

122/2024

Tribunale di Ascoli Piceno

(Cancelleria Esecuzioni Immobiliari)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 122/2024 R.G.E.

***** (creditore procedente) mandataria *****
con ***** - contro - ***** (debitore executato)

Giuramento del CTU: 19/12/2025

Prossima udienza: 17/04/2026 Giudice: Dr ssa **PAOLA MARIANI**

ORIGINALE

Geom. Tulini Cesare



INDICE

1.0	PREMESSE, QUESITI	pag. 3
2.0	OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
3.0	RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI	pag. 7
4.0	RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE	pag. 8
5.0	STATO DI POSSESSO	pag. 11
6.0	REGIME E STATO PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO	pag. 11
7.0	VINCOLI E ONERI URBANISTICI	pag. 11
8.0	RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	Pag. 12
8.1	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 12
8.2	CALCOLO DELLA CONSISTENZA	pag. 20
8.3	CONFORMITA' CATASTALE	pag. 22
8.4	SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 22
8.5	STIMA DEGLI IMMOBILI	pag. 24
9.0	STIMA COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI	pag. 33
10.0	DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO	pag. 33

ALLEGATI

All. A Verbale sopralluogo

All. B Documentazione catastale

All. C Visure c/o Conservatoria RR.II.

All. D Documentazione fotografica

All. E Titoli Edilizi depositati c/o il Comune di Acquaviva Picena

All. F Certificazione notarile

All. G Planimetrie stato di fatto

All. H Planimetrie stato autorizzato

All. I Certificati stato civile e anagrafici



1.0 PREMESSE, QUESITI

- Il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Paola Mariani del Tribunale di Ascoli Piceno con provvedimento del 09/12/2025 ha incaricato il sottoscritto Geom. Cesare Tulini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n.1133 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, quale CTU esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi, fissando l'udienza per la vendita al 17/04/2026;

- il sottoscritto ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito per via telematica ed il Giudice dell'esecuzione ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine di gg. 30 (trenta) prima dell'udienza fissata per la vendita ed ha formulato i seguenti quesiti:

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

“Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;"

2) *SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE*

"Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3) *STATO DI POSSESSO*

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

4) *VINCOLI ED ONERI GIURIDICI*

"Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla



procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente);
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Difformità catastali (a spese della procedura);”

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato



d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

2.0 OPERAZIONI PERITALI

Inizio operazioni peritali in data 07/01/2026 - Come da comunicazione a mezzo PEC inoltrata dal custode Giudizio

***** al legale del debitore esecutato, il giorno 07/01/2026 alle ore 10:00, il sottoscritto CTU ha dato inizio alle operazioni peritali con l'accesso presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, sito in Comune di Acquaviva Picena, Via Aversa n. 1 (di fatto via Aversa n.3).

Sono intervenuti i signori:

- ***** – **occupante dell'immobile ed ivi residente;**
- ***** - custode giudiziario.

Alla presenza continua dell'occupante e del custode giudiziario, sulla scorta delle planimetrie preliminarmente acquisite, lo scrivente CTU ha effettuato una visita completa estesa ai luoghi di cui alla procedura esecutiva, effettuando un rilievo dell'intero immobile attraverso l'utilizzo di strumentazione topografica laser scanner, per la fedele ricostruzione dello stato dei luoghi [V. Allegato G – Planimetrie stato di fatto].

Al contempo è stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile e sue pertinenze. [V. Allegato D – Documentazione fotografica].



Le operazioni peritali sono state concluse alle ore 12:15 dopo aver redatto e dato lettura del verbale di sopralluogo congiunto con il custode giudiziario, opportunamente firmato dalle parti presenti [V. Allegato G - Verbale operazioni peritali].

Ulteriori operazioni peritali - Presso gli uffici competenti il sottoscritto CTU ha proceduto ed effettuare le opportune visure catastali ed ipotecarie, nonché l'accesso agli atti presso gli Uffici pubblici (nel caso di specie il Comune di Acquaviva Picena), per l'acquisizione di tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

3.0 RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizi catastali - l'immobile oggetto di pignoramento risulta descritto con i seguenti dati identificativi [v. Allegato B - Documentazione catastale]:

Catasto Fabbricati Comune di Acquaviva Picena (AP)

- 1) Abitazione di tipo civile** (cielo-terra) distinta al Catasto Fabbricati al **foglio 12, particella 659, sub 15**, categoria catastale A/2 di classe 5, della consistenza di 5,5 vani, rendita catastale euro 411,87; che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo;
- 2) Garage** posto al piano terra distinto al Catasto Fabbricati al **foglio 12 particella 659, sub 9**, categoria catastale C/6 di classe 1, della consistenza di 28 mq, rendita catastale euro 40,49;
- 3) B.C.N.C.** (corte esterna e porticato) al piano terra distinto al Catasto fabbricati al **Foglio 12 particella 659, sub 3**, di mq 111,50;



Intestazione:

Gli immobili di cui sopra risultano intestati a:

- 1) ***** nata ad ***** (AP) il
***** Cod. fisc.: *****

Diritti e oneri reali: **proprietà per 1/1**

4.0 RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE

Dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari [v. Allegato F - Certificazione notarile] risulta quanto segue:

