

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

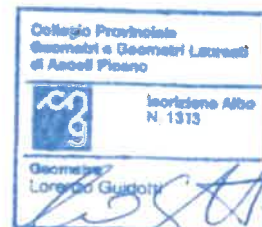
**Consulenza Tecnica d'ufficio**

**Procedura di sovra indebitamento**

**ELABORATO PERITALE**

Ascoli Piceno li 19 Ottobre 2023

*Il Tecnico incaricato*  
*Geom. Lorenzo Guidotti*



Guidotti geom. Lorenzo Studio: Ascoli Piceno, Via A. Olivieri n. 5 - Tel. 3289723222 E-mail [guidotti.195@gmail.com](mailto:guidotti.195@gmail.com)  
PEC [lorenzo.guidotti@geopec.it](mailto:lorenzo.guidotti@geopec.it) Cod. fisc.: GDTLNZ95R22A462T - Partita IVA 02305860443

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### Consulenza Tecnica d'ufficio

#### Procedura di sovra indebitamento

Tecnico incaricato: Geom. **Lorenzo Guidotti**  
Studio in Ascoli Piceno Via A. Olivieri n.°5 - C.F. GDTLNZ95R22A462T  
mail: [guidotti.195@gmail.com](mailto:guidotti.195@gmail.com)  
mail pec: [lorenzo.guidotti@geopec.it](mailto:lorenzo.guidotti@geopec.it)

### 1.0 GENERALITA'

#### PREMESSO

- Con l'istanza di nomina il sottoscritto:  
Geom. Lorenzo Guidotti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1313, con studio in Ascoli Piceno Via A. Olivieri n. 5; viene nominato tecnico incaricato nel procedimento di sovra indebitamento indicato in oggetto.
- che in data 10.11.2021, sono iniziate le operazioni peritali.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

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

#### INDICE

- ☐ 1 - premesse
- ☐ 2 - attività peritali
- ☐ 3 - identificazione e descrizione del bene oggetto di vendita
- ☐ 4 - stima della proprietà
- ☐ 5 - precisazioni
- ☐ 6 - descrizione del bene per la formazione bando d'asta
- ☐ 7 - allegati

#### ☐ 1. PREMESSE

Con l'istanza di nomina lo scrivente Geom. Lorenzo Guidotti veniva nominato quale Consulente Esperto nel procedimento di sovra indebitamento pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno contro

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, consiste in:

- Fabbricato collabente in Frazione Pianacero snc del Comune di *Ascoli Piceno (AP)*;

La proprietà oggetto di esecuzione è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue:

**Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno**

- Foglio 163 Particella 273; cat. F/2, **Frazione Pianacero n. SNC, piano T;**

Le proprietà immobiliari sopra descritte sono intestate catastalmente come segue:

- (CF \_\_\_\_\_) il  
Dritto di Proprieta' 1/9 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_
- (CF \_\_\_\_\_) Nato a \_\_\_\_\_  
il Dritto di Proprieta' 1/6;
- (CF \_\_\_\_\_) Nato a \_\_\_\_\_ il  
1 Dritto di Proprieta' 1/9 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_
- (CF \_\_\_\_\_) Nato a \_\_\_\_\_ il  
1 Dritto di Proprieta' \_\_\_\_\_
- (CF \_\_\_\_\_) Nato a \_\_\_\_\_  
il 2 Dritto di Proprieta' 1/6.

**□ 2. ATTIVITÀ PERITALI**

Sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno-Territorio, al fine di eseguire visure per accertare la consistenza e l'identificazione catastale dell'u.i.u. oggetto di esecuzione (*V. All. n.2*);
- Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi.

**□ 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA**

Il fabbricato identificato al foglio 163 particella 273, risulta diruto. Il fabbricato è posto all'interno di corte privata di circa mq. 24 che non risulta accessibile a causa degli arbusti e dello stato di abbandono della stessa. La superficie esterna lorda risulta di circa mq. 7,30, presenta portone di accesso e finestre in legno senza vetrate. La struttura è in mattoni portanti ma, attualmente risultano esserci solo porzioni di muri di altezze variabili con ampie e passanti lesioni dovute allo stato di abbandono. La struttura di copertura risulta in legno e appare ampiamente crollata. Data la presenza di una finestra sovrastante la porta di accesso, il manufatto probabilmente era formato da due piani. Non risulta chiara la destinazione del fabbricato probabile era destinato a rimessa di attrezzi agricoli o stalla.

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

Al fine di valutare la regolarità urbanistica del fabbricato Foglio 136 Part. 273 oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta trasmessa a mezzo PEC il 06.04.2022 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno. In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia, in data 07.04.2022 hanno dichiarato che non sono presenti in archivio precedenti edilizi in merito al fabbricato in oggetto.



#### □ 4. STIMA DELLA PROPRIETA'

Al fine di calcolare il valore commerciale dei beni in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti riguardanti il trasferimento di immobili siti in Comune di Ascoli Piceno, nelle vicinanze di quello oggetto di stima.

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche rispetto all'oggetto di stima.

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche rispetto all'u.i.u. oggetto di stima.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato della proprietà in esame che risultata pari a:

**€. 2.000,00 (Euro Duemila/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: si decurterà il **10% del totale**;

**b)** abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione:

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:

in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari al **1% del totale**;

**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 i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **45% 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, non si applicherà alcuna decurtazione

**f)** per altri oneri e pesi:

non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **56%**.

Valore dei diritti di 1/1 di piena proprietà

€. 2.000,00 – 56 % = Euro 880,00

VALORE DEI DIRITTI DI 1/6 DI PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA

Euro 880,00 x 1/6 = € 146,66

**A CIFRA TONDA € 150,00 (Euro Centocinquanta/00)**

## □ 5. 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 sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile 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:

- Lo scrivente CTU, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montepandone potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle dello scrivente. Gli importi delle spese da sostenere e le eventuali opere da eseguire per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate sono indicativi e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia di Montepandone.

## □ 6. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/6 di piena proprietà su un fabbricato collabente sito in frazione Pianacero del comune di Ascoli Piceno. Il fabbricato è posto all'interno di corte privata di circa mq. 24. La superficie esterna lorda risulta di circa mq. 7,30, presenta portone di accesso e finestre in legno senza vetrate. La struttura è in mattoni portanti ma, attualmente risultano esserci solo porzioni di muri di altezze variabili con ampie e passanti lesioni dovute allo stato di abbandono. La struttura di copertura risulta in legno e appare ampiamente crollata.

La proprietà oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

**Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno**

- Foglio 163 Particella 273; cat. F/2, Frazione Pianacero n. SNC, piano T;

**PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/6 DI PIENA PROPRIETA'**

**€ 150,00 (Euro Centocinquanta/00)**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 6 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.

Con osservanza

*L'Esperto Estimatore*  
*Geom. Lorenzo Guidotti*

Ascoli Piceno li 19 Ottobre 2023

