

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. N.R.G. 10/2023

G.E. D'Ottavi Simona

promosso da

██████████ creditore procedente

contro

----- proprietario debitore

RELAZIONE di STIMA del CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Premesso:

- Che il sottoscritto Arch. Massimo Guidotti il **giorno 04/01/2024** veniva nominato consulente tecnico d'ufficio dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno Dott.ssa D'Ottavi Simona per la stima dell'immobile pignorato oggetto del procedimento in epigrafe;
- Che in qualità di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe gli venivano posti i **seguenti quesiti**:

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 di 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 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, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

2-SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Fornisca gli estremi della concessione/licenza 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; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; 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 47/1985 e 724/1994 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3-STATO DI POSSESSO

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

4-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli 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; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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 inalienabilità 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.

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- iscrizioni (a spese dell'acquirente);
- pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- difformità catastali (a spese della procedura).

5-STIMA DELL'IMMOBILE

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, (a) quelli 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), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) 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; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

- Che il sottoscritto, in qualità di C.T.U., esaminava gli atti del procedimento ed effettuava presso gli uffici competenti le necessarie visure (Catasto Urbano e Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale), richiedeva ed acquisiva la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidatogli;
- Che il **giorno 31-01-2024 alle ore 10:00**, previa comunicazione a mezzo pec agli Avvocati nominati dalle relative parti in causa e al proprietario debitore, il sottoscritto effettuava il sopralluogo e svolgeva le regolari operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento e ne eseguiva rilievo metrico e rilievo fotografico alla presenza dell'Esecutata;

TUTTO CIO' PREMESSO

presenta la seguente consulenza tecnica d'ufficio.

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

Il pignoramento riguarda l'intero appartamento, immobile sito nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Via Antonio Stoppani 19, contraddistinto al N.C.E.U di detto Comune come segue:

- **Foglio 5, Particella 589 Sub.2, Piano primo**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 5, piano primo, Rendita Catastale Euro 400,25;

L'immobile in oggetto rientra nella zona B1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO art.30 individuata all'interno del P.R.G. di San Benedetto del Tronto (AP).

All'immobile si accede da una traversa di Via Gabriele D'Annunzio, e si trova all'interno di un complesso condominiale di più abitazioni separate che condividono l'ingresso principale carrabile e pedonale.

Il bene immobile pignorato è un fabbricato di civile abitazione all'interno di un condominio cielo-terra distribuito su tre livelli.

In sede di accesso non si è riusciti ad individuare con esattezza a quale parte corrisponda il piano T, in quanto al piano terra risultano essere presenti un appartamento (sub 6) di proprietà della sig.ra [REDACTED], non soggetto alla presente procedura esecutiva, l'androne ed il vano scala, quali beni comuni non censibili. Facendo un accesso agli atti è risultato che tale appartamento non risulti effettivamente di proprietà del sig. [REDACTED] essendo un mero refuso catastale, risultando quindi non oggetto di pignoramento.

L'appartamento si sviluppa in 5 vani, tutti rifiniti. Non vi sono nuovi tramezzi effettuati, l'unica modifica realizzata è un piano snack in muratura che divide la cucina dal soggiorno, rendendo i due vani un unico ambiente.

All'esterno, lungo la facciata sud-est, troviamo un balcone che corre per tutto l'angolo del soggiorno.

Al piano primo si accede dalla strada principale, tramite la scala condominiale, via Antonio Stoppani 19 dove è concepito il portone di ingresso principale.

Le tre facciate sono intonacate e tinteggiate e presentano una zoccolatura in travertino lucidato con torelo di chiusura.

L'edificio è stato regolarmente autorizzato con **Sanatoria Edilizia prot. 6246 del 26/03/1986** e successiva Concessione Edilizia n.6676/60. Al momento l'unica planimetria catastale è del 1987.

L'unità immobiliare ha struttura portante in cemento armato.

La superficie del bene immobile è così suddivisa:

- 93,20 mq lordi piano terra;

- 8,20 mq balcone;

- a) L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada comunale via Antonio Stoppani;
- b) L'immobile è inserito in un contesto condominiale costituito da tre appartamenti di proprietà di altri parenti, e condivide con questi l'uso esclusivo della scala interna e l'androne.
- c) Non vi sono spese condominiali, essendo il compendio inserito in un fabbricato composto da tre appartamenti di proprietà di altri parenti.
- d) Il bene immobile in oggetto rientra nella zona B1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO art.30 individuata all'interno del P.R.G. di San Benedetto del Tronto (AP).
- e) L'esecutato risulta unico proprietario del bene immobile in oggetto che non fa parte di un fondo patrimoniale. Inoltre l'esecutato è in regime di separazione dei beni.

f) L'immobile non risulta necessitare di interventi manutentivi urgenti

2) SITUAZIONE EDILIZIA URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.