PROVENIENZA

COMPRAVENDITA: L'intera proprietà delle unità immobiliari in Acquaviva Picena, alla Via Aversa n. 1, distinte al Catasto Urbano al foglio 12 particella 659 sub. 15 natura A2 di 5,5 vani al piano T-1-2, particella 659 sub. 9 natura C6 di mq. 28 al piano T e particella 659 sub. 3 natura E, è pervenuta alla signora ***** nata ad ***** il ***** in regime di separazione dei beni, dalla ***** con sede in ***** codice fiscale ***** , con l'atto di compravendita per mezzo di Notaio ***** di San Benedetto del Tronto del **20/7/1994 repertorio n. 79319**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno il 22/7/1994 ai nn. 4585 registro generale e 3334 registro particolare.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Come da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare [V. Allegato C - Ispezioni ipotecarie] risultano a carico degli immobili



oggetto della procedura le ulteriori seguenti formalità:

1) Nota di trascrizione del 05/05/2007

Registro particolare n. 1134 - Registro generale n. 5048

Iscrizione ipoteca volontaria di euro 150.000,00

a favore ***** con sede in ***** codice fiscale
*****, **contro** ***** a nata ad ***** il *****,
quale terza datrice di ipoteca, e in qualità di debitore non datore di ipoteca
*****, con sede in ***** codice fiscale
*****, in virtù di atto per notar Danilo Stefani di San Benedetto del
Tronto del 3/5/2007 repertorio n. 20276. Mutuo di euro 75.000,00 da
rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in
Acquaviva Picena, alla Via Aversa, distinte al Catasto Fabbricati al foglio
12 particella 659 sub. 15 natura A2 di 5,5 vani e particella 659 sub. 9 natura
C6 di mq. 28 e particella 659 sub. 3 natura CO

2) Nota di trascrizione del 13/10/2014

Registro particolare n. 4801 - Registro generale n. 6485

**Trascrizione decreto provvisorio ed urgente assegnazione uso casa
coniugale**

a favore di ***** a nata a ***** il 22/10/1986, **contro**
***** nata a ***** il *****

in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 09/04/2014
repertorio n. 393. Immobili interessati: intero diritto d'uso dell'unità
immobiliare in Acquaviva Picena, alla Contrada Abbadetta, distinta al
Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 659 sub. 15 natura A2 di 5,5 vani al
piano T-1. Nel quadro D è riportato integralmente quanto segue: “IL
TRIBUNALE LETTI GLI ATTI ED ESAMINATA LA
DOCUMENTAZIONE PRODOTTA ASSEGNA IN USO ALLA SIGNORA
***** LA CASA, OVE ATTUAL-MENTE RISIEDE
UNITAMENTE AL FIGLIO ***** , DI PROPRIETA' DELLA
MADRE ***** . SI DICHIARA CHE IL PRESENTE



PROCEDIMENTO E' ESENTE TRATTANDOSI DI MATERIA INERENTE LA FAMIGLIA OVE SI RICHIEDONO LE AGEVOLAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 6/3/1987 N. 74 ART.19 (SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE 154/1999)."

3) Nota di trascrizione del 27/03/2023

Registro particolare n. 1991 - Registro generale n. 2604

Trascrizione verbale di pignoramento immobili

a favore della ***** con sede in ***** codice fiscale **,

contro ***** nata a ***** il *****

in virtù di atto giudiziario dell'Unep Tribunale di Ascoli Piceno del 08/03/2023 repertorio n. 334. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Acquaviva Picena, alla Via Aversa distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 659 sub. 15 natura A2 di 5,5 vani al piano T-1-2 e particella 659 sub. 9 natura C6 di mq. 28 al piano T.

4) Nota di trascrizione del 31/10/2024

Registro particolare n. 6943 - Registro generale n. 8947

Trascrizione verbale di pignoramento immobili

a favore della ***** con sede in ***** codice fiscale

*****,

contro ***** nata ad ***** il 14/5/1933

in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Ascoli Piceno del 16/10/2024 re-pertorio n. 1847. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Acquaviva Picena, alla Via Aversa n. 1, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 659 sub. 15 natura A2 di 5,5 vani al piano T-1-2 e particella 659 sub. 9 natura C6 di mq. 28 al piano T.



5.0 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ***** unitamente al figlio ***** , in forza di decreto provvisorio ed urgente di assegnazione uso casa coniugale trascritta in data 13/10/2014 al registro generale n. 6485 registro particolare n. 4801.

A tal proposito si specifica che la sentenza è **successiva** alla data dell'iscrizione ipotecaria così come iscritta in data 05/05/2007, Registro particolare n. 1134 - Registro generale n. 5048.

Si specifica a inoltre, ai fini della procedura, che il decreto di assegnazione uso casa coniugale riguarda limitatamente l'immobile ad uso abitativo sub 15, con esclusione quindi del garage posto al piano terra distinto con il sub 9.

6.0 REGIME E STATO PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Per quanto concerne la lettera f) del quesito, si specifica quanto segue:

L'esecutata ***** è vedova [v. Allegato I - Certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Acquaviva Picena].

Risulta pertanto negativo tutto quanto richiesto al punto 1) lettera f) del quesito.

