

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MARIANI AGOSTINI PAOLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.66/2024

procedura promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Il CTU
Geom. Marcella Capitani

GENERALITA'

Premesso

- che nell'udienza del 17.12.2024 il sottoscritto Geom. Marcella Capitani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1233, con studio in San Benedetto del Tronto, Via Ugo La Malfa n. 19 veniva nominato CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto e che, dopo il giuramento di rito davanti al Giudice dell'esecuzione Dott. D'Ottavi Simona, venivano posti al CTU i quesiti.
- che in data 29.08.2025, sono iniziate le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione (vedi allegato n.2).

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 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.;*

Come riportato nell'atto di pignoramento, le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione sono site in Comune di Ascoli Piceno (AP) e sono censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue (vedi allegato n.3):

Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno:

- **Foglio 79 Particella 1096 Subalterno 25**, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, rendita € 386,57, via Delle Primule n.1, Piano S1-6;
- **Foglio 79 Particella 1096 subalterno 66**, cat. C/6, classe 5 consistenza 3 mq, rendita € 9,76, via Delle Primule n.1, Piano S1;
-

Le u.i. sopra individuate sono catastalmente intestate come di seguito indicato:

- [redacted]
[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted]
[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- **Foglio 79 Particella 1098 subalterno 18**, cat. C/6, classe 5 consistenza 16 mq, rendita € 52,06, via Delle Primule n.50, Piano S1;

Le u.i. sopra individuate sono catastalmente intestate come di seguito indicato:

- [redacted]
[redacted] Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted]
- [redacted]
[redacted] Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] sede in ASCOLI PICENO (AP)
[redacted] Diritto di: Proprieta' per l'area proprietario del suolo
- [redacted] sede in ASCOLI PICENO (AP)
[redacted] Diritto di: Proprieta'

Le quote di proprietà riportate nell'atto di pignoramento coincidono con le quote riportate nella documentazione catastale.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da un appartamento con ripostiglio ed autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale, composto da una serie di palazzi plurifamiliari a schiera e situato in un quartiere periferico denominato "Monticelli" del Comune di Ascoli Piceno. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione e ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

L'edificio (*vedi allegato n.4*) si sviluppa su sette piani fuori terra (*terra, primo, secondo, terzo quarto, quinto e sesto*) ed un piano interrato, collegati fra loro per mezzo di una scala interna con ascensore.

Il fabbricato, che versa in ottimo stato di conservazione, è stato edificato nei primi anni 2000 e presenta struttura portante con telaio in cemento armato, solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, mentre le facciate esterne sono intonacate e pitturate; i parapetti dei balconi sono in c.a..

L'immobile esternamente si presenta in ottime condizioni di manutenzione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione esterna con riqualificazione energetica.

Il piano terra dell'edificio è composto da locali prevalentemente commerciali, i piani superiori sono destinati prevalentemente ad abitazioni, mentre i locali al piano sottostrada sono destinati a fondaci ed autorimesse.

Descrizione dell'appartamento (sub. 25)

L'unità oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello è costituito da un ingresso, un locale soggiorno – sala da pranzo, una cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio, per una superficie lorda complessiva pari a 127,64 mq con altezza pari a ml 2.71.

La pavimentazione della zona giorno sono in ceramica monocottura, mentre nella zona notte è in legno (parquet); i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato.

Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, wc e vasca, mentre il bagno secondario è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

Gli infissi esterni sono in PVC e vetrocamera, completi di serrandine con sistema di apertura elettrico e zanzariere; gli infissi interni sono in legno tamburato.

I locali si presentano intonacati e pitturati, in buone condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da impianto sottotraccia ibrido costituito da caldaia a condensazione con produzione istantanea di acqua calda sanitaria e pompa di calore, con termosifoni in acciaio.

L'appartamento è servito da tre balconi, uno accessibile dalla zona giorno, uno accessibile dalla camera principale e uno di piccole dimensioni accessibile dalla camera più piccola, che si sviluppano per una superficie complessiva di mq 21,81. I balconi sono dotati di tende da sole ombreggianti.

