

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE –

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 95/2023

PERIZIA C.T.U.
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Creditore Procedente: ... **OMISSIS** ...

Debitore: ... **OMISSIS** ...

C.T.U.
Geom. Luca Morganti
Via delle Begonie, n. 44/a
63100 ASCOLI PICENO
Pec: luca.morganti@geopec.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

▪ Premessa e Generalità.....	Pag. 3
▪ Cronologia principali operazioni peritali.....	Pag. 4
▪ Risposta al quesito n. 1.....	Pag. 5
○ Risposta al quesito n. 1a.....	Pag. 6
○ Risposta al quesito n. 1b.....	Pag. 7
○ Risposta al quesito n. 1c.....	Pag. 7
○ Risposta al quesito n. 1d.....	Pag. 7
○ Risposta al quesito n. 1e.....	Pag. 8
○ Risposta al quesito n. 1f.....	Pag. 10
▪ Risposta al quesito n. 2.....	Pag. 10
▪ Risposta al quesito n. 3.....	Pag. 11
▪ Risposta al quesito n. 4.....	Pag. 11
▪ Risposta al quesito n. 5.....	Pag. 13
○ Stima sintetica in base alle quotazioni dell'Agenzia del territorio.....	Pag. 13
○ Conclusioni del processo estimativo.....	Pag. 14
○ Risposta al quesito n. 5a,.....	Pag. 14
○ Risposta al quesito n. 5b,.....	Pag. 15
○ Risposta al quesito n. 5c,.....	Pag. 15
○ Risposta al quesito n. 5d,.....	Pag. 15
○ Risposta al quesito n. 5e,.....	Pag. 15
○ Risposta al quesito n. 5f,.....	Pag. 15
▪ Descrizione del bene per formazione del bando d'asta	Pag. 15

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra **Luca Morganti** nato ad Ascoli Piceno il 15/10/1987, C.F. MRGLCU87R15A462Y, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno col n.1127, con studio in Ascoli Piceno Via delle Begonie n. 44/a domiciliato in Ascoli Piceno (AP) in via delle Begonie 44/a

AVENDO RICEVUTO

Nell'udienza del 04 luglio 2024 la nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** prestando giuramento davanti al Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa *Simona D'Ottavi*, relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n.112/2022 promosso da ... *OMISSIS* ..., nei confronti della Sig.re ... *OMISSIS* ... + 3 In cui il Giudice del Esecuzione poneva all'esperto i seguenti quesiti:

- Quesito N.1 identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- Quesito N.2 situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile;
- Quesito N.3 stato di possesso;
- Quesito N.4 vincoli ed oneri giuridici;
- Quesito N.5 Stima dell'immobile;

Il sottoscritto si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, ed in data 09 luglio 2024, sono iniziate le operazioni peritali.

CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

- **04/07/2024:** Nomina esperto, giuramento di rito – verbale di conferimento d'incarico;
- **24/07/2024:** Invio comunicazione data 1° sopralluogo tramite posta elettronica certificata al rappresentante legale del creditore ed ai debitori agli indirizzi reperiti sui certificati di residenza;
- **09/07/2024:** Acquisizione copia telematica della documentazione catastale inerente i beni oggetto del pignoramento;
- **09/07/2024:** Acquisizione copie telematiche delle planimetrie catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;
- **09/07/2024:** Richiesta accesso agli atti inoltrata al e all'ufficio tecnico del Comune di Monteprandone per visione precedenti edilizi;
- **09/07/2024:** Richiesta certificato contestuale di residenza e stato di famiglia presso il Comune di Monteprandone dell'esecutato Sig.re ... OMISSIS ...;
- **17/07/2024:** Presa visione e acquisizione di copie dei precedenti edilizi dei fabbricati oggetto di esecuzione presso l'ufficio tecnico del Comune di Monteprandone;
- **17/07/2024:** Acquisizione certificato contestuale di residenza e stato di famiglia presso il Comune di Monteprandone dell'esecutato Sig.re ... OMISSIS ...;
- **02/08/2024:** Sopralluogo sul fabbricato oggetto di esecuzione come da accordi con l'esecutato a differenza della data inserita nella comunicazione ed in presenza del Curatore Dottore Commercialista Antonio Marcelli;
- **05/08/2024:** Richiesta della documentazione condominiale all'amministratore del Condominio Borgo Nuovo n. 19 ... OMISSIS ...;
- **05/08/2024:** Acquisizione delle tabelle millesimali e dei bilanci del Condominio Borgo Nuovo 19 da parte dell'amministratore ... OMISSIS ...;
- **26/08/2024:** Richiesta di rettifica indirizzo catastale all'Agenzia delle Entrate;
- **26/08/2024:** Acquisizione copia telematica di elenco sintetico delle formalità e delle note d'iscrizione presso il servizio di pubblicità immobiliare presenti sul bene oggetto del pignoramento;

Risposta al quesito n°1

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

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un'unità immobiliare sita nella Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Montepandone in Via Borgo Nuovo al civico 17.

