

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza Tecnica d'Ufficio
relativa all'esecuzione immobiliare R.E. n. 78/2024
promossa da:
DO VALUE S.P.A.
contro

RELAZIONE GENERALE

Premesso:

- che il Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott. Simona D'Ottavi , nominava all'udienza del 16/04/2025 la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- che , successivamente , in data 24/04/2025 la scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito;
- che nella udienza del 16/04/2025 alla Sottoscritta veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti, riferiti ai beni oggetto di vendita forzata, che qui di seguito si elencano:

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
- e) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- f) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- g) 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 EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE:

- a) 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.
- b) Fornisca gli estremi della concessione edilizia 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;
- c) Indichi eventuali pratiche edilizie in corso;
- d) 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 47/85 e 724/94 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria;
- e) Accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.
- f) Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n° 37 in vigore dal 27/03/2008

b) STATO DI POSSESSO;

- a. Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato, precisando se è occupato da terzi, ed a che titolo, o dal debitore;
- b. 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 rilascio.

c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- a. indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelle 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;
- b. l'esperto dovrà in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - 1) 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 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;
 - 2) 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); diffidate catastali (a spese della procedura).

d) STIMA DELL'IMMOBILE:

- a. 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:

- 1) 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 (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile);
- 2) per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile;
- 3) per lo stato di possesso (sopra Sub 3) ;
- 4) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati a spese dell'acquirente (sopra sub 4) ;
- 5) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;
- 6) 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 ;
- 7) rediga una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.
- 8) Ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota , fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo , gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura ; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c. , fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa

stessa , ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota , determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

- Che, d'accordo con il custode nominato , d.ssa Erika Caglio , in data 09/05/2025 la sottoscritta CTU comunicava alle parti la data dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15/05/2025 alle ore 10.30 sugli immobili oggetto dell'esecuzione;
- Che, alla data del 15/05/2025 alle ore 10.30, la sottoscritta CTU si recava sui luoghi e ha dato regolare inizio alle operazioni peritali che si sono svolte con l'ausilio del sig. [REDACTED] , in qualità di Amministratore del Condominio dello stabile e del custode d.ssa erika Caglio ;
- Che in data 06/08/2025 la sottoscritta ha richiesto al sig. Giudice la proroga per la rimessa della relazione peritale e lo slittamento dei termini ;
- Che in data 14/08/2025 è stata autorizzata dal sig. Giudice ad effettuare quanto richiesto ;
- che dopo aver esaminato tutta la documentazione prodotta in atti ha redatto, pertanto, n° 6 fascicoli a parte relativi ai lotti che si sono creati

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, visti gli atti e le visure ipocatastali nonché gli aspetti oggettivi riscontrati nei sopralluoghi , ha provveduto a redigere la seguente

DESCRIZIONE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

I beni oggetto della vendita sono i seguenti:

1. Autorimessa sita nel Comune di Monteprandone posta al piano seminterrato (o sottostrada) , Via Miramare 65 , distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla 662 sub 15 ;
2. Posto auto sito nel Comune di Monteprandone posto al piano terra , Via Miramare 65 , distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla 662 sub 22



3. Posto auto sito nel Comune di Montepandone posto al piano terra ,
Via Miramare 65 , distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 p.la 662 sub
28
4. Ripostiglio sito nel Comune di Montepandone posto al piano
seminterrato (o sottostrada 1) , Via Miramare 65 , distinto al Catasto
Fabbricati al foglio 8 p.la 662 sub 31
5. Ripostiglio sito nel Comune di Montepandone posto al piano
seminterrato (o sottostrada 1) , Via Miramare 65 , distinto al Catasto
Fabbricati al foglio 8 p.la 662 sub 32
6. Ripostiglio sito nel Comune di Montepandone posto al piano
seminterrato (o sottostrada 1) , Via Miramare 65 , distinto al Catasto
Fabbricati al foglio 8 p.la 662 sub 33
7. frustolo di terreno definito come area urbana della consistenza di mq. 90
sito nel Comune di Montepandone distinto al Catasto Terreni al foglio
8 p.la 662 sub 35

Ditta catastale :

[REDACTED] ietà

DETERMINAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Lotto n° 1

Diritti pari all'intero di piena proprietà su :

1. Autorimessa sita nel Comune di Montepandone posta al piano
seminterrato (o sottostrada) , Via Miramare 65 , distinto al Catasto
Fabbricati al foglio 8 p.la 662 sub 15 ;
2. frustolo di terreno definito come area urbana della consistenza di mq. 90
sito nel Comune di Montepandone distinto al Catasto Terreni al foglio 8
p.la 662 sub 35

Ditta catastale :

[REDACTED]

Stima del più probabile valore di mercato € 17.747,83



Prezzo totale a base d'asta valutato €17.800,00

Lotto n° 2

Diritti pari all'intero di piena proprietà su :

Posto auto sito nel Comune di Monteprandone posto al piano terra , Via
Miramare 65 , distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla 662 sub 22

Ditta catastale :



Stima del più probabile valore di mercato € 4.967,00

Prezzo totale a base d'asta valutato € 5.000,00

Lotto n° 3

Diritti pari all'intero di piena proprietà su

Posto auto sito nel Comune di Monteprandone posto al piano terra ,
Via Miramare 65 , distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla 662 sub
28

Ditta catastale :



Stima del più probabile valore di mercato € 4.962,00

Prezzo a base d'asta valutato € 5.000,00

Lotto n° 4

Diritti pari all'intero di piena proprietà su

Ripostiglio sito nel Comune di Monteprandone posto al piano seminterrato (o
sottostrada 1) , Via Miramare 65 , distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla
662 sub 31

Ditta catastale :



Stima del più probabile valore di mercato € 1.466,39

Prezzo a base d'asta valutato € 1.500,00

Lotto n° 5

Diritti pari all'intero di piena proprietà su

Ripostiglio sito nel Comune di Montepandone posto al piano seminterrato (o sottostrada 1) , Via Miramare 65 , distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla 662 sub 32

Ditta catastale :

Stima del più probabile valore di mercato € 1.472,49

Prezzo a base d'asta valutato € 1.500,00

Lotto n° 6

Diritti pari all'intero di piena proprietà su

Ripostiglio sito nel Comune di Montepandone posto al piano seminterrato (o sottostrada 1) , Via Miramare 65 , distinto al Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla 662 sub 33

Ditta catastale :

Stima del più probabile valore di mercato € 3.257,87

Prezzo a base d'asta valutato € 3.300,00

Valore totale degli immobili della presente procedura € 34.100

Dati del Pignoramento :

Formalità n° 5506 del 26/08/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto dell'Ufficiale
Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 07/08/2024 rep. 1151 a favore di
BCC NPLS 2018 -2 S.r.l. Con sede in Conegliano (TV) . CF 04970410264

Gravante sui seguenti immobili per i diritti di piena proprietà

1. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 8 p.lla 662 sub 15 – categoria C/6 – Via Miramare PS1
2. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 8 p.lla 662 sub 22 – categoria C/6 – Via Miramare PT
3. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 8 p.lla 662 sub 28 – categoria C/6 – Via Miramare PT
4. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 8 p.lla 662 sub 31 – categoria C/2 – Via Miramare PS1
5. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 8 p.lla 662 sub 32 – categoria C/2 – Via Miramare PS1
6. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 8 p.lla 662 sub 33 – categoria C/2 – Via Miramare PS1
7. COMUNE DI MONTEPRANDONE (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 8 p.lla 662 sub 35 – categoria T – Via Miramare

Ascoli P. li 29/10/2025

Il C.T.U.

Geom. Carolina D'Annibale

Allegati in copia:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Elenco formalità ipotecarie aggiornate
- 3) Documentazione urbanistica
- 4) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate di insussistenza contratti di affitto
- 5) Documentazione fotografica del fabbricato
- 6) Fonti per la valutazione