All'abitazione è abbinato un piccolo ripostiglio al piano sottostrada della superficie di mq 2,29 ed altezza di ml 2,66; l'immobile è intonacato, pitturato e dotato di impianto elettrico, la porta d'ingresso è in metallo.

Descrizione dell'autorimessa (sub. 66 e sub. 18)

L'unità oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello al piano interrato ed è costituita da un locale ad uso autorimessa, per una superficie lorda complessiva pari a 22,23 mq con altezza pari a ml 2,39

Il vano è accessibile dalla corsia carrabile tramite una serranda in metallo, si presenta intonacato e pitturato, con pavimentazione in gres porcellanato.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia ed è presente anche un minimo impianto idrico con la presenza di un lavello in un angolo.

L'immobile si presenta in buone condizioni e in buono stato di manutenzione.

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

Facendo riferimento al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), si è provveduto a calcolare la Superficie Esterna Lorda (SEL), che viene determinata dall'area dell'u.i.u. la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne o a confine con spazi condominiali e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà, sino ad uno spessore di cm. 25.

Sub. 25 Appartamento

Piano sesto	SEL 127,64 mq;
Balconi	SEL 21,81 mq.
Ripostiglio (piano interrato)	SEL 2,29 mq

Sub. 66 e 18 Autorimessa

Piano interrato

SEL 22,23 mq

I confini delle u.i. oggetto di esecuzione, in base alle visure catastali, sono:

Sub. 25 Appartamento:

- lato ovest : affaccio su via Delle Primule
- lato est : affaccio su corte condominiale;
- lato nord : vano scala condominiale e proprietà sub. 24 [REDACTED]
- lato sud : proprietà sub. 38 [REDACTED]

Sub. 25 ripostiglio:

- lato ovest : proprietà sub. 85 [REDACTED]
- lato est : proprietà sub. 93 [REDACTED]
- lato nord : proprietà sub.64 [REDACTED]
- lato sud : corridoio condominiale

Sub. 66 e 18 Autorimessa:

- lato ovest : corsia carrabile condominiale
- lato est : proprietà part. 1098 sub. 18 [REDACTED]
- lato nord : corsia carrabile condominiale
- lato sud : proprietà sub. 67 [REDACTED]

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non sono riportate le superfici ed tutti i confini delle proprietà oggetto di esecuzione.

Sono state rilevate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie di accatastamento dell'u.i.u. oggetto di esecuzione:

- lievi difformità nelle altezze rilevate non corrispondenti a quelle indicate sulla planimetria catastale.

Queste difformità sono eliminabili previa rettifica delle planimetrie catastali, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario delle proprietà oggetto di esecuzione.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1b**

Le proprietà oggetto di esecuzione sono accessibili sia da via Delle Primule al numero civico 1 del comune di Ascoli Piceno.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1c**

In seguito alle visure effettuate è stato accertato che il fabbricato dispone di un elaborato planimetrico, che individua con i subalterni 1-2-3-4-5-6-7 le porzioni dell'immobile principale comuni ai due subalterni oggetto di esecuzione, consistente nei portici, vani scala, ascensori, corsia per accesso al garage e con i subalterni 87-88-89-90-91-92 i corridoi di accesso ai fondaci e i vani tecnici degli ascensori.

In base a quanto verificato in riferimento al Condominio, esiste un Regolamento Condominiale dal quale si evince che (art. 4) "Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio, oltre alle parti indicate

dall'art. 1117 del Codice civile, quanto altro serve all'uso ed al godimento comune, salvo quanto stabilito dal titolo di proprietà, o da eventuali servitù".

