



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Causa: **e altri contro**

R.G.E. n.68/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi

PERIZIA TECNICA SOSTITUTIVA

Premesso:

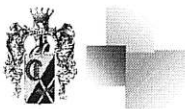
che il sottoscritto Dott. Geom. Guido Crocetti, con studio in Colli del Tronto (AP), Via Salaria n.82, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1278, veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe; che in data 25/08/2022 dopo il giuramento di rito il Giudice dell'Esecuzione formulava al C.T.U. "i quesiti come proposti e più appresso indicati" autorizzandolo al ritiro dei fascicoli;

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 evidenza, 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);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, 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;





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- f) se il debitore esecutato è coniugato e, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, 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. 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 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 della legge 47/1985, legge 724/1994 e legge 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3) Stato di possesso.

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4) Vincoli ed oneri giuridici.

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: che resteranno a carico dell'acquirente:

Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità,
 Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
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 spesa dell'acquirente;
- (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;
- (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.

Considerato:

che per le risposte ai quesiti di cui sopra è stata reperita un'ampia documentazione riguardante l'immobile oggetto del procedimento;

che per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha convocato le parti sui luoghi oggetto del procedimento mediante comunicazione effettuata mediante Raccomandate A/r e di conseguenza

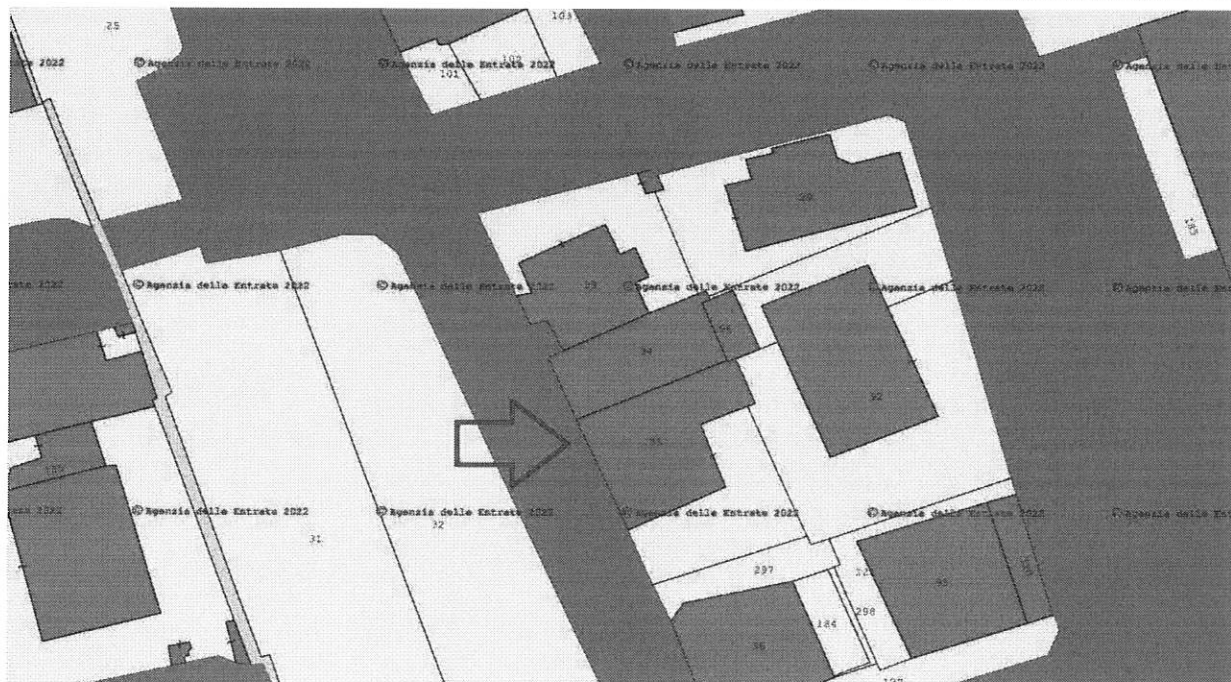




Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

L'area su cui insistono i fabbricati invece risulta censita al Catasto Terreni al *Foglio 10 Particella 34* ente urbano di 2 are 47 centiare e al *Foglio 10 Particella 35* ente urbano di 4 are 53 centiare.

Fabbricati



Via Salaria n. 82 - 63079- Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447—CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 - Cell. 340 - 5291341 - E-Mail guido@studiocrocetti.com - Pec: guido.crocetti@geopec.it





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

OMISSIS

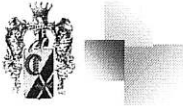




Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

OMISSIS





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Il pignoramento riguarda tutti gli immobili per la sola quota parte del sig. [redacted] che equivale ad [redacted] per gli immobili ed a [redacted] per i terreni. Le restanti proprietà (immobili) sono intestate alla sig.ra [redacted] e [redacted] mentre le altre proprietà [redacted] sono intestate al sig. [redacted] e [redacted].

