abilitativo mancante, la CTU ha ritenuto di applicare un'ulteriore riduzione del valore degli immobili come sopra descritto, individuando il valore dell'intero bene pignorato nella cifra di €.** **100.000,00 (euro centomila/00)**

**La presente relazione si compone di 13 pagine e N. 9 allegati.**

**Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.**

La CTU

Cinzia Peroni