Nel regolamento di condominio sono indicate inoltre le quote millesimali riferite agli immobili in oggetto, che sono pari a:

Appartamento (sub. 25) :

- Tabella A (proprietà generale) mill. 27,58
- Tabella B (proprietà garage) mill 2,07
- Tabella C (scale) mill 117,29

Garage (sub. 66) :

- Tabella A (proprietà generale) mill. 0,20
- Tabella B (proprietà garage) mill 3,53

Garage (sub. 18) :

- Tabella A (proprietà generale) mill. 0,94
- Tabella B (proprietà garage) mill 16,84

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1d**

Al fine di rispondere al presente quesito lo scrivente ha provveduto a verificare le spese di gestione ordinaria e straordinaria (vedi allegato n.9), accertando quanto segue:

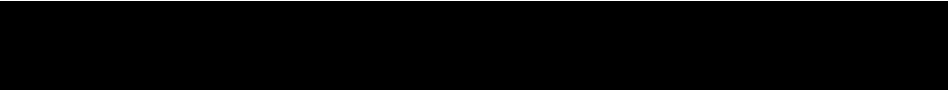
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) per l'immobile in oggetto è di € 801,88,
- le spese condominiali straordinarie già deliberate e non scadute sono di € 99,62;
- le spese condominiali ordinarie scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia corrispondono a € 1573,86.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1e**

La zona ove insistono le u.i. oggetto di esecuzione, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Ascoli Piceno ricade in "ALTRI STRUMENTI ATTUATIVI (ASA)" normata dall'art. 64 delle NTA.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1f**

Visto l'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Ascoli Piceno in data 31.01.2025 (vedi allegato n.8) si relaziona quanto segue:


hanno contratto matrimonio in data 30/04/1989 in ASCOLI PICENO"
con nessuna annotazione a margine.

Da quanto sopra esposto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte della comunione dei beni, come anche riportato nella certificazione rilasciata ai sensi dell'art 567 comma 2 del C.P.C. a firma del Notaio Barbagallo Giulia.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 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, 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.

Al fine di valutare la regolarità urbanistica delle u.i.u. oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta in data 11/01/2025 al Settore Urbanistica del Comune di Ascoli Piceno (vedi allegato n.5).

In seguito a tale richiesta i tecnici hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita:

- **Concessione edilizia n. 76 del 30-04-98** con la quale viene autorizzata la “costruzione di civile abitazione (tipo L) per 48 alloggi e negozi in zona 15 di Monticelli”;
- **Concessione edilizia n. 32 del 28-03-2000 (variante alla Concessione edilizia n. 76 del 30-04-98)**;
- **Autorizzazione di proroga n.18/2002 del 25/06/2002**
- **Denuncia di Attività Edilizia (variante) prot. n.8615 del 18/02/2002**;
- **Denuncia di Attività Edilizia (variante finale) prot. 33326 del 23/06/2004**
- **Richiesta abitabilità del 15-03-2004**
- **CILS prot. 9434 del 02-02-2022**, con la quale si autorizzavano lavori inerenti il SUPERBONUS 100%
- **CILS prot. 99962 del 14-11-2023**, con la quale si autorizzavano lavori in variante inerenti il SUPERBONUS 100%

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 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;

Come verificato durante il sopralluogo (vedi allegato n.2) l'immobile risulta occupato dal [REDACTED] e dalla sua famiglia, confermato dalla documentazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Ascoli Piceno (vedi allegato n. 8).

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto concernenti gli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (*pec del 20/01/2025 (vedi allegato n.6)*)

A tale istanza è seguita la seguente risposta:

- *Con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, L'Ufficio comunica che, in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati dai soggetti indicati, negli ultimi dieci anni, presso l'Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno, contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto gli immobili siti nel comune di Ascoli Piceno (AP) e censiti al Catasto Fabbricati come segue:*

- *Foglio 79 part. 1096 sub 30 cat. A/2*

- *Foglio 79 part. 1096 sub 66 cat. C/6.*

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 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).*

—> *Differmità catastali (a spese della procedura);*

- **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- *Vincoli ed oneri condominiali*

Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti

- *Domande Giudiziali*

Non esistono domande Giudiziali trascritte e relative all' u.i.u. oggetto di esecuzione

- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità*

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;

- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici*

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

- CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. a firma del Notaio Barbagallo Giulia, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 900,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