7.0 VINCOLI E ONERI URBANISTICI

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano né vincoli trascritti né oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né di altre trascrizioni oltre a quelle già riportate nell'allegato C della presente relazione;
- non risulta la sussistenza di vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;



- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- per quanto riguarda le eventuali convenzioni matrimoniali e/o i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge si rimanda a tutto quanto detto in precedenza ai punti 5] “stato di possesso” e 6] “regime e stato patrimoniale dell'esecutato”.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

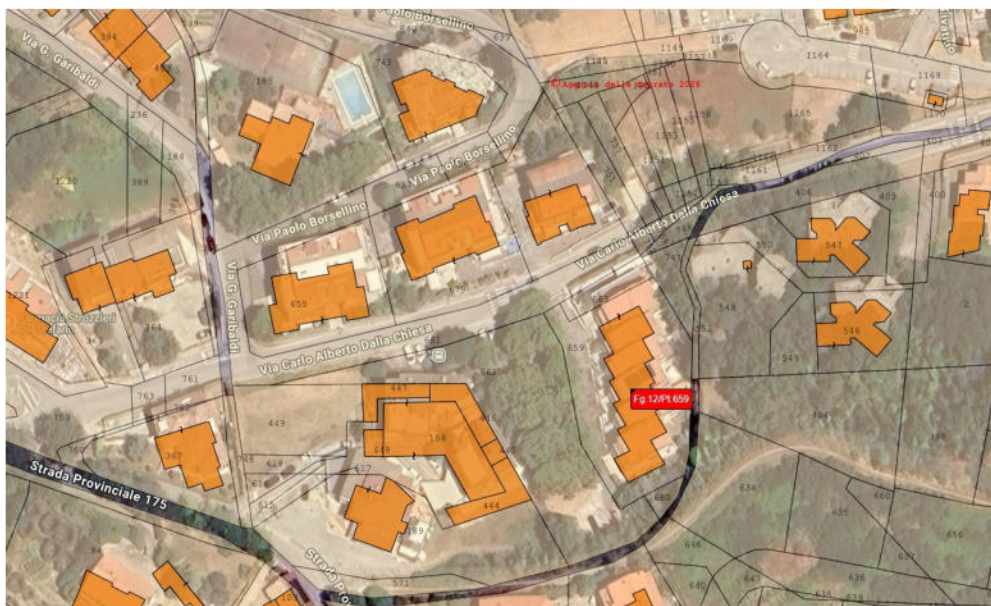
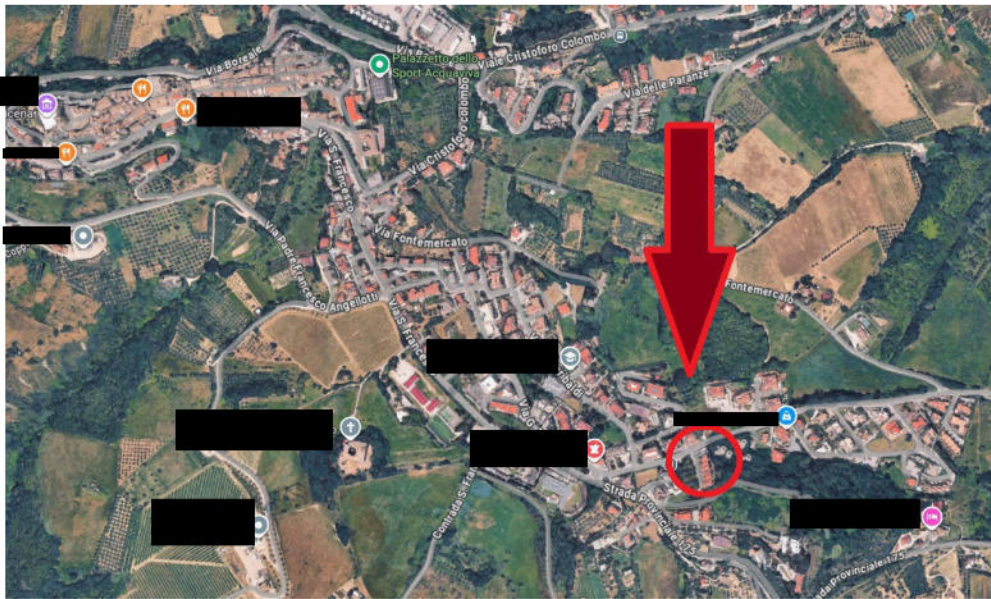
- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al punto 4] della relazione peritale;
- per quanto riguarda l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **risulta tutto negativo** in quanto trattasi di villetta a schiera indipendente non facente parte di condominio.

8.0 RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

8.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Inquadramento territoriale e catastale del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura - Il complesso immobiliare di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è ubicato in Comune di Acquaviva Picena, in via Aversa n.3, traversa di via Carlo Alberto dalla Chiesa, zona residenziale a sud-est del centro storico del comune, come visibile dall'immagine satellitare che segue.





Il fabbricato di cui fa l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è dunque ubicato in una zona per lo più urbanizzata, discretamente servita, e ben collegata alla viabilità principale, distante circa 7km dalla vicina San Benedetto del Tronto.

Dati generali, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione del fabbricato – Trattasi di villetta a schiera cielo-terra posta parzialmente in



aderenza alla prima villetta di testa, facente parte di un complesso edilizio formato da 6 villette a schiera, che si sviluppano su tutta la via a salire.



L'edificio oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta realizzato nei primi anni '90, e si articola su tre piani fuori terra, collegati tra loro attraverso una scala interna, oltre ad un piano terzo sottotetto non abitabile, il cui accesso è garantito attraverso una scala retrattile posta sul vano scala. Il fabbricato è realizzato in struttura portante interamente in conglomerato cementizio armato, con pilastri e travi, intelaiati alla struttura di fondazione.

Stato di manutenzione - In generale il fabbricato, alla data del sopralluogo si presentava in un buono stato di conservazione e manutenzione, come visibile dalla documentazione fotografica. [V. Allegato D – Documentazione fotografica].



Accesso all'immobile - La proprietà risulta interamente recintata e l'accesso è garantito tramite accesso pedonale e carrabile da via Salvatore Aversa, traversa di via Carlo Alberto dalla Chiesa.

Confini – L'immobile confina sul lato ovest con via Aversa, sul lato nord con [REDACTED], sul lato est con p.lla 747 intestata ad [REDACTED] ed a sud con proprietà C [REDACTED]



Descrizione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva

Il fabbricato affaccia sui lati est e ovest, mentre sui lati nord e sud risulta parzialmente in aderenza alle altre unità immobiliari.

Al piano terra sono presenti due piccole corti e precisamente una corte sul lato di via Aversa, composta da uno spazio a cielo libero pavimentato e da una porzione a porticato adibita a posto auto; l'altra corte posta sul lato opposto est, costituita da una porzione a livello interamente pavimentata accessibile dal garage e da una seconda piccola porzione a giardino posta in quota sopra ai muri di contenimento.



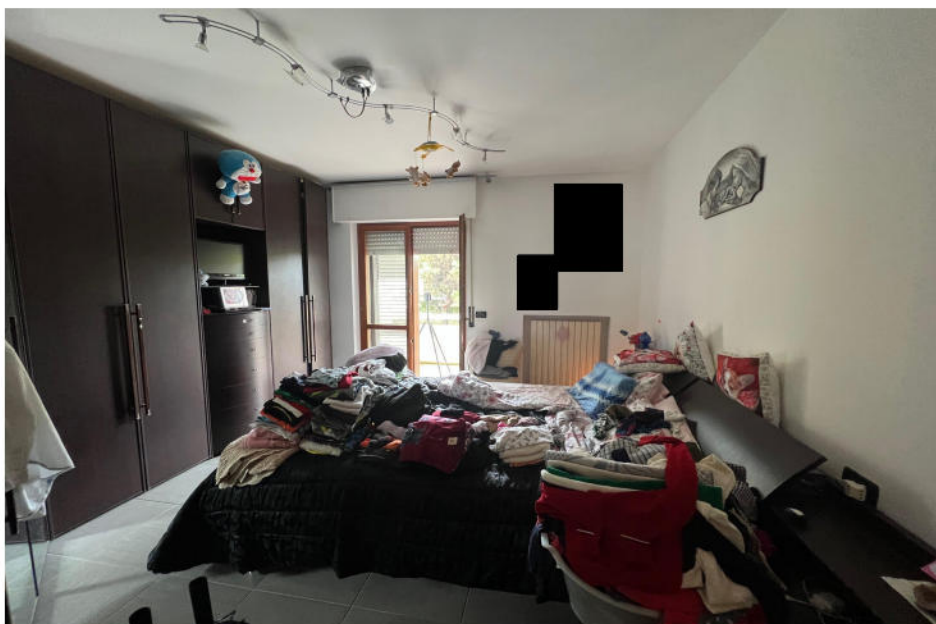
Internamente il fabbricato al piano terra è composto da un ingresso con vano scala e un garage collegato di circa 25mq, il quale alla data del sopralluogo risultava utilizzato come rustico vista la presenza di una cucina.



Ai piano superiori si sviluppa la zona residenziale e precisamente al piano primo è posta la zona giorno costituita da un grande soggiorno della superficie pari a circa 29mq, una cucina abitabile di circa 12mq e un bagno finestrato della superficie di circa 4mq. Sono presenti inoltre due grandi balconi con accesso da soggiorno e cucina, delle dimensioni di circa 11mq cadauno.

Tramite la scala interna si accede al piano secondo dove è distribuita la zona notte, composta da una camera matrimoniale e una camera singola, rispettivamente di 16mq e 11mq, un ripostiglio di circa 7mq accessibile dalla camera singola e un secondo bagno finestrato di circa 10mq, oltre a due balconi posti sulle due camera da letto di metratura pari a 8mq ciascuno.





Tramite scala retrattile posta nel disimpegno del vano scala è possibile accedere al piano terzo sottotetto, non residenziale, la cui altezza massima misurata all'intradosso del colmo è pari a 1,50m circa, il tutto come meglio indicato nella planimetria dello stato di fatto [V. Allegato I – Planimetria stato dei luoghi].



Finiture interne - Nel rinviare, invece, per migliori dettagli, alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale, l'immobile presenta pareti e soffitti intonacati al civile, nonché tinteggiati a tempera, pavimentazioni varie che vanno dal marmo sull'ingresso al piano



terra e sulla scala interna, al granito nella zona giorno e al gres nella zona notte. I bagni sono dotati di pavimenti e rivestimenti con piastrelle di piccolo formato in ceramica e mosaico.



Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi sono in legno muniti di vetro-camera con persiane oscuranti in alluminio. I balconi sono tutti pavimentati e dotati di balaustre metalliche su parapetto in cemento armato.



I servizi igienici sono dotati degli usuali apparecchi idro sanitari: nello specifico il bagno posto al piano primo è dotato di lavabo, water e bidet a terra e box doccia, mentre l'altro bagno al piano secondo è dotato di doppio lavabo, water e bidet sospesi e vasca idromassaggio.

Impianti tecnologici - L'immobile è dotato degli usuali impianti tecnologici, ovvero l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idro-sanitario anch'esso del tipo sottotraccia, impianto termico di tipo tradizionale autonomo, con caldaia murale alimentata a gas metano alloggiata all'esterno al piano terra su un piccolo spazio chiuso ricavato in aderenza alla parete est del garage.

Al piano terra è presente un tradizionale camino a legna, mentre al piano primo sul soggiorno, una stufa ad incasso alimentata a pellet .



Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni - In riferimento alla lettera c) non risulta esistere pertinenze ed accessori condominiali (quali ad es. posti auto comuni, giardini, ecc.), in quanto trattasi di villetta indipendente. Si fa presente però, che la corte esterna ed il portico, seppur identificati con il sub 3, quale bene comune non censibile ai sub 9 (garage) e 15 (abitazione), **di fatto sono riconducibili a porzioni esclusive del fabbricato.**



8.2 CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Nelle transazioni immobiliari viene generalmente fatto riferimento alla superficie commerciale intendendosi con questo termine una superficie fittizia formata, a partire dalla misura delle superfici reali, dall'intera superficie principale (A) e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (B).

Le superfici secondarie entrano nella superficie commerciale mediante un processo di omogeneizzazione in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Circa le specifiche ponderazioni è da osservare come di norma i suddetti rapporti mercantili non sono entità costanti, bensì variabili in funzione dei distinti mercati locali, e dei segmenti in cui gli stessi si articolano.

Tra le diverse definizioni dei rapporti mercantili, si è ritenuto significativo assumere quelle espone nell'All. C al D.P.R. n. 138/1998 dal titolo “norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.”, elaborate dall'Agenzia del Territorio.

Le superfici di seguito indicate, sono state desunte sulla base dei rilievi effettuati con strumentazione di precisione e restituiti in ambiente CAD. (Vedi allegato G_planimetrie stato di fatto).

Calcolo Superficie Commerciale		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile Vani principale ed accessori diretti	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolate fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50 %	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi, terrazzi comunicanti	25,00%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%
Corte esclusiva	10,00%	
Porticato	35,00%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%
Garage	50,00%	calcolate fino allo spessore max di 50 cm



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Livello	Destinazione	Sup. x coeff.	Superficie
Piano terra	Appartamento	mq. 8,30x1,00	mq. 8,30
Piano primo	Appartamento	mq. 64,70x1,00	mq. 64,70
Piano secondo	Appartamento	mq. 59,00x1,00	mq. 59,00
Piano primo e secondo	Balconi	mq. 25,00 x0,25	mq. 6,25
		mq. 18,00 x0,10	mq. 1,80
Piano terra	Portico	mq. 25,00x0,35	mq. 8,75
		mq. 11,17 x0,10	mq. 1,12
Piano terra	Corte	mq. 68,31x0,10	mq. 6,83
Piano terra	Garage	mq. 31,35x0,50	mq. 15,68
Totale superficie commerciale			mq. 172,43
Totale superficie commerciale		In c.t.	mq. 172,00



8.3 CONFORMITA' CATASTALE

Come rilevabile dal raffronto tra le planimetrie catastali [v. Allegato B – Documentazione Catastale] e le planimetrie dello stato di fatto [v. Allegato G - Planimetrie dello stato di fatto] l'immobile **non risulta** del tutto conforme.

Sussistono, infatti, alcune difformità consistenti principalmente in una diversa distribuzione interna del piano secondo e piccoli spostamenti di pareti ai piani terra e primo, oltre alla mancata rappresentazione del piano terzo (sottotetto) non abitabile.

Da segnalare inoltre che la visura catastale riporta un numero civico errato (civico 1) il quale potrà essere corretto (civico 3) contestualmente in fase di presentazione di nuovo aggiornamento catastale mediante procedura Docfa.

Dette difformità sono regolarizzabili con gli opportuni aggiornamenti catastali i cui costi sono stimabili in via forfettaria in € **1.000,00** circa.

TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 1.000,00
--	-------------------

8.4 SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Comune di Acquaviva Picena, in accoglimento di specifica richiesta di accesso agli atti, ha fornito la seguente documentazione edilizio-urbanistica [V. Allegato E - Titoli edilizi]:

Titoli edilizi relativi al complesso immobiliare

- Concessione edilizia n. 24 pratica edilizia n. 05 del 27 febbraio 1992 per lavori di costruzione complesso case a schiera lotto 9 lottizzazione Fontemercato rilasciato alla ditta Di Giacinti s.r.l.

- Concessione edilizia n. 131 pratica edilizia n. 10 del 02 novembre 1992 per la variante alla Concessione edilizia n. 24 del 1992



- Concessione edilizia n. 061 del 03 settembre 1994 per la variante alla Concessione edilizia n. 131 del 1992.

- Autorizzazione di abitabilità del 31 agosto 1994 prot. n. 03550-4266/94 relativa alle case a schiera n. 1-2-3 di via Aversa di proprietà della Giacinti S.R.L. **esclusivamente dal punto di vista igienico sanitario.**

Sulla regolarità edilizio-urbanistica - Dal raffronto tra lo stato di fatto così come rilevato in corso di operazioni peritali [v. Allegato G - Planimetrie dello stato di fatto] e lo stato autorizzato [v. Allegato H - Planimetrie dello stato autorizzato], quale rilevabile dall'ultimo precedente edilizio (Concessione Edilizia n.61 del 03/09/1994), **emergono talune difformità:**

1. Cambio d'uso dell'autorimessa al piano terra in rustico;
2. Piccolo spostamento della parete tra l'ingresso e il garage;
3. Leggero spostamento della parete tra cucina e disimpegno
4. Diversa distribuzione interna del piano secondo con ampliamento del bagno verso il disimpegno, chiusura della porta di accesso alla cameretta e trasformazione della stessa in ripostiglio, con accesso all'interno della camera singola.
5. Realizzazione al piano terra di un volume di limitate dimensioni (inferiore a 1mq) per creazione alloggio caldaia e lavatrice, in aderenza al fabbricato sul lato est.

L'immobile, pertanto, non può ritenersi regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Dette difformità di cui ai punti 2) – 3) – 4) **sono sanabili** ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 lettera B del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. del T.U. per l'Edilizia per "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività". I costi della sanatoria, comprensivi di sanzione pecuniaria e di spese tecniche sono stimabili nell'ordine di **€ 4.000,00** .



Per quanto concerne il punto 1) e 5) le difformità potranno essere regolarizzate attraverso la rimozione della cucina, e la demolizione delle due pareti a chiusura del vano realizzato. I costi per lo smontaggio e demolizione pareti sono stimabili nell'ordine di € 1.000,00 .

TOTALE COSTI	€ 5.000,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA	

8.5 STIMA DEGLI IMMOBILI

Criteri e metodologie estimative - Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale indica due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono, dunque, essenzialmente di due tipi:

■ *metodologia diretta*, basata su procedimenti sintetici, ossia sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluri parametrici). Essa può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del “confronto” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare all'epoca di riferimento (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto del denaro ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi dell'epoca di riferimento;
- che l'immobile da stimare e quelli di confronto siano situati nella stessa zona;



- che i prezzi degli immobili venduti all'epoca di riferimento siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

■ *metodologia indiretta*, basata su procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; essa è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Essa, invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

1] Stima per comparazione - I fattori di distinzione considerati per la classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia sono i seguenti:

- la posizione (*zona*), il contesto urbano circostante (*tipo e qualità*), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- l'ubicazione in relazione al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie;
- l'esposizione, le opere di urbanizzazione ed i servizi pubblici presenti.

L'unità di misura cui riferire il valore di mercato è il metro quadro di superficie commerciale ed il valore di stima discende dal prodotto del valore unitario individuato per la superficie commerciale.

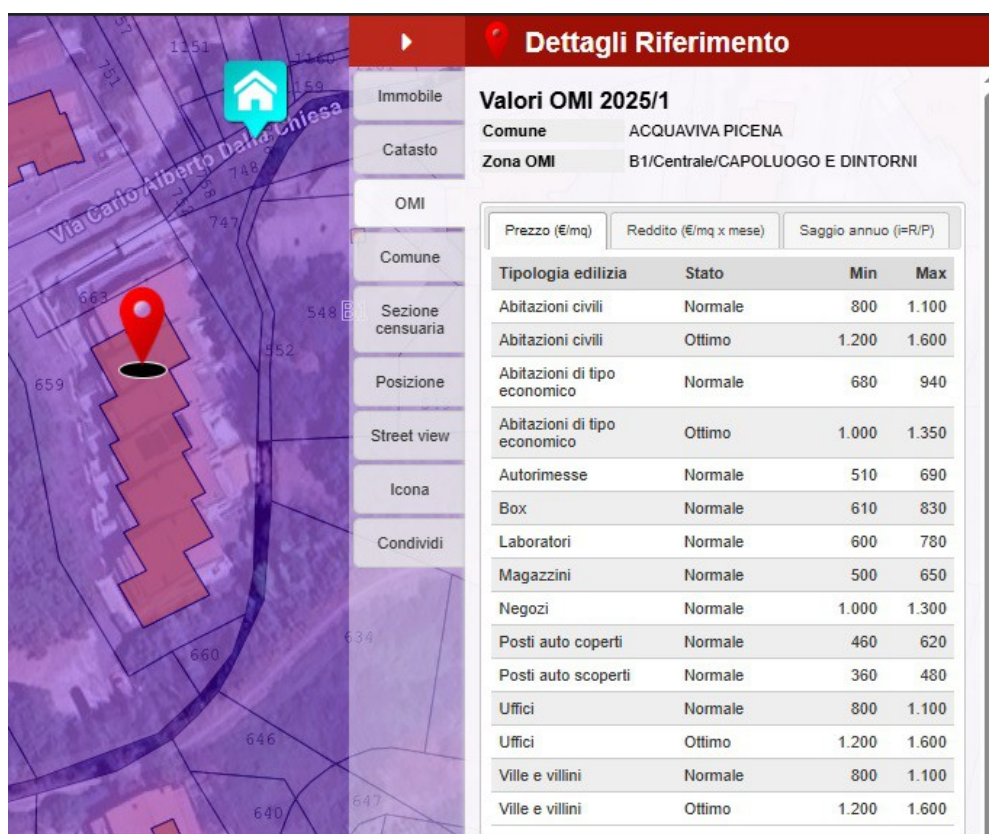
Parametro economico di valorizzazione medio - Nella formulazione del parametro economico di valorizzazione medio si è fatto riferimento ad immobili di similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenti sul



mercato immobiliare.

Nello specifico l'indagine del mercato immobiliare della zona basata:

- sui valori OMI, ovvero sui valori di mercato per immobili di stessa destinazione d'uso del Comune di Acquaviva Picena, Zona OMI B1/centrale-capoluogo e dintorni che, per le abitazioni in villino di tipo normale variano da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di € 1.100,00 [questi presi, però, in considerazione solo a titolo indicativo in quanto pur sempre suscettibili di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari degli immobili oggetto di stima ed in quanto non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa essendo riferiti all'ordinarietà degli immobili nonché allo stato conservativo prevalente nella zona [v. immagine a seguire]



The screenshot shows a real estate website interface. On the left is a map of Acquaviva Picena with a red location pin. On the right is a sidebar with navigation options: Immobile, Catasto, OMI, Comune, Sezione censuaria, Posizione, Street view, Icona, and Condividi. The main content area is titled 'Dettagli Riferimento' and displays 'Valori OMI 2025/1' for the Comune of ACQUAVIVA PICENA and Zona OMI B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI. Below this is a table with columns for Prezzo (€/mq), Reddito (€/mq x mese), and Saggio annuo (i=R/P). The table lists various property types and their corresponding value ranges.

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1.100
Abitazioni civili	Ottimo	1.200	1.600
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	940
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1.000	1.350
Autorimesse	Normale	510	690
Box	Normale	610	830
Laboratori	Normale	600	780
Magazzini	Normale	500	650
Negozi	Normale	1.000	1.300
Posti auto coperti	Normale	460	620
Posti auto scoperti	Normale	360	480
Uffici	Normale	800	1.100
Uffici	Ottimo	1.200	1.600
Ville e villini	Normale	800	1.100
Ville e villini	Ottimo	1.200	1.600

- su alcuni atti di compravendita di immobili individuati come "comparabili" desunti dal BDI (Banca Dato Immobiliare) del Collegio

Geometri di Ascoli Piceno, disponibile gratuitamente online per mezzo del portale “Stimatrix ForMaps Ascoli Piceno”, quali di seguito riportati:

COMPARABILE 1 - Villino - censito al Foglio 9 Particella 335 Subalterno 3 - Piano T-1 - Atto compravendita del 17/05/2021; Prezzo di compravendita € 175.000,00 – Superficie commerciale 168mq - Prezzo unitario al metro quadrato: 1.041,67 €/mq.

COMPARABILE 1 – Villino censito al Foglio 5 Particella 701 - Piano S1-T-1-2 - Atto compravendita del 16/06/2017; Prezzo di compravendita € 230.000,00 - Superficie 222 mq - Prezzo unitario al metro quadrato: 1.036,04 €/mq

da cui deriva il seguente valore medio di compravendita:

$$(\text{€/mq } 1041,67 + \text{€/mq } 1.036,04 / 2) = \text{€/mq } \mathbf{1.038,86}$$

sulle risultanze di ulteriori indagini effettuate, quali informazioni acquisite da operatori accreditati del settore immobiliare (agenzie immobiliari) e tecnici professionisti locali operanti nel settore si sono ottenute indicazioni, tenuto conto dello stato di conservazione e di manutenzione dell’immobile, di valori economici per immobili simili ed analogamente posizionati stimabili mediamente, in via prudentiale, nell’ordine di: **€/mq 1.030,00** in cifra tonda, corrispondente ad un valore appena inferiore al valore medio dei valori comparabili acquisiti per abitazioni in villino sopra riportati.

Valore di mercato dell’immobile - La valutazione dell’immobile risulta pertanto la seguente:

Stima dell’immobile (sintetico-comparativa)		TOTALE
Superficie commerciale (S)	mq. 172,00	
Valore (Vu) al m ² di superficie commerciale	€/mq. 1.030,00	
Stima dell’immobile (S x Vu) = mq. 172 x €/mq. 1.030,00		€ 177.160,00
	In cifra tonda	€ 177.000,00



2] Stima analitica per capitalizzazione redditi - La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che consente di determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Il metodo si articola sostanzialmente nei seguenti passaggi:

1. determinazione del reddito lordo annuo dell'immobile:
2. canone mensile dell'immobile x 12 mensilità
3. determinazione del reddito netto annuo

Reddito netto annuo = Reddito lordo annuo - totale spese annue;

determinazione del valore di mercato dell'immobile:

Valore di mercato = Reddito netto/Saggio di capitalizzazione.

Reddito lordo annuo dell'immobile - Con riferimento ai valori OMI, ovvero ai valori del reddito mensile che per abitazioni in villino del Comune di Acquaviva Picena, Zona OMI B1/Centrale/Capoluoghi e dintorni, oscillano da un valore min. pari ad €/mq 3,30 ad un valore massimo di € 4,70€/mq



Dettagli Riferimento

Valori OMI 2025/1

Comune ACQUAVIVA PICENA

Zona OMI B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

		Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3,3	4,7	
Abitazioni civili	Ottimo	4,9	6,8	
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,8	4,0	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	4,2	5,7	
Autorimesse	Normale	2,1	2,9	
Box	Normale	2,5	3,5	
Laboratori	Normale	3,0	3,9	
Magazzini	Normale	2,1	2,7	
Negozi	Normale	4,9	6,6	
Posti auto coperti	Normale	1,9	2,6	
Posti auto scoperti	Normale	1,5	2,0	
Uffici	Normale	3,6	5,1	
Uffici	Ottimo	5,4	7,4	
Ville e villini	Normale	3,3	4,7	
Ville e villini	Ottimo	4,9	6,8	



Ritenuto applicabile anche sulla base delle risultanze di indagini effettuate sui canoni di locazione nella zona il valore massimo di **€/mq 4,70** alla superficie dell'immobile.