Gli immobili si trovano in una zona residenziale B1 di completamento art. 30 e fanno parte di un edificio di interesse storico.

Le proprietà esegutate sono composte da:

- a. un appartamento al piano secondo con 2 terrazze, veranda, tinello, cucina, soggiorno, studio, bagno e 3 camere; questa proprietà è munita di vano caldaia al piano terra;
- b. autorimessa con ripostiglio e bagno al piano terra;
- d. **OMISSIS**
- e.

Il fabbricato si presenta di forma irregolare, esso è stato costruito nei primi anni del 900 e non è presente presso l'ufficio tecnico comunale nessuna licenza di costruzione originaria. Dal punto di vista strutturale l'edificio è in muratura portante con una veranda in legno e metallo, balconi aggettanti di pregio e infissi in legno. Il tetto a falde dell'intero edificio è in muratura e legno.

Tutto il fabbricato è identificato come un edificio di particolare valore con interesse storico identificato con il codice 4PE21 del piano attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano (art. 7 SSPE cat. 4).

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate si riporta quanto segue in relazione ai quesiti proposti:

- a) Le superfici degli immobili risultano essere conformi rispetto a quanto indicato nei certificati catastali. I confini del bene oggetto della presente procedura sono composti da: lato nord altra proprietà, lato ovest via Gian Maria Paolini, lato sud altra proprietà e lato est altra proprietà. I dati identificativi catastali risultano conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- b) Gli accessi agli immobili dalla viabilità pubblica sono siti in Via Gian Maria Paolini ai numeri civici 6/8/10;
- c) Gli immobili non sono ubicati all'interno di un complesso condominiale.
- d) La destinazione urbanistica prevista PRG comunale vigente è quella di "zona residenziale di completamento B1". Per tale zona sono di riferimento le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore all'art. 30. Il fabbricato in oggetto è un edificio di interesse storico.





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

OMISSIS

L'immobile distinto al NCEU al **Foglio 10 Particella 35 Sub 12** è un'abitazione al secondo piano attualmente abitato dalla sig. _____ (comproprietaria per _____ dello stesso mentre l'immobile distinto al NCEU al **Foglio 10 Particella 35 Sub 16** è un'autorimessa ad uso dell'abitazione quindi sempre nella disponibilità della sig.ra _____ che è proprietaria sempre per _____





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

4) Quesito n. 4.

OKI S&S





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Foglio 10 particella 35 Sub 12

ISCRIZIONI

- Iscrizione del 27/02/2020 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale
TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio del 29/01/2020 Ipoteca Giudiziale derivante
da decreto ingiuntivo

TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 22/11/2019 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico
Ufficiale SAN BENEDETTO DEL TRONTO Repertorio del 19/11/2019 – Atto per
causa di morte – certificato di denunciata successione.
- Trascrizione del 18/09/2020 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico
Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 7 del 03/08/2020 – Atto
esecutivo o cautelare- Pignoramento di immobili.

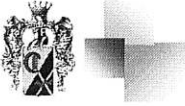
OMISSIS

Foglio 10 Particella 35 Sub 16

ISCRIZIONI

- Iscrizione del 27/02/2020 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale
TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio del 29/01/2020 Ipoteca Giudiziale derivante
da decreto ingiuntivo

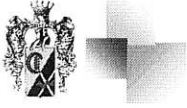




Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- **Foglio 10 Particella 35 Sub 12** di seguito indicato come _____ questo immobile attualmente è abitato dalla comproprietaria sig. _____ che lo utilizza come dimora principale. Rispetto all'accatastamento del 28.04.2005 e all'ultimo titolo edilizio Condono edilizio n. 33 del 31.12.1986 non sembrano esserci difformità rilevanti. A titolo informativo si precisa che nel corridoio e in una parte dello studio è presente una controsoffittatura.
- **Foglio 10 Particella 35 Sub 16** di seguito indicato come _____ questo immobile è un'autorimessa munita di wc e di ripostiglio a servizio dell'abitazione. Ad esso infatti si giunge attraversando un cancello carrabile posto su Via Paolini. Rispetto all'accatastamento del 24.07.2017 e all'ultimo titolo edilizio Condono edilizio n. 33 del 31.12.1986 esso è conforme.





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

PROCEDURA DI VALUTAZIONE

OMISSIS

Via Salaria n. 82 - 63079 - Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447 - CODICE FISCALE LRU GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 - Cell. 340 - 5291341 - E-Mail guido@studiocrocetti.com - Pec: guido.crocetti@geopec.it





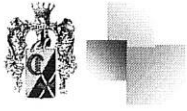
Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

LOTTO 2

OKLISSIS

Via Salaria n. 82 - 63079 - Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447 - CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 - Cell. 340 - 5291341 - E-Mail guido@studiocrocetti.com - Pec: guido.crocetti@geopec.it





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

LOTTO 3

Via Salaria n. 82 - 63079 - Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447 - CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 - Cell. 340 - 5291341 - E-Mail guido@studiocrocetti.com - Pec: guido.crocetti@geopec.it





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

LOTTO

- Comparabile A Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Via Paolini. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 270,00 prezzo di €. 650.000.00, nel mese di novembre dell'anno 2020;
- Comparabile B Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Via Buozzi. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 149.00 prezzo di €. 520.000.00, nel mese di aprile nell'anno 2022;
- Comparabile C Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Via Buozzi. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 72.00 prezzo di €. 432.000.00, nel mese di ottobre dell'anno 2020;
- Comparabile D Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Via Dari. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 168.00 prezzo di €. 570.960.00, nel mese di novembre dell'anno 2021;

Le superfici commerciali degli immobili sono state misurate come superficie esterna lorda (SEL), ovvero l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Le caratteristiche rilevate dei comparabili sono state riassunte nella successiva tabella.

TABELLA DI VALUTAZIONE				
<i>Immobilie</i>	<i>MQ</i>	<i>Prezzo</i>	<i>€/MQ</i>	<i>Media €/MQ</i>
A	270,00	€. 650.000	2.407,40	3.823,97
B	149,00	€. 520.000	3.489,93	
C	72,00	€. 432.000	6.000,00	
D	168,00	€. 570.960,00	3.398,57	

Considerando che l'appartamento in esame è situato all'interno di un fabbricato denominato "Palazzo Olivieri" un edificio di interesse storico con particolari costruttivi ed estetici di pregio si ritiene che alla media di €. 3.823,97 debba essere aggiunto l'importo di ulteriori €. 1.000,00/mq pertanto il valore definitivo sarà di **€. 4.823,97**

-SEL 263,34 mq x €/mq. 4.823,97= €. 1.270.344,26

(diconsi euro unmilione duecentosettantatrecentoquarantaquattro/26)

Arrotondato a €. 1.270.000.00.=

(Diconsi euro unmilione duecentosettanta/00)

Via Salaria n. 82 - 63079- Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447-CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 - Cell. 340 - 5291341 - E-Mail guido@studiocrocetti.com - Pec: guido.crocetti@geopec.it





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

LOTTO

- Comparabile A Autorimessa/box auto sito in San Benedetto del Tronto, in Viale Marinai D'Italia. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 25,00 prezzo di €. 30.000.00, nel mese di maggio dell'anno 2022;
- Comparabile B Autorimessa/box auto sito in San Benedetto del Tronto, in Via Dari. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 37,00 prezzo di €. 75.000.00, nel mese di giugno dell'anno 2021.

Le superfici commerciali degli immobili sono state misurate come superficie esterna lorda (SEL), ovvero l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Le caratteristiche rilevate dei comparabili sono state riassunte nella successiva tabella.

TABELLA DI VALUTAZIONE				
<i>Immobile</i>	<i>MQ</i>	<i>Prezzo</i>	<i>€/MQ</i>	<i>Media €/MQ</i>
A	25,00	€. 30.000	1.200,00	1.613,51
B	37,00	€. 75.000	2.027,03	

-SEL 36,20 mq x €/mq. 1.613,51= €. 58.409,06

(diconsi euro cinquantottoquattrocentonove/06)

Arrotondato a € 58.000,00.=

(Diconsi euro cinquantottomila/00)

OHMISSIS





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

In definitiva la somma dei lotti eseguiti ammonta a:

	€.	
	€.	
	€.	
LOTTO	€.	1.270.000,00
LOTTO	€.	58.000,00
	€.	
	€.	
TOTALE	€.	
A questo valore devono essere detratti:		
a) Abbattimento forfettario del 10%	€.	
TOTALE	€.	





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Si precisa che l'esecutato è proprietario degli immobili per e c

Il sottoscritto, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto rispondendo ai questi posti in sede di giuramento, ringrazia la S.V. Illustrissima per la fiducia accordata e restituisce la presente relazione completa degli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni altro eventuale chiarimento in merito.

Si rimette il presente elaborato in n. 21 pagine, oltre agli allegati sottoelencati.

Allegati

- a) Documentazione Fotografica (n. 63 fotocolor);
- b) Comunicazione Inizio Operazioni Peritali tramite Pec e Raccomandata A/R;
- c) Copia Verbali delle Operazioni Peritali;
- d) Richiesta accesso agli atti;
- e) Elaborato planimetrico;
- f) Planimetrie, Visure Catastali;
- g) Planimetrie del rilievo eseguito e misurazione delle aree;
- h) Contratti di locazione;
- i) Fascicolo urbanistico.

Colli del Tronto, 12 Gennaio 2023

Dott. Geom. Guido Crocetti



APPARTAMENTO - SAN BENEDETTO DEL TRONTO : FOGLIO : 10 - PARTICELLA : 35 - SUB. : 12

LOTTO

AREE NETTE - piano SECONDO							AREE LORDE - piano SECONDO						
VANO	LUNG.	LARG.	AREA	AREA APPROX.	VANO	LUNG.	LARG.	AREA	AREA APPROX.	Riduzione	Totale		
SCALA 1	2,64	0,86	2,2704	2,30	SCALA 1	2,64	0,86	2,2704	2,25	0,15	0,34		
TERRAZZA 1	6,5	6,04	34,3207	34,30	TERRAZZA 1	6,55	6,04	34,5482	34,55	0,35	12,09		
SCALA 2	0,81	0,79	0,6399	0,65	SCALA 2	0,86	0,79	0,6794	0,70	0,15	0,11		
TERRAZZA 2	9,5	19,37	123,8026	123,80	TERRAZZA 2	9,65	19,67	129,6856	129,70	0,35	45,40		
VERANDA	3	11,49	30,1338	30,15	VERANDA	3,305	11,69	34,9122	34,90	0,80	27,92		
WC	1,19	1,4	1,6660	1,65	WC	1,465	1,55	2,2707	2,25	1,00	2,25		
CORPO SCALA	5,84	3	17,5200	17,50	CORPO SCALA	6,14	3,2	19,6480	19,65	0,50*0,30 (0,15)	2,94		
CAMERA 1	3,76	4,09	15,3784	15,40	CAMERA 1	4,035	4,64	18,7224	18,75	1,00	18,75		
BAGNO	1,98	3,15	6,2370	6,25	BAGNO	2,08	3,65	7,5920	7,60	1,00	7,60		
CAMERA 2	3,86	3,15	12,1590	12,15	CAMERA 2	4,1	3,65	14,9650	14,95	1,00	14,95		
CAMERA 3	4,4	4,7	20,6800	20,70	CAMERA 3	5,04	5,2	26,2080	26,20	1,00	26,20		
CORRIDOIO	5,94	3,53	12,1943	12,20	CORRIDOIO	6,18	3,63	13,6730	13,65	1,00	13,65		
STUDIO	6,09	1,98	12,0582	12,05	STUDIO	6,58	2,235	14,4971	14,50	1,00	14,50		
SOGGIORNO	8,68	4,5	35,4563	35,45	SOGGIORNO	9,18	5	45,0530	45,05	1,00	45,05		
CUCINA	1,99	2,29	4,5571	4,55	CUCINA	2,09	2,79	5,8311	5,85	1,00	5,85		
TINELLO	5,9	3,89	17,7169	17,70	TINELLO	6,3	4,44	21,4299	21,45	1,00	21,45		
TOTALE			346,7906	346,8	BALCONI	2,01	0,86	8,4468	8,45	0,30	2,54		
					TOTALE			400,435	400,45		261,58		

AREE NETTE - piano TERRA			
VANO	LUNG.	LARG.	AREA APPROX.
CALDAIA	1,07	4,5	4,8150
TOTALE			4,80

AREE LORDE - piano TERRA			
VANO	LUNG.	LARG.	AREA APPROX.
CALDAIA	1,47	4,78	7,0266
TOTALE			7,05

TOTALE GENERALE		TOTALE GENERALE	
	351,60		407,50
			263,34



AUTORIMESSA - SAN BENEDETTO DEL TRONTO: FOGLIO : 10 - PARTICELLA : 35 - SUB. : 16

LOTTO

AREE NETTE - piano TERRA				AREE LORDE - piano TERRA							
VANO	LUNG.	LARG.	AREA	AREA APPROX.	VANO	LUNG.	LARG.	AREA	AREA APPROX.	Riduzione	Totale
RIPOSTIGLIO	5,59	1,4	7,8260	7,85	RIPOSTIGLIO	6,17	1,65	10,1805	10,20	0,50	5,10
GARAGE	5,87	4,96	28,2478	28,25	GARAGE	6,17	5,01	30,1247	30,10	1,00	30,10
W.C.	1,31	0,88	0,8545	0,85	W.C.	1,43	0,95	1,0030	1,00	1,00	1,00
TOTALE			36,9283	36,95	TOTALE			41,3082	41,3		36,20

OHANSSIS

37e - Firmato Da: ARUBAPE 37e - Firmato Da: ARUBAPE

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QU/