TRASCRIZIONI

- **Nota di trascrizione del 21/06/2024 RP.5013/3881**

Verbale di pignoramento a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI

- **Nota di iscrizione del 28/07/2020 al n.4756/642**

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di 77.500 € a favore dell [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

- **Nota di iscrizione del 27/07/2010 al n.6486/1371**

Ipoteca giudiziale di 82.250 € da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 02/07/2010 di € 5.699,31 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

In merito alle difformità catastali si rimanda alla risposta al quesito n. 1/a precisando che, il futuro acquirente, successivamente all'ottenimento dei titoli abilitativi in sanatoria dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 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, comun-

que, 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 procedimento di stima applicato è il market comparison approach (MCA) “che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termine di paragone del confronto estimativo” (definizione riportata al Capitolo 7, paragrafo 2.1.1 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – quarta edizione).

Al fine di calcolare il valore commerciale delle 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, tecnici liberi professionisti che operano nel settore nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili il più possibile appartenenti allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima. Nello specifico, lo scrivente ha reperito atti di compravendita riguardanti la vendita di unità residenziali site nel Comune di Ascoli Piceno, il cui segmento di mercato si avvicina di più alla tipologia dell'immobile oggetto di esecuzione, ed ha selezionato compravendite di immobili il più possibile analoghi a quelli oggetto di stima e precisamente:

- Atto Notaio Silvia Parlamenti del 26/04/2022 rep. n. 12775 concernente la vendita di un appartamento con autorimessa, distinto al foglio 79 part.1096 sub. 99-72 e part. 1098 sub.12
- Atto Notaio Donatella Calvelli del 14/02/2024 rep. n. 38913 concernente la vendita di un appartamento con autorimessa, distinto al foglio 79 part. 1096 sub. 45 e part. 1098 sub.30

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili, verificato per quanto possibile le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse caratteristiche delle u.i.u. oggetto di comparazione. Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di vendita e precisamente:

€ 194.000,00 (euro centonovantaquattromila/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il 10% del totale;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

considerato che l'u.i.u. oggetto di esecuzione risulta attualmente occupata dagli esecutati e dalla loro famiglia, non si applicherà nessuna decurtazione;

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

Considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie relative alla richiesta di titolo abilitativo per la sanatoria, le sanzioni previste dal DPR 380/2001, per la successiva variazione catastale, i bolli e diritti catastali e comunali, si decurterà **il 1 % del totale.**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;

f) per altri oneri e pesi: non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna detrazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 11 %.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Villino con autorimessa € 194.000,00 – 11% = **€ 172.660,00**

che si arrotonda a € 173.000,00 (euro centosettantatremila/00)

PRECISAZIONI

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sugli immobili oggetto di vendita e sui materiali ivi depositati;
- Non sono stati verificati i confini delle proprietà oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sugli immobili e manufatti oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio

Si precisa inoltre quanto segue:

- Gli importi delle sanzioni e delle oblazioni, considerati nelle detrazioni apportate al valore di stima e da versare per la regolarizzazione delle eventuali opere abusive, sono indicativi e il loro esatto

Geom. Marcella Capitani

via Ugo La Malfa n.19, 63074, San Benedetto del Tronto (AP) cell. 3406493670 – mail: marcella.capitani@geopec.it

importo si potrà conoscere solo dopo la presentazione di idonea istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno.

- In merito alla sanabilità o regolarizzazione delle eventuali opere abusive riscontrate, si precisa che quanto riferito dallo scrivente è stato espresso facendo sempre salve diverse interpretazioni e/o valutazioni dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno.

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da un appartamento con ripostiglio ed autorimessa facente parte di un fabbricato condominiale, composto da una serie di palazzi plurifamiliari a schiera e situato in un quartiere periferico denominato "Monticelli" del Comune di Ascoli Piceno. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione e ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

L'edificio si sviluppa su sette piani fuori terra (*terra, primo, secondo, terzo quarto, quinto e sesto*) ed un piano interrato, collegati fra loro per mezzo di una scala interna con ascensore.

