

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice dell'esecuzione dott. SIMONA D'OTTAVI

E. l. n. 14/2024

Incarico: 19 ottobre 2024

Giuramento: 23 ottobre 2024

Termine deposito perizia: 14 aprile 2025

Valenza di vendita: 16 maggio 2025

PROMOSSO DA:

BANCA CREDITO COOPERATIVO NPLS 2019 SRL

CONTRO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Diritti di proprietà per la quota intera su Unità abitativa al piano terzo con fondaco pertinenziale al PS1 di maggior edificio ubicato in Via Roma civ. 38 di Acquaviva Picena (AP),

Il C.T.U. geom. Marozzi Patrizia



INDICE:

CAPITOLO 1	5
1.1 IDENTIFICAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL BENE	5
1.2 ALTRE INFORMAZIONI	6
1.3 Spese di gestione condominiale	6
1.4 Comproprietà e usufrutto	6
1.5 SITUAZIONE SULLO STATO PATRIMONIALE	6
CAPITOLO 2	7
2.1 CONCESSIONI EDILIZIE	7
2.2 ELABORATI GRAFICI	7
2.3 DIFFORMITÀ	8
2.4 REGOLARITÀ URBANISTICA E SITUAZIONE SANITARIA	8
2.4.1 SANATORIA	8
2.5 REGOLARITÀ CATASTALE	9
CAPITOLO 3.0	9
3.1 STATO DI POSSESSO	9
CAPITOLO 4.0	9
4.1 PROVENIENZA	9
4.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI	10
4.3 ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE E DELLA PROCEDURA	10
CAPITOLO 5.0	11
5.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
5.2 COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE.....	11
5.3 STIMA.....	12
VALORE A BASE D'ASTA.....	14



CAPITOLO 6.0	16
6.1 DESCRIZIONE DEI BENI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA.....	16
CAPITOLO 7.0	17
7.1 Descrizione delle operazioni peritali.....	18
7.2 Conclusioni.....	18



ALLEGATI :

- Allegato n. 1: *Estratto di Mappa scala 1:2000 Fgl.4 particelle 271;*
- Allegato n. 2: *Visura Catastale;*
- Allegato n. 3: *Planimetria catastale;*
- Allegato n. 4: *PRECEDENTI EDILIZI - Licenza n. 10 del 13/03/1959 e successive;*
- Allegato n. 5: *CONDONO EDILIZIO n.1820 del 22/06/1999 + Elaborati grafici;*
- Allegato n. 6; *Provenienza-Atto di compravendita del 2006;*
- Allegato n. 7: *VERBALE DI PIGNORAMENTO del 10/12/2014 reg. part, n. 5946;*
- Allegato n. 8: *Grafici aggiornati dello stato dei luoghi;*
- Allegato n. 9: *Mail dell'amministratore di condominio con spese insolute;*
- Allegato n. 10: *STIMA con M.C.A. RAPPORTO DI VALUTAZIONE*
- Allegato n. 11: *Documentazione Fotografica;*



CAPITOLO 1

Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

1.1 IDENTIFICAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti dall'unità abitativa al piano terzo con locale fondaco pertinenziale al piano primo sottostrada, ubicati in via Roma civ.38 di Acquaviva Picena.

Posizione (Coordinate 42.94506, 13.80867)

Dati Catastali:

Catastralmente l'unità immobiliare in oggetto, si può così identificare

(Allegato n. 2):

UNITA' RESIDENZIALE:

Catasto: Fabbricati

Comune Censuario: Acquaviva Picena (AP)

Identificativo:

Foglio 4, Particella **271**, **Subalterno 5**, Rendita: Euro 207,36, Categoria

A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani - Indirizzo: Via Roma n.38, Piano S1-2;

Intestazione:

Gli immobili sono intestati ai sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] **ascuno**

per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Confini

I confini dell'unità sono a NORD e OVEST corte condominiale, a SUD

Via Roma, salvo altri.



Servitù

Non esistono servitù regolarmente trascritte a carico dell'immobile oggetto di stima.

1.2 ALTRE INFORMAZIONI

L'edificio è posizionato su Via Roma, che è la via di accesso da ovest al centro storico del Comune di Acquaviva Picena.

L'accesso all'abitazione è tramite il cancelletto pedonale su Via Roma, e posto su recinzione in muratura dell'area di pertinenza condominiale.

Non è presente l'ascensore.

Non ci sono altre informazioni rilevanti per l'acquirente.

1.3 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

E' presente la gestione condominiale esterna.

L'amministratore pro tempore è il geometra Roberto Bruni.

Si indicano di seguito le informazioni assunte:

1) Importo annuo spese di gestione ordinaria euro..... € 573,34

2) Nessuna spesa straordinaria deliberata..... € 0

(0 rata non ancora scadute)

3) Spese condominiali anno precedente € 1522,84

TOTALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE € 2.096,18

1.4 COMPROPRIETÀ E USUFRUTTO

Sig. [REDACTED] sono entrambi proprietari per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Non esiste alcun diritto di usufrutto costituito.

1.5 SITUAZIONE SULLO STATO PATRIMONIALE

[REDACTED] in



comunione legale dei beni. L'informazione risulta dalla Relazione del Custode avv. Buonfigli e dal Certificato di matrimonio, allegato alla stessa, del 08/02/2025.

CAPITOLO 2

Situazione edilizia, urbanistica e sanitaria dell'immobile

2.1 CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato originario risulta edificato con Licenza edilizia n. 10 del 13/03/1959 e successiva variante.

Con Licenza edilizia n.2062 del 10/06/1967 viene autorizzato l'incasamento e copertura di una terrazza per ampliare l'abitazione con una stanza da letto a nord-est.

Il Permesso di Costruire n.73 del 27 maggio 1968 autorizza l'apertura di serranda al piano seminterrato, sul lato nord.

La **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1820** rilasciata in data **22 giugno 1999**, derivante da Condono n. 1699/1986, regolarizza la chiusura del balconcino sul lato sud tramite veranda adibita a retro-cucina e apertura di finestra sul lato est a servizio della camera da letto. I grafici allegati alla suddetta concessione sono stati presi a riferimento per la verifica della Regolarità edilizia.

La Scrivente ha ricevuto in data 07/01/2025, dal Comune di Acquaviva Picena, copia dei titoli edilizi legittimanti l'edificazione e successive variazioni come sopra indicati.

2.2 ELABORATI GRAFICI

Gli elaborati grafici presi a riferimento per la regolarità urbanistica sono quelli allegati a **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.1820/1999**



(Allegato n. 5).

Questi ultimi non corrispondono a quanto esistente sul posto (Vedasi Cap. sulla
Regolarità urbanistica).

2.3 DIFFORMITA'

Al sopralluogo la Scrivente ha confrontato gli elaborati grafici con lo stato dei luoghi che risultano NON CONFORMI all'ultima CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.1820 rilasciata in data 22/06/1999.

In particolare sono state rilevate le seguenti difformità non autorizzate:

- 1) Assenza di divisorio tra l'ingresso e la cucina;
- 2) Presenza di divisorio e porta, tra ingresso e disimpegno della zona notte.

2.4 REGOLARITÀ URBANISTICA

Come sopra indicato, gli immobili oggetto di pignoramento **non sono regolari dal punto di vista urbanistico.**

- 1) Occorre presentare una Cila che regolarizzi l'assenza del divisorio tra ingresso e cucina e il divisorio esistente tra l'ingresso e il disimpegno della zona notte.

CILA A SANATORIA: Per la regolarizzazione delle difformità rilevate occorre presentare una Comunicazione di Inizio Attività Edilizia a Sanatoria per diversa disposizione interna.

I costi tecnici per la predisposizione e la presentazione della pratica edilizia ammontano a € 1400+iva e cap, oltre i diritti di segreteria pari a € 100,00 e Sanzione amministrativa pari a € 1000,00, per un **Costo**

Tecnico di circa € 2.500,00 oltre iva e cap.

(diritti di segreteria e sanzioni amministrative da confermare con gli



Uffici Pubblici di Competenza).

2.5 REGOLARITA' CATASTALE

Catastalmente l'unità presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio, risulta corrispondente con lo stato autorizzato e cioè con il Condono rilasciato nel 1999. Quindi va aggiornata anche la planimetria catastale, dopo l'approvazione della CILA a sanatoria.

Il Costo per l'aggiornamento catastale ammonta a circa € 250 (unità principale) + € 150 (docfa magazzino), € 70+€ 70 (diritti di segreteria per appartamento e magazzino) + € 600 (Redazione dell'Elaborato planimetrico non presente agli atti), € 500 per il rilievo dello stato dei luoghi (abitazione e fondaco), per un **Costo Complessivo di € 1640,00** **oltre iva e cap.**

CAPITOLO 3.0

Stato di possesso

3.1 STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è occupata dal [REDACTED] in modo costante e continuativo e dal suo nucleo familiare.

CAPITOLO 4.0

Vincoli e Oneri giuridici

4.1 PROVENIENZA AL VENTENNIO

La quota intera di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento risulta acquisita [REDACTED] con Atto di compravendita del 02/11/2006 e Trascritto il 04/11/2006 N.R.P.7895 come da certificazione notarile del [REDACTED] aggiornata al 15 Febbraio 2024.



1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** n.7895 del 04/11/2006 Atto notarile [REDACTED]
S [REDACTED] rep 19816/5152 del 02/11/2006 con cui i [REDACTED]
T [REDACTED] acquistano la proprietà per ½ ciascuno dell'unità
immobiliare oggetto di pignoramento (**Allegato n. 6**).

4.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Domande Giudiziali:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/11/2006 – reg. part. n. 2392 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO, a favore di BANCA PICENA TRENTINA C.C.S.C. con sede
in Acquaviva Picena.
2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/02/2024 – reg. part. n. 858, ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI a favore di BCC NPLS 2019 SRL;

4.3 ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE E DELLA PROCEDURA

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Oneri per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni pregiudizievoli.

Nessun altro costo risulta a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli a carico della procedura

Nessun altro costo risulta a carico dell'acquirente.



CAPITOLO 5.0

Stima dell'Immobile

5.1 Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posto al piano terzo di maggior fabbricato ubicato in via Roma civ. 38 di Acquaviva Picena (AP). L'immobile è corredata di fondaco al piano seminterrato primo con accesso dalla scala condominiale.

L'unità abitativa si compone di ingresso cucina, soggiorno, retrocucina (veranda), disimpegno zona notte, due camere e un bagno.

Le finiture interne sono di discreta qualità e non di recente realizzazione.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 83,85 con mq 10.70 di veranda (retro-cucina). Il balcone ha la superficie di mq 4,26 e vi si accede dalla stanza da letto a est.

Il fondaco al piano S1 è di mq 19,50.

L'altezza di piano primo è di ml 2,90.

STATO DI MANUTENZIONE

Gli impianti tecnologici dell'abitazione non sono di recente realizzazione e versano in discrete condizioni di manutenzione e devono essere oggetto di revisione e/o messa a norma con le attuali normative vigenti.

5.2 Commerciabilità dell'immobile

L'immobile così come sopra descritto si trova in un contesto con tipologia residenziale nella zona semicentrale di Acquaviva Picena, sul viale di accesso al centro cittadino.



La zona è a bassa densità edilizia, e localizzazione in un parco nazionale quindi con ampie e suggestive viste panoramiche. La Scrivente ritiene che ci siano elementi che possano rendere l'immobile appetibile per la posizione del fabbricato seppur di remota costruzione. In particolare si ritiene che i locali così come disposti internamente, siano molto ben distribuiti da non richiedere sostanzialmente modifiche interne.

Ciò premesso la Scrivente ritiene che la migliore HBU (miglior destinazione possibile) sia quella ad uso residenziale. Nella zona limitrofa troviamo numerose compravendite di immobili con tale destinazione.

5.3 STIMA

Nella Stima si svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita. Le operazioni di stima sono effettuate con lo scopo d'individuare il Valore di Mercato ovvero, come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, "il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Per conferire maggiori informazioni economiche all'investitore interessato, si indica il Valore di HBU cioè "Il più conveniente e miglior uso di una proprietà immobiliare per una sua configurazione fisicamente possibile, appropriatamente



giustificata, legalmente ammissibile e finanziariamente fattibile, nonché tale da determinare la previsione del più elevato valore”. I criteri estimativi da analizzare e scegliere nel modo più appropriato sono funzione della natura e tipologia dell'asset e dei dati che è possibile reperire sul mercato. In presenza di un mercato dinamico con compravendite recenti d'immobili dello stesso segmento, il modello più affidabile è certamente quello del confronto di mercato con criteri differenziali propri del Market Comparison Approach.

La mancanza di dati certi e/o recenti conduce alla verifica della capacità del bene a produrre un reddito che potrà essere attentamente trattato per lo sviluppo di metodi reddituali con la Capitalizzazione Diretta (direct) o la Capitalizzazione Finanziaria (yield). Per asset suscettibili di trasformazione (terreni edificabili, fabbricati collabenti, ecc), il metodo che si dovrà sviluppare è il Flusso di Cassa Scontato (Discounted Cash Flow Analysis). Considerata la forte componente soggettiva nella ricerca di alcuni dati, il metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato potrà essere utilizzato solo marginalmente. Infine, il Valore a Base d'Asta costituisce il valore d'immissione sul mercato del bene tenuto conto del Valore di Mercato e dell'HBU. Il Valore è poi decurtato del 10% in applicazione del disciplinare d'incarico oltre a ogni Costo riferito alla regolarizzazione delle conformità descritte nell'Audit Documentale e nella Due Diligence. Oltre a quanto sopra, si deve poi tenere conto dell'esigenza di garantire il diritto sia del Debitore Pignorato, sia del Creditore Procedente a



garantire, ove possibile, una soluzione che determini la vendita al miglior prezzo nel più breve termine. A tal fine, in particolari condizioni di mercato, si dovrà giustificare un maggiore o minore valore assoluto della percentuale indicata. Al valore finale vengono detratte le eventuali spese per la sanatoria di alcune lievi difformità e la conseguente regolarizzazione catastale.

Di seguito, si elencano i “Valori” definiti per l’immobile oggetto di stima e i cui parametri tecnici estimativi con i relativi procedimenti, sono analiticamente indicati nella relazione allegata (**Allegato n. 10 – Rapporto di Valutazione MCA e Stima**).

Al valore desunto dalla comparazione con immobili con la destinazione HBU, si detraggono:

- 1)** il costo di Regolarizzazione urbanistica € 2500 + iva e cap, (**circa € 3200,00**)
- 2)** Costo di regolarizzazione catastale € 1640+iva e cap (stimati **circa € 2100,00**).

Il valore di mercato dell’immobile stimato in € 84.203,00 euro, al netto delle spese di regolarizzazione, in cifra tonda è pari a € 79.000,00
(Diconsi euro settantanovemila/00).

VALORE A BASE D’ASTA

Nel rispetto delle disposizioni di cui al disciplinare d’incarico, il valore a base d’asta è determinato con abbattimenti di quello di mercato per l’abbattimento forfetario 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 (minimo 10%); stato di possesso; per i vincoli e gli oneri non eliminabili



dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente; per l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri e pesi.

Valore commerciale € 79.000,00

Riduzione forfetaria 10%: € 7.900,00

Spese per cancellazioni formalità max: € 1.000,00

Detrazione spese condominiali insolute € 2.096,18

VALORE: € 68.003,82

VALORE A BASE D'ASTA arr.to: € 68.000,00

(Diconsi euro sessantottomila/00)



CAPITOLO 6.0

Descrizione dei beni per la formazione del bando d'asta

6.1 Descrizione del bene per la formazione del bando d'asta

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito dall'unità abitativa al piano terzo e locale fondaco pertinenziale al piano primo sottostrada, di maggior fabbricato ubicato in via Roma civ.38 di Acquaviva Picena.

Posizione (Coordinate 42.94506, 13.80867)

Dati Catastali:

Catastalmente l'unità immobiliare in oggetto, si può così identificare

(Allegato n. 2):

UNITA' RESIDENZIALE:

Catasto: Fabbricati

Comune Censuario: Acquaviva Picena (AP)

Identificativo:

Foglio **4**, Particella **271**, **Subalterno 5**, Rendita: Euro 207,36, Categoria

A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani - Indirizzo: Via Roma n.38, Piano S1-2;

Intestazione:

Gli immobili sono intestati ai [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno

per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Confini

I confini dell'unità sono a NORD e OVEST corte condominiale, a SUD

Via Roma, salvo altri.



Servitù

Non esistono servitù regolarmente trascritte a carico dell'immobile oggetto di stima.

ALTRE INFORMAZIONI

L'edificio è posizionato su Via Roma, che è la via di accesso da ovest al centro storico del Comune di Acquaviva Picena.

L'accesso all'abitazione è tramite il cancelletto pedonale su Via Roma, e posto su recinzione in muratura dell'area di pertinenza condominiale. Non è presente l'ascensore.

Vedasi Capitolo sulla regolarizzazione urbanistica e catastale.

Non ci sono altre informazioni rilevanti per l'acquirente.

Valore a base d'asta di euro € 68.000,00

(Diconsi euro sessantottomila/00)

CAPITOLO 7.0

Descrizioni delle operazioni peritali e conclusioni

7.1 Descrizione delle operazioni peritali

Dopo avere esaminato i fascicoli della causa in oggetto, e avere effettuato le prime ricerche catastali e ipotecarie del bene pignorato, la sottoscritta, con raccomandata del 27/12/2024 comunica alle parti interessate, che in data 8 gennaio 2025 alle ore 10.00 procederà con il sopralluogo dell'immobile pignorato in Acquaviva Picena Via Roma civ. 38.

Successivamente all'invio della comunicazione, il custode avv. Buonfigli riferiva alla sottoscritta, che le parti nonostante i diversi solleciti e



comunicazioni mai andati a buon fine, al sopralluogo stabilito in accordo con la Scrivente, [REDACTED] sarebbero intervenuti.

Infatti al sopralluogo era presente oltre al CTU e al CUSTODE [REDACTED] [REDACTED] che dava la propria disponibilità per la verifica dello stato dei luoghi dell'immobile.

La Scrivente ha proceduto alla verifica e al rilievo dello stato dei luoghi mediante strumentazione laser e di tutte le informazioni necessarie alla stima.

Al sopralluogo si prende atto che l'immobile pignorato è occupato [REDACTED] [REDACTED] che lo abita con il suo nucleo familiare.

Viene redatta la documentazione fotografica (**Allegato n. 11**)

7.2 Conclusioni

Avendo espletato il mandato conferitole, la sottoscritta ringrazia per la fiducia concessagli e rassegna la presente relazione composta da n. 18 pagine, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante i n. 11 allegati comprensivi della Documentazione fotografica e del Rapporto di Valutazione Immobiliare.

Ascoli Piceno, lì 14/04/2025

Il C.T.U. geom. Marozzi Patrizia