Reddito Lordo annuo = mq 172 x 4,70€/mq x 12 mesi	€ 9.700,80
---	-------------------

Reddito netto annuo - Il reddito netto annuo si ottiene per differenza tra il reddito lordo dell'immobile e le spese sostenute che il proprietario dell'immobile sostiene annualmente, così come sintetizzate nel prospetto che segue:

Categoria di spesa	% incidenza min.	% incidenza max.
1) Spese manutenzione	3,50%	6,00%
2) spese servizi amministrativi	0,50%	4,00%
3) Alee per sfitti e inesigibilità	0,00%	2,00%
4) Spese per assicurazioni	0,00%	2,50%
5) Aliquote per ammortamento	0,00%	5,00%
6) Aliquote per imposte e tasse	24,00%	30,00%

Analizzando singolarmente le diverse voci:

1) Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria

Nell'attribuzione della percentuale di spesa si tiene conto dello stato di conservazione esterno dell'immobile, con le incidenze percentuali di cui al prospetto che segue:

Stato di conservazione esterno	% incidenza
Scarso	6,00%
Mediocre	5,03%
Sufficiente	4,00%
Buono	3,50%
Ottimo	3,00%

applicando, nel caso di specie, un valore percentuale del 3,50% corrispondente ad uno stato di manutenzione buona.



2) Spese per servizi amministrativi

La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare:

Spese per servizi amministrativi	% incidenza
- Assenza di ascensore e riscaldamento centralizzato	0,50%
- Ascensore	1,00%
- Riscaldamento centralizzato	2,00%
- Ascensore e riscaldamento centralizzato	3,00%
- Ascensore riscaldamento centralizzato e verde condominiale	3,50%
- Ascensore riscaldamento centr., verde cond. e portineria	4,00%

applicando, nel caso di specie, un valore percentuale del 0,50%

3) Alee per sfitti ed inesigibilità

Non sussistendo in generale apprezzabili situazioni di rischio, nel caso di specie è stato considerato un unico valore di influenza pari a 0,00%

4) Spese per assicurazioni

Considerata la diffusa disattenzione degli utenti, proprietari e conduttori nei confronti della copertura assicurativa, sia pur limitata alla responsabilità civilistica, nel caso di specie è stato considerato un unico valore di influenza pari a 0,00%

5) Aliquota per imposte e tasse

Poiché la determinazione esatta di questa percentuale di spesa presenta notevoli difficoltà, si ritiene, con sufficiente attendibilità, di applicare un valore di influenza pari a 25,00%

Reddito Netto Annuo = Reddito lordo annuo – totale spese annue	TOTALE
(€ 9.700,80 - (€ 9.700,80 x 29%))	€ 6.887,57



Saggio di capitalizzazione - Per il saggio di capitalizzazione, da applicare quale denominatore alla funzione per calcolare il valore di mercato nel procedimento della capitalizzazione dei redditi, si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Marcello Orefice in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato; le percentuali minime, massime e medie sono riportate nella tabella sottostante:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	Minimo (%)	Massimo (%)	Medio (%)
Centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Valore di mercato dell'immobile:

Come detto:

Valore di mercato = Reddito netto/Saggio di capitalizzazione

Applicando il valore medio pari al 4,00% si ha:

Valore di mercato	
Reddito netto annuo / Saggio di capitalizzazione	
€ 6.887,57 / 4,00%	€ 172.189,25
In cifra tonda	€ 172.000,00

Più probabile valore di mercato dell'immobile – Il più probabile valore di mercato dell'immobile, derivante dalla media dei valori di mercato come sopra determinati con i due metodi (stima sintetica comparativa e stima analitica per capitalizzazione redditi) risulta pertanto la seguente:

Più probabile valore di mercato	
(€ 177.000,00 + 172.000,00) / 2	€ 174.500,00
In cifra tonda	€ 175.000,00



Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

1. 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 del 10%

2. per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile

Decurtazione del 0%

3. per lo stato di possesso

Decurtazione del 0%

4. per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente

Decurtazione forfettaria pari ad € 1.000,00

5. per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi

Decurtazione del 0%

6. per altri oneri e pesi:

- costi di regolarizzazione catastale **Decurtazione di € 1.000,00**
- costi di regolarizzazione edilizia **Decurtazione di € 5.000,00**

si perviene alla seguente valutazione:

Più probabile valore di mercato		€ 175.000,00
A dedurre adeguamenti e correzioni:		
di cui al punto 1) - € 175.000,00 x 10%	Euro 17.500,00	
di cui al punto 2)	Euro 0,00	
di cui al punto 3)	Euro 0,00	
di cui al punto 4)	Euro 1.000,00	
di cui al punto 5)	Euro 0,00	
di cui al punto 6)	Euro 6.000,00	
sommano adeguamenti e correzioni	Euro <u>24.500,00</u>	<u>- € 24.500,00</u>
Valore finale		€ 150.500,00
	a c .t.	€ 151.000,00



9.0 STIMA COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

PREZZO DI MERCATO

€ 151.000,00

(Euro centocinquantunomila/00)

10.0 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili si riporta la seguente descrizione riepilogativa dei beni ed il loro valore stimato:

Descrizione: Villino cielo terra, disposto su tre livelli oltre a un piano sottotetto non abitabile, sito in Comune di Acquaviva Picena, via Aversa n.3, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12 particella 659 subalterno 15, categoria A/2, casse 5, superficie catastale totale 144 m², „superficie catastale totale escluse aree scoperte 135 m² - Rendita € 411,87 , con annesso garage posto al piano terra censito con il subalterno 9, categoria C/6, classe 1, superficie 28m² – Rendita € 40,49; oltre i diritti su corte e portico censiti con il sub 3 quale bene comune non censibile ai sub 9 e 15.

Confini: L'immobile confina sul lato ovest con via Aversa, lato nord con [REDACTED] lato est con p.lla 747 intestata ad [REDACTED] ed a sud con proprietà [REDACTED]

Valutazione: Euro 151.000,00 (Euro centocinquantunomila/00).

Ascoli Piceno il 16/03/2026

In fede.

IL CTU
(Geom. Tulini Cesare)