Il fabbricato, che versa in ottimo stato di conservazione, è stato edificato nei primi anni 2000 e presenta struttura portante con telaio in cemento armato, solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, mentre le facciate esterne sono intonacate e pitturate; i parapetti dei balconi sono in c.a..

L'immobile esternamente si presenta in ottime condizioni di manutenzione in quanto è stato oggetto di recente ristrutturazione esterna con riqualificazione energetica.

Il piano terra dell'edificio è composto da locali prevalentemente commerciali, i piani superiori sono destinati prevalentemente ad abitazioni, mentre i locali al piano sottostrada sono destinati a fondaci ed autorimesse.

Descrizione dell'appartamento (sub. 25)

L'unità oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello è costituito da un ingresso, un locale soggiorno – sala da pranzo, una cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio, per una superficie lorda complessiva pari a 127,64 mq con altezza pari a ml 2.71.

La pavimentazione della zona giorno sono in ceramica monocottura, mentre nella zona notte è in legno (parquet); i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato.

Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, wc e vasca, mentre il bagno secondario è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

Gli infissi esterni sono in PVC e vetrocamera, completi di serrandine con sistema di apertura elettrico e zanzariere; gli infissi interni sono in legno tamburato.

I locali si presentano intonacati e pitturati, in buone condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento è costituito da impianto sottotraccia ibrido costituito da caldaia a condensazione con produzione istantanea di acqua calda sanitaria e pompa di calore, con termosifoni in acciaio.

L'appartamento è servito da tre balconi, uno accessibile dalla zona giorno, uno accessibile dalla camera principale e uno di piccole dimensioni accessibile dalla camera più piccola, che si sviluppano per una superficie complessiva di mq 21,81. I balconi sono dotati di tende da sole ombreggianti.

All'abitazione è abbinato un piccolo ripostiglio al piano sottostrada della superficie di mq 2,29 ed altezza di ml 2,66; l'immobile è intonacato, pitturato e dotato di impianto elettrico, la porta d'ingresso è in metallo.

Descrizione dell'autorimessa (sub. 66 e sub. 18)

L'unità oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello al piano interrato ed è costituita da un locale ad uso autorimessa, per una superficie lorda complessiva pari a 22,23 mq con altezza pari a ml 2,39

Il vano è accessibile dalla corsia carrabile tramite una serranda in metallo, si presenta intonacato e pitturato, con pavimentazione in gres porcellanato.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia ed è presente anche un minimo impianto idrico con la presenza di un lavello in un angolo.

L'immobile si presenta in buone condizioni e in buono stato di manutenzione.

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie.

Come verificato durante il sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia e non è interessato da contratti di comodato/locazione.

Come riportato nell'atto di pignoramento, le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione sono site in Comune di Ascoli Piceno (AP) e sono censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue :

Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno:

- **Foglio 79 Particella 1096 Subalterno 25**, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, rendita € 386,57, via Delle Primule n.1, Piano S1-6;
- **Foglio 79 Particella 1096 subalterno 66**, cat. C/6, classe 5 consistenza 3 mq, rendita € 9,76, via Delle Primule n.1, Piano S1;
- **Foglio 79 Particella 1098 subalterno 18**, cat. C/6, classe 5 consistenza 16 mq, rendita € 52,06, via Delle Primule n.50, Piano S1;

PREZZO BASE D'ASTA € 173.000,00 (Euro centosettantatremila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte e n.10 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa per Via telematica al Tribunale di Ascoli Piceno.

Con osservanza.

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Marcella Capitani*

San Benedetto del Tronto, li 27 Novembre 2025

Allegati:

01 - lettera di convocazione e relativa ricevuta Raccomandata A.R.

02 - verbale del sopralluogo

03 - documentazione catastale

04 - documentazione fotografica

05 - documentazione ritirata dal Comune di Ascoli Piceno - Sportello Unico dell'Edilizia

06 - documentazione ritirata dall'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno

07 - planimetrie dell'unità immobiliare

08 - documentazione ritirata dal Comune di Ascoli Piceno - Ufficio Anagrafe e Stato Civile

09 - Documentazione trasmessa dall'amministratore di condominio

10 - attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti