

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza Tecnica d'Ufficio
relativa all'esecuzione immobiliare R.E. n. 28/2022
promossa da:

contro

Premesso:

- che il Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott. Simona D'Ottavi , nominava la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio per via telematica in data 24/02/2023 per l'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- che in data 27/02/2023 la scrivente accettazione dell'incarico ;
- che nella stessa data del 24/02/2023 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 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 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 dichiari 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); difformità 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 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);
 - 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, di concerto con il custode dott. Simone Corradini , prendeva appuntamento con l'esecutato per il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/03/2023 alle ore 10.30 sugli immobili oggetto dell'esecuzione;
- che in data 29/03/2023 alle ore 10,30, effettuava regolare sopralluogo sugli immobili dando così inizio alle operazioni peritali

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 nel sopralluogo, ha provveduto a redigere la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

1.1 DATI DEL PIGNORAMENTO :

Formalità n° 1888 del 22/03/2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 21/01/2020 rep. 318 del 28/02/2022 per il diritto di proprietà pari all'intero gravante sugli immobili siti a San Benedetto del Tronto :

Catasto fabbricati

1. foglio 3 p.lla 443 sub 10 categoria A/7 – abitazione in villini – consistenza 8,00 vani – Contrada Marinuccia – PS1- T- 1- 2
2. foglio 3 p.lla 443 sub 11 categoria C/6 – stalle , scuderie, rimesse , autorimesse – consistenza 33 mq – Contrada Marinuccia – PS1

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

Comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO

CATASTO FABBRICATI

La scala interna è in cemento armato con rivestimento dei gradini in marmo protetta da ringhiera in ferro

La pavimentazione dei locali del piano terra e del piano primo è in parquet con l'esclusione della cucina, del w.c. e del bagno che sono pavimentati e rivestiti con mattonelle in ceramica.

I balconi sono protetti da parapetti in cemento e ringhiera in ferro e, come le aree esterne di ingresso, sono pavimentati con mattonelle in klinker del tipo antigelivo.

Le porte interne sono in legno tamburate e laccate di bianco.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro protette con tapparelle in legno ad esclusione della porta finestra posta ad est del soggiorno del piano terra che risulta protetta da persiana in legno.

Sono presenti tutti gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico, realizzati secondo la normativa vigente al momento della costruzione.

Il riscaldamento è con caldaia a gas installata nel locale tecnico posto sulla copertura, i radiatori sono in alluminio.

La superficie della villetta è così suddivisa:

il locale garage è di circa mq. 16,00

locale rustico più accessori posti al piano seminterrato di mq. 115 circa

Abitazione al piano terra circa mq. 97,50 oltre alla corte ad ovest di mq. 46,00, la zona ingresso posta ad est di circa mq. 50,00

locali al piano primo di circa mq. 74,00 oltre ai due balconi di mq. 20,00 (ad Ovest) e mq. 22,00 (ad Est)

terrazzo in copertura di mq. 59,00

CONFINI

Ad Est con Via Firenze (Contrada Marinuccia 45) ad Ovest la proprietà delle p.lle 444, 446 e 150, a Sud con la villetta limitrofa in aderenza descritta con il sub 8, a Nord con la villetta limitrofa in aderenza descritta con il sub 12

1.6 Corrispondenza con i dati dell'atto di pignoramento

I dati catastali delle unità immobiliari corrispondono a quelli riportati nel pignoramento trascritto presso la Conservatoria in data 22/03/2022 al n° 1888

1.7 Spese di gestione condominiale

Non esistono spese di questa natura ma soltanto eventuali spese sulla struttura portante che si condivideranno con le villette adiacenti qualora si dovessero creare.

1.8 Altre informazioni

L'appartamento risulta essere abitato dal proprietario sig. XXXXXXXXXX

2.0 SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto del Tronto si è accertato che il complesso immobiliare di tutte e 5 le villette è stato edificato con i seguenti atti autorizzativi :

1. Concessione edilizia n° 49 del 30/01/1992 rilasciata a nome di Ciaralli Costruzioni S.r.l.
2. Successiva concessione n° 21 del 25/01/1994 in variante
3. Certificato di abitabilità n° 71/96 rilasciato in data 22/09/1997
 - La concessione riguardava 5 villette a schiera che avevano la parte abitabile al solo piano terra con altezza minima pari a ml. 2,70 mentre sia i locali posti al piano secondo che quelli al piano seminterrato avevano altezza autorizzata pari a ml. 2,50 e quindi considerati non abitabili .
 - Da un controllo degli elaborati a corredo dell'ultima concessione n°21 del 25/01/1994 vi sono le seguenti difformità:
 - a) nell'unica parte abitabile del piano terra , nel locale autorizzato come camera il proprietario ha installato la cucina mentre le 3 camere con il bagno sono situate al piano primo in locali non abitabili .
 - b) Il locale posto al piano seminterrato autorizzato come garage e locali accessori è stato modificato in parte a rustico con angolo cottura .

Si ritiene , pertanto, che al fine di ripristinare l'originaria abitabilità dovrà essere smantellata la cucina del piano terra adibendola a camera ed inserendo la zona cucina come da progetto . I restanti locali non potranno essere usati come vani abitabili .

Solo dopo codesto intervento , si potrà effettuare sanatoria edilizia con accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 inserendo anche per altre difformità e diversità estetiche.

3.0 STATO DI POSSESSO

L'appartamento , alla data del sopralluogo risulta abitato dall'esecutato

4.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dagli accertamenti effettuati nell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno il bene immobile risulta avere la seguente :

4.1 PROVENIENZA:

FORMALITA' n° 3664 del 08/08/1995

ATTO di COMPRAVENDITA Notaio Ennio Vincenti del 28/07/1995 rep. 88336 per la piena proprietà degli immobili in oggetto.

4.2 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non si evidenziano vincoli di questa natura

4.3 Vincoli che verranno cancellati

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

FORMALITA' N° 845 del 13/09/2012

IPOTECA VOLONTARIA atto Notaio Lenhardy del 10/09/2012 rep. 33934 di durata 15 anni gravante sul diritto di proprietà dei beni in oggetto

FORMALITA' N° 1283 del 07/12/2017

IPOTECA VOLONTARIA atto Notaio Farina del 06/12/2017 rep. 117594 di durata 15 anni gravante sugli immobili in oggetto

Formalità n° 1888 del 22/03/2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 21/01/2020 rep. 318 del 28/02/2022 per il diritto di proprietà pari all'intero gravante sugli immobili siti a San Benedetto del Tronto :

Catasto fabbricati

3. foglio 3 p.lla 443 sub 10 categoria A/7 – abitazione in villini –
consistenza 8,00 vani – Contrada Marinuccia – PS1- T- 1- 2

4. foglio 3 p.lla 443 sub 11 categoria C/6 – stalle , scuderie, rimesse ,
autorimesse – consistenza 33 mq – Contrada Marinuccia – PS1

5.0 STIMA DELL'IMMOBILE

FONTI

Per addivenire a stabilire il più probabile valore di mercato del fabbricato si sono presi in esame oltre le quotazioni OMI relative al 2° semestre 2022 anche delle compravendite avvenute negli ultimi tempi aventi ad oggetto villette con simili caratteristiche site nella stessa via, precisando che le stesse, però, risultano , a vista , edificate , o ristrutturate, di recente rispetto alla villetta in oggetto.

ELABORAZIONE DEI DATI ACQUISITI

Dall'elaborazione dei dati acquisiti si è pervenuto a quanto descritto nelle seguenti elaborazioni :

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

FONTI

- 1 Agenzia delle Entrate – Quotazioni Immobiliari OMI – 2° semestre 2022

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	MINIMO	MASSIMO
Ville e villini – stato normale	C2 – Porzione di territorio ad Ovest della S.S. 16 – Zona S. Lucia	€ 1.250,00	€ 1.900,00

- 2 ATTO Notaio D'Andrea del 31/08/2022

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	valore totale descritto in atto	Valore €/mq
Ville e villini – Immobile nuovo	stessa	€ 510.000,00	€ 2.562,00

- 3 ATTO notaio De Felice del 27/06/2022

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	valore totale descritto in atto	Valore €/mq
Ville e villini – Immobile nuovo	stessa	€ 494.000,00	€ 2.427,00

Valore assunto	€ 1.900,00
-----------------------	-------------------

Infine si sono applicati alle superfici lorde dell'immobile in oggetto, i seguenti indici mercantili, così come dettato dalle normative vigenti :

1. indice di destinazione 1,00 per la superficie abitativa
2. 0,80 indice di vetustà e manutenzione
3. 0,20 per balcone ad ovest con vista sulle colline retrostanti
4. 0,40 per balcone ad Est con vista mare
5. 0,02 corte retrostante ad Ovest
6. 0,05 corte ad Est posta all'ingresso
7. 0,60 locali NON abitabili posti al piano primo
8. 0,40 terrazzo al piano secondo
9. 0,40 per locali al piano seminterrato
10. 0,30 per il garage

addivenendo alla seguente superficie virtuale di tutto l'immobile :

DESTINAZIONE	superficie reale LORDA mq	indice destinazione	indice di vetustà	superficie virtuale mq
ABITAZIONE				
Superficie principale				
Piano terra	97,5	1,00	0,80	78,00
corte ovest	46	0,02	0,80	0,74
corte est – ingresso	50,00	0,05	0,80	2,00
piano primo	74,00	0,60	0,80	35,52
balcone ovest	20,00	0,20	0,80	3,20
balcone est	22,00	0,40	0,80	7,04
terrazzo piano secondo	59,00	0,40	0,80	18,88
locali rustico piano S1	115,00	0,40	0,80	36,80
garage	16,00	0,30	0,80	3,84
SOMMA SUPERFICI	309,50			186,02

e quindi alla quantificazione del più probabile valore di mercato che risulta pari a :

Valore immobile

Valore assunto €/mq x superficie virtuale

€ 1.900,00 **186,02**

Valore Immobile

€ 353.430,40

Dal valore così determinato, sono state successivamente detratte tutte quelle percentuali e oneri necessari e specifici della procedura così come di seguito specificato:

DETRAZIONI

A)	Abbattimento per maggiori oneri derivanti dalla differenza tra tributi calcolati sul prezzo di aggiudicazione rispetto al valore catastale mancanza di garanzia per vizi occulti ed eventuali oneri condominiali (min 10%)	10,00%	€ 35.343,04
B)	Aggiornamento catastale		€ 1.000,00
C)	per eliminazione di trascrizioni e vincoli pregiudizievoli posti a carico dell'aggiudicatario		€ 1.500,00
D)	lavori per ripristino abitabilità		€ 10.000,00
E)	Pratica per la definizione della regolarità urbanistica		€ 5.000,00
F)	Pagamento oblazione e sanzione		€ 1.500,00
	VALORE DEFINITIVO		€ 299.087,36

Valore arrotondato	€ 300.000,00
--------------------	---------------------

RIEPILOGO

1. foglio 3 p.lla 443 sub 10 categoria A/7 classe 1 - consistenza 8,00 vani – superficie totale mq. 231 , totale escluse aree scoperte mq. 221 , 00 R.C. € 846,99 Contrada Marinuccia n° 45 – PS1- T- 1- 2
2. foglio 3 p.lla 443 sub 11 categoria C/6 classe 2 – consistenza 33 mq – superficie mq. 37 – R.C. € 110,78 - Contrada Marinuccia n° 45 – PS1

Valore totale stimato € 300.000,00

DESCRIZIONE DEI BENI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Vendita del seguente immobile :

Diritti pari all'intero di piena proprietà della villetta a schiera sita a San Benedetto del Tronto – Contrada Marinuccia 45 -

L' unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati

1. foglio 3 p.lla 443 sub 10 categoria A/7 classe 1 - consistenza 8,00 vani – superficie totale mq. 231 , totale escluse aree scoperte mq. 221 , 00 R.C. € 846,99 Contrada Marinuccia n° 45 – PS1- T- 1- 2

2. foglio 3 p.lla 443 sub 11 categoria C/6 classe 2 – consistenza 33 mq – superficie mq. 37 – R.C. € 110,78 - Contrada Marinuccia n° 45 – PS1

La villetta è posta al centro di un gruppo di 5 villette, ha esposizione su due lati Est- Ovest ed è composta da un piano terra abitativo formato da soggiorno , cucina e, w.c. , corte- ingresso ad Est e corte retrostante ad Ovest, al piano primo tre locali NON abitabili usati come camere , un bagno e due balconi uno ad Est e l'altro ad Ovest , al piano secondo un terrazzo con esposizione Ovest – Nord ed Est .

Al piano seminterrato un garage e locali accessori NON abitabili .

la superficie lorda dell'intero immobile è pari a mq. 309,50

Prezzo a base d'asta € 300.000,00

(Euro trecentosettantomila/00)

oooooooooooo

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi chiarimento

Ascoli P. lì 29/05/2023

Geom. Carolina D'Annibale

Allegati in copia:

1. Allegato n° 1
 - a) verbale di sopralluogo
 - b) Mappa , v isura e planimetria catastale dell'unità immobiliare
 - c) stato di famiglia dell'esecutato
2. Allegato n° 2
 - a) Planimetria dell'unità immobiliare
 - b) Documentazione fotografica
 - c) Documentazione urbanistica
3. Allegato n° 3
 - a) Fonti per la valutazione immobiliare
 - b) Elenco aggiornato delle formalità ipotecarie