Il fabbricato è situato in una zona periferica del Comune di Montepandone ma comunque ad alta densità abitativa, poiché il fabbricato si trova nella Frazione di Centobuchi.

Centobuchi è servita da tutti i servizi pubblici e privati essenziali, quali uffici postali, banche, supermercati, bar, ristoranti. Inoltre il fabbricato è sito a pochi chilometri dall'uscita autostradale ed in prossimità della zona industriale della frazione stessa. Il bene oggetto dell'esecuzione, nello specifico, è costituito da un'abitazione di tipo civile disposta al piano rialzato.

Il fabbricato è stato trasformato in abitazione intorno al 2009, inizialmente aveva la funzione di locale commerciale. Il fabbricato presenta l'accesso dal lato Ovest, che si affaccia su Via Borgo Nuovo al civico numero 17 tramite una rampa di accesso al terrazzino che poi conduce al piano rialzato, il tutto nel complesso si presenta in un mediocre stato di conservazione le facciate sono intonacate e presentano una colorazione gialla.

Il bene oggetto di esecuzione è attualmente di proprietà di:

- ... OMISSIS ... nato a Milano (MI) il 06/04/1974 codice fiscale ... OMISSIS ..., residente in Montepandone in Via Borgo Nuovo n. 17, proprietario per 1/1;

il Sig.re ... OMISSIS ... risulta proprietario esclusivo del bene dal 08 luglio 2009 a seguito di un atto di compravendita tra l'esecutato appunto e il Sig.re ... OMISSIS ... nato a San Benedetto del Tronto il 24/07/1960 registrato dal Notaio ... OMISSIS ... con sede in Ascoli Piceno nota presentata con modello unico n. 3535.1/2009 reparto PI di Ascoli Piceno in atti dal 14 luglio 2009.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si sviluppa al piano rialzato su di una superficie lorda di 77,10 mq, oltre un balconcino di 2,00 mq e due aree esclusive di proprietà graffate all'unità immobiliare rispettivamente di mq 28,00 sul lato est identificabile come particella n. 555 e di 34,00 mq sul lato ovest quello di accesso al fabbricato, identificabile come particella n. 556. L'unità immobiliare internamente è suddivisa come segue:

1. Soggiorno-Cucina di 25,16 mq;
2. Ripostiglio di 7,27 mq;
3. Bagno di 4,84 mq;
4. Camera Matrimoniale di 14,78 mq;
5. Camera Singola di 10,57 mq;
6. Disimpegno di 2,96 mq;

• **Risposta al quesito 1a**

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un'abitazione che si sviluppa interamente al piano rialzato di un fabbricato principale con un unico accesso da Via Borgo Nuovo al civico n. 17 nel comune di Monteprandone.

La superficie lorda dell'abitazione è pari a metri quadrati 77,10 con un'altezza interna di 2,73 ml., inoltre sono presenti un balcone di 2,00 mq e due aree scoperte identificabili come particelle n. 555 e 556 graffate all'unità immobiliare.

Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono rispondenti a quelli riportati nell'atto:

- Foglio 26 / Particella 441 / Subalterno 16 / Categoria A/2 / Classe 4 / Consistenza 5,5 vani / Rendita 411,87 Euro;
- Foglio 26 / Particella 555 graffata al sub 16;
- Foglio 26 / Particella 556 graffata al sub 16;

Attualmente intestato a:

- ... OMISSIS ... nato a Milano (MI) il 06/04/1974 codice fiscale ... OMISSIS ..., proprietario per 1/1;

La consistenza catastale coincide sostanzialmente con la consistenza superficiale rilevata in loco in data 05 agosto 2024. Tuttavia al momento del sopralluogo è stata riscontrata una difformità catastale, relativa al numero civico riportato in visura, il 19 e non il 17 come realmente allo stato dei luoghi, per tale ragione si è provveduto ad eseguire una richiesta di rettifica all'Agenzia delle Entrate.

Come desunto sia dalle planimetrie catastali sia da quello rilevato in loco per quel che concerne i confini, il bene oggetto del pignoramento confina:

- A Nord con un appartamento identificato al foglio 26 particella 441 subalterno n. 14 di proprietà dei Sig.ri:

- ... OMISSIS ... nata a Castilenti il 02/11/1944 codice fiscale ... OMISSIS ... proprietaria per 4/6;
- ... OMISSIS ... nato a Offida il 26/09/1966 codice fiscale ... OMISSIS ... proprietario per 1/6;
- ... OMISSIS ... nato a Offida il 15/02/1969 codice fiscale ... OMISSIS ... proprietario per 1/6;
- A Sud con un appartamento identificato al foglio 26 particella 864 subalterno n. 5 di proprietà della Sig.ra ... OMISSIS ... nata a Monsampolo del Tronto il 21/09/1941 codice fiscale ... OMISSIS ... proprietaria per 1/1.
- Ad Ovest il bene confina con la strada di accesso al lotto;
- Ad Est il bene confina con un fosso comunale.

• **Risposta al quesito 1b**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione di proprietà del Sig.re ... OMISSIS ... è accessibile tramite una piccola scala di accesso che conduce al piano rialzato posta sul lato ovest del fabbricato che si affaccia sul vialetto di ingresso al lotto. Da tale vialetto si può poi immettersi sulla strada comunale identificata come Via Borgo Nuovo.

• **Risposta al quesito 1c**

Il bene oggetto dell'esecuzione fa parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio Borgo Nuovo 19" sito in Monteprandone in Via Borgo Nuovo al civico n. 19, codice fiscale 91036010444, ora amministrato dall'amministratore pro tempore ... OMISSIS ..., con studio sito in San Benedetto del Tronto in Via del Perugino n. 3/a.

La ripartizione delle spese di condominiali è regolata da numero due tabelle millesimali:

- Tabella A. Proprietà – millesimi subalterno 16 ... OMISSIS ... = 85,23;
- Tabella B. Scala – millesimi subalterno 16 ... OMISSIS ... = 0,00

• **Risposta al quesito 1d**

Esaminando il bilancio consuntivo riguardante il periodo che va dal 01/01/2022 al 31/12/2022 le spese di gestione del condominio riguardanti il bene in oggetto sono pari a 6,92 € (sei / 92 euro):

- Spese A. Proprietà 6,92 €;

Esaminando il bilancio consuntivo riguardante il periodo che va dal 01/01/2023 al 31/12/2023 le spese di gestione del condominio riguardanti il bene in oggetto sono pari a 13,57 € (tredici / 57 euro):

- Spese A. Proprietà 13,57 €;

Esaminando il bilancio preventivo, non essendo stato ancora approvato il consuntivo per l'anno 2024 che va dal 01/01/2024 al 31/12/2024 le spese di gestione del condominio riguardanti il bene in oggetto, sono pari a 18,70 € (diciotto / 70 euro):

- Spese A. Proprietà 18,70 €;

Quindi si può constatare come mediamente le spese fisse di gestione spettanti ai beni oggetto dell'esecuzione ammontano all'incirca ai 15,00 euro annui.

Inoltre dalla documentazione acquisita risultano delle spese condominiali scadute e non pagate dal debitore, conteggiando i debiti dall'esame dei vari bilanci si evince la situazione debitoria del condomino ... OMISSIS ... che risulta pari a 42,95 € (quarantadue / 95 euro) nei confronti del Condominio Borgo Nuovo 19" sito in Via Borgo Nuovo n. 19.

- **Risposta al quesito 1e**

Dallo strumento urbanistico vigente ovvero il "Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR. L'immobile oggetto del pignoramento ricade in zona identificata come tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, modificato da punto 21 D.G:P. n- 24 del 04/03-2022 e dalle varianti apportate al PRG approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 03/08/2007 e n. 44 del 30/09/2009.

Tali zone sono normate dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che specificano, che per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. Su tali aree sono ammessi interventi di nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente, le destinazioni d'uso previste sono:

- D4 Residenziali;
- D3 Terziarie;
 - Pubblici esercizi per ricezione
- D3 Terziarie nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio:
 - Commercio al dettaglio;
 - Commercio complementare;
 - Pubblici esercizi per ristoro e svago;
 - Studi professionali e d'artisti;
 - Attività direzionali e di servizio;

- Artigianato di servizio;

Per quanto riguarda le prescrizioni particolari, Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994. Sono ammesse le costruzioni di porticati pubblici e di uso pubblico prospicienti le vie e piazze principali in deroga a volumi e distacchi previa redazione di piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica. Per gli edifici ricadenti in Zona PEEP situati tra la Salaria e la Ferrovia con tipologia a pilotis è ammessa la destinazione del piano terra a garage, fondaco o cantina, senza che ciò comporti aumento di volumetria.

Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Venga garantita la destinazione a verde di rispetto dell'area posta in adiacenza di viale De Gasperi, come nelle zone di completamento limitrofe, fermo restando il volume edificabile previsto (mc. 3 900);
- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;
- La fase esecutiva dovrà essere scrupolosamente portata avanti sotto l'attenta sorveglianza del geologo incaricato, cui spetterà il compito e la vigilanza dagli eventuali rischi di pericolosità geologica che si dovessero verificare durante il corso dei lavori.

L'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 E.R.P. è destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata, agevolata, convenzionata; Per l'area medesima individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 E.R.P. valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno; questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari e, se necessario, sostenuti con muretti di contenimento per alzare il piede delle scarpate;
- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;

- Per ogni intervento edificatorio, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere acquisito il nulla-osta del Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di Eletticità, Protezione Civile, ex Genio Civile della provincia di Ascoli Piceno ai sensi del R.D. 3267/23 (zona sottoposta a vincolo idrogeologico).

- **Risposta al quesito 1f**

Il Debitore Sig.re ... OMISSIS ... nato a Milano (MI) il 06/04/1974 codice fiscale ... OMISSIS ..., dalle ricerche effettuate presso il comune di Montepandone non risulta essere coniugato pertanto il bene oggetto del pignoramento non ricade in nessun fondo patrimoniale.

Risposta al quesito n°2

SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalle concessioni edilizie e le successive varianti esaminate presso l'Ufficio Tecnico, sportello unico per l'edilizia del Comune di Montepandone in data 23 luglio 2024, si può constatare che il fabbricato sito in Via Borgo Nuovo n. 17, dove risulta l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta autorizzato Concessione Edilizia 33 del 1977, con la quale la ditta ... OMISSIS ... richiedeva la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, la stessa ditta nel 1978 richiedeva la variante al progetto iniziale autorizzata con Concessione Edilizia n. 112 del 1978. Tali licenze subivano poi una voltura a nome di ... OMISSIS ... con Concessione Edilizia n.158 del 1978.

Successivamente a tali concessioni il Sig.re ... OMISSIS ... richiedeva una sanatoria di opere abusive, nello specifico, un aumento di superficie e diversa distribuzione interna, sanata con Sanatoria 98/86.

Per quel che concerne invece l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, quest'ultima è derivante dalla Diae 124 del 2008 con la quale il ... chiedeva il cambio di destinazione d'uso dei locali da Commerciale ad abitativo.

Infine risulta essere stata presentata dal Sig.re ... OMISSIS ... il Permesso di Costruire n. 43 del 2009, con il quale venivano richieste modifiche estetiche e funzionali sull'unità abitativa, tale permesso veniva rilasciato il 19 ottobre del 2009

Dal confronto tra le tavole grafiche della PDC 43/2009 e quanto rilevato in loco in data 05 agosto 2024 si evince che non sono presenti difformità edilizie.

Risposta al quesito n°3

STATO DI POSSESSO

Alla data odierna l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sita nella Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Monteprandone in Via Borgo Nuovo al n. 17 di proprietà del sig.re ... OMISSIS ... in virtù dell'atto di compravendita rogitato dal Notaio ... OMISSIS ... con sede in Ascoli Piceno repertorio 107490/27434 del 08/07/2009 nota presentata con modello unico 3535.1/2009 reparto PI di Ascoli Piceno in data 14/07/2009, è occupato dal Sig.re ... OMISSIS ... e dal suo nucleo familiare composto da:

- ... OMISSIS ... nata il 25/07/1992 in Delvine Albania, codice fiscale ... OMISSIS ..., coniuge dell'esecutato ivi residente;
- ... OMISSIS ... nato il 20/08/2016 in San Benedetto del Tronto (AP) codice fiscale ... OMISSIS ..., figlio dell'esecutato ed ivi residente;
- ... OMISSIS ... nata il 03/11/2014 in San Benedetto del Tronto (AP) codice fiscale ... OMISSIS ... figlia dell'esecutato ed ivi residente;

Risposta al quesito n°4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti sul bene oggetto del pignoramento in merito all'esistenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- Non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Non risulta l'esistenza di diritti demaniali, come diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Non risultano difformità catastali;
- Non risultano difformità edilizie

Altresì sul bene in oggetto dalle ricerche eseguite presso gli enti competenti, risultano presenti altre tipologie di vincoli ed oneri:

- Oneri di natura condominiale, visti i bilanci condominiali l'ammontare del debito a carico del condomino ... OMISSIS ... proprietario dei beni in oggetto nei confronti

del Condominio Borgo Nuovo 19" sito in Via Borgo Nuovo n. 19 debitoria del condomino ... OMISSIS ... è pari a 42,95 €;

Sul bene oggetto dell'esecuzione identificato al Comune di Monteprandone, al catasto fabbricati al foglio 26, particella 441 subalterno 16 graffata con le particelle 555 e 556, classe A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 5.5 vani, indirizzo Via Borgo Nuovo 17, piano terra, sono presenti le seguenti iscrizioni che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO – ipoteca volontaria del 08/07/2009 – Registro generale 5737 Registro Particolare 1288
Derivante: Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Descrizione: Richiedente Notaio ... OMISSIS ... sede di Ascoli Piceno (AP)
A Favore di: ... OMISSIS ... – Credito Cooperativo – Società Cooperativa – con sede in Ripatransone, codice fiscale 00096910443, per il diritto di proprietà
Contro: ... OMISSIS ... nato a Milano (MI) il 06/04/1974 codice fiscale ... OMISSIS ... per il diritto di proprietà
- ATTO GIUDIZIARIO – atto giudiziario del 25/09/2021 – Registro Generale 10116 Registro Particolare 7664
Derivante: atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Descrizione: Richiedente ... OMISSIS ... con sede in Via Botticelli 20/22, Senigallia (AN)
A favore di: ... OMISSIS ... con sede in Via Botticelli 20/22, Senigallia (AN) codice fiscale ... OMISSIS ..., per il diritto di proprietà
Contro: ... OMISSIS ... nato a Milano (MI) il 06/04/1974 codice fiscale ... OMISSIS ... per il diritto di proprietà
- ATTO GIUDIZIARIO – atto giudiziario del 07/09/2023 – Registro Generale 7866 Registro Particolare 5991
- Derivante: atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Descrizione: Richiedente ... OMISSIS ...
con sede in Corso Annibale 44, Taranto
A favore di: ... OMISSIS ... con sede in Conegliano (TV) codice fiscale ... OMISSIS ..., per il diritto di proprietà

Contro: ... OMISSIS ... nato a Milano (MI) il 06/04/1974 codice fiscale ... OMISSIS
... per il diritto di proprietà

Risposta al quesito n°5

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili il Sottoscritto Geometra Luca Morganti residente in Ascoli Piceno, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno col n.1127, con studio tecnico in Ascoli Piceno in Via delle Begonie n. 44/a nella determinazione del più probabile valore di mercato per eseguire la seguente stima dell'immobile ha proceduto:

- Effettuando una stima sintetica comparativa mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato;

• Stima sintetica comparativa in base alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio

La valutazione è stata eseguita utilizzando i parametri del' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale. L'Agenzia del Territorio per tali valutazioni si basa sulla superficie commerciale che è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta), i valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale lorda. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Considerando che il bene oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Montepiccolo in zona Centobuchi, in Via Borgo Nuovo al civico n. 17 si è deciso di adottare le seguenti quotazioni:

Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Montepiccolo, zona: D1 – periferica/centobuchi e dintorni

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Abitazione di tipo Civile	Normale	1.350,00	1.700,00

Considerando che l'appartamento si trova in uno stato di conservazione mediocre, come si può evincere dalla documentazione fotografica, si è deciso di adottare il valore minimo leggermente decurtato, pertanto il Valore di mercato Abitazione = 1.300,00 €/mq.

Determinato il valore medio di mercato si andrà a eseguire la stima basandosi sulla superficie lorda dell'abitazione:

- Superficie Lorda Abitazione Piano Terra = 77,10 Mq.
- Balconi e spazi aperti: 64,00 mq computato al 30% = 10,50 Mq

Superficie Lorda totale Abitazione = (77,10+19,20) = 96,30 Mq

Valore Medio per Abitazioni di tipo civile = 1.300,00 €/mq

Valore Abitazione = 96,30 Mq x 1.300,00 €/mq = **125.190,00 €**

Perciò in base all'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio si è ottenuto il seguente valore di stima:

- Abitazione: 125.190,00 €. (cento venticinque mila centonovanta / 00 Euro);

• **Conclusioni del processo estimativo**

Riepilogando quindi il risultato del processo estimativo adottato, si otterranno i seguenti valori:

- Valore risultante dalla stima sintetica effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato:

Abitazione 129.190,00 €. (cento venticinque mila centonovanta / 00 Euro);

Alla Valutazione di cui sopra vengono applicate le seguenti eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito esposto:

5a) 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: 10% + Spese condominiali insolute 42,95 €

5b) per lo stato d'uso e di manutenzione.

Decurtazione: 5%

5c) per lo stato di possesso.

Decurtazione: 0%

5d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente.

Decurtazione: forfettaria pari a 2.000,00 €.

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

Decurtazione: 0%

5f) per altri oneri e pesi.

Decurtazione: 0%

Decurtazioni abitazione: $(125.190,00 \times 10\%) + (42,95) + (125.190,00 \times 5\%) + (2.000,00) = 20.821,45 \text{ €}$

Valore Abitazione: Valore di mercato - Decurtazioni = $125.190,00 \text{ €} - 20.821,45 \text{ €} = 104.368,55 \text{ €}$ approssimabile a **104.000,00 €**

Descrizione del bene per formazione del bando d'asta

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

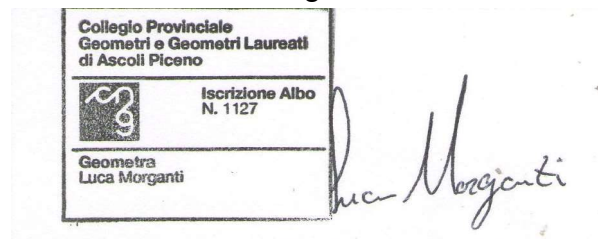
"Intera proprietà di Appartamento al piano rialzato sito in Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Montepiccolo, in Via Borgo Nuovo civico n. 17, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 441, subalterno 16 categoria A/2 vani 5,5, rendita catastale 411,87 Euro, graffiata con le particelle n. 555 e 556. L'abitazione si sviluppa interamente al piano rialzato per una superficie netta di circa 66 mq ed un balconcino di 2.00 mq. L'abitazione nel complesso si trova in uno stato mediocre di conservazione."

Prezzo base d'asta = **104.000,00 € (Euro centoquattro mila /00)**

Ascoli Piceno 29/08/2024

Il C.T.U.

Geom. Luca Morganti



Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione, che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte e n. 32 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione dal Sig. Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Simona D'Ottavi per qualsiasi ulteriore chiarimento.

ELENCO ALLEGATI

- **Allegato 1:** Comunicazione data 1° sopralluogo;
- **Allegato 2:** Avviso di ricevimento raccomandate comunicazione 1° sopralluogo;
- **Allegato 3:** Richiesta Certificato contestuale stato di famiglia;
- **Allegato 4:** Certificato contestuale stato di famiglia - residenza;
- **Allegato 5:** Richiesta precedenti edilizi Comune di Monteprandone;
- **Allegato 6:** Richiesta rettifica dati catastali;
- **Allegato 7:** Visura catastale;
- **Allegato 8:** Visura catastale Part 555;
- **Allegato 9:** Visura catastale Part 556;
- **Allegato 10:** Visura catastale Storica;
- **Allegato 11:** Estratto di Mappa catastale;
- **Allegato 12:** Planimetria catastale;
- **Allegato 13:** Elenco Subalterni;
- **Allegato 14:** Elaborato Planimetrico;
- **Allegato 15:** Visura confinanti;
- **Allegato 16:** Ispezioni ipotecarie;
- **Allegato 17:** Tabelle Millesimali;
- **Allegato 18:** Ultimi bilanci condominio;
- **Allegato 19:** Stralcio del P.R.G.;
- **Allegato 20:** Norme tecniche di attuazione (NTA);
- **Allegato 21:** Permesso di costruire 43-2009;
- **Allegato 22:** Elaborati permesso di costruire 43-2009;
- **Allegato 23:** Idoneità statica;
- **Allegato 24:** DIAE 124-2008;
- **Allegato 25:** Condoni 98-86;

- **Allegato 26:** Elaborati condono 98-86;
- **Allegato 27:** C.E. 158-78;
- **Allegato 28:** C.E. 112-78;
- **Allegato 29:** C.E. 33-77;
- **Allegato 30:** Rilievo;
- **Allegato 31:** Documentazione Fotografica;
- **Allegato 32:** Ricevuta inoltro relazione alle parti;