- Il fabbricato risulta accatastato dal 1987. I lavori di ristrutturazione sono stati autorizzati con Sanatoria Edilizia prot. 6246 del 26/03/1986.

3) STATO DI POSSESSO

- 4) L'immobile è disabitato, in quanto il proprietario risulta residente in via della Casa Comunale n. 482 in San Benedetto del Tronto

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

- Vi è l'onere di natura condominiale sul bene immobile;
- Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo;
- Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- Non è stata accertata alcuna convenzione matrimoniale implicante azioni sull'immobile in oggetto;
- Risultano le seguenti iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli:

Foglio 5, Particella 589 Sub.2

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/1993 - Registro Particolare 4947 Registro Generale 6604
Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 77757 del 24/11/1993

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2006 - Registro Particolare 462 Registro Generale 2807

Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Repertorio 218121/42588 del 13/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2010 - Registro Particolare 271 Registro Generale 466

Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 20874/6842 del 18/01/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2017 - Registro Particolare 1065 Registro Generale 6864

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 862/10817 del 11/10/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2023 - Registro Particolare 400 Registro Generale 561

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 2144 del 21/12/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN BENEDETTO DEL TRONTO(AP)

Nota disponibile in formato elettronico

6) STIMA DELL'IMMOBILE

Identificazione: Immobile sito nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in via Antonio Stoppani 19, contraddistinto al N.C.E.U di detto Comune come segue:

- **Foglio 5, Particella 589 Sub.2, Piano primo**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 5, piano primo, Rendita Catastale Euro 400,25;

L'edificio è in buone condizioni, in quanto i lavori effettuati durante la costruzione dell'edificio sono stati realizzati a regola d'arte. La struttura risulta in cemento armato.

L'edificio risale almeno al 1986 visto che di questo anno è la pratica di sanatoria rintracciata all'Ufficio del Comune di San Benedetto del Tronto.

L'edificio risulta in buone condizioni ed è abitabile da subito, le facciate sono state tinteggiate recentemente, si nota la differenza con l'altra porzione di palazzo attigua allo stesso.

La misurazione della superficie commerciale è stata valutata come segue:

- superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
- superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

La quotazione al metro quadro dell'immobile applicata a questa stima immobiliare fa riferimento ai valori dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** che a loro volta tengono in considerazione la relativa zona omogenea oppure, in mancanza, quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale".

In questo caso:

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: S BENEDETTO DEL TRONTO

Fascia/zona: Centrale/VIA CRISPI E AREA CIRCOSTANTE FASCIA PREGIATA ZONA B2

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazione: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato OMI (€/mq lordo): min €/mq 1.350,00 - max €/mq 1.950,00

Tenuto conto di quanto precedentemente esposto, sulla scorta dell'indagine condotta, sopralluogo effettuato e sulla base dei dati forniti dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare inseriti nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al periodo 02/2023 si reputa congruo il costo a metro quadro di superficie commerciale pari a **1.950,00 €/mq** per l'abitazione come stato di conservazione e di posizione dello stesso all'interno del comune di San Benedetto del Tronto.

Nel calcolo delle superfici commerciali si fa riferimento a quanto riportato nel "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" (Edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) nel quale vengono indicate le incidenze per il calcolo effettivo totale delle superfici utili dei vani principali, le superfici di ornamento, le

superfici dei vani accessori e parcheggi.

Pertanto:

| Livello | Destinazione (incidenza %) | Mq lordi | €/mq | Valore (€) |
|---------------|---|-------------------|----------|-------------------|
| Piano Terra | Abitazione: 91,20mq (Incid. 100%) | 91,20mq | 1.950,00 | 177.840,00 |
| | Balconi (Incid. 25% fino a 25mq) (Eccedenza al 10%) | 8,20mqx25%=2,05mq | 1.950,00 | 3.997,50 |
| TOTALE | | | | 181.837,50 |

Tale cifra determinerebbe il valore dell'immobile avendo preso a riferimento il valore medio della quotazione OMI nella zona sopraindicata dove è sito il bene oggetto di stima.

L'immobile ha subito una parziale ristrutturazione, con la copertura attraverso un pavimento vinilico nel soggiorno, andando così a coprire il pavimento originale in marmittoni, che si possono ancora vedere nel corridoio e nelle camere. Questa differenza di materiali potrebbe creare una leggera svalutazione dell'immobile, in quanto non vi è omogeneità tra i vari ambienti. Si nota che la cucina/soggiorno sono state oggetto di una parziale ristrutturazione, mentre il resto dell'immobile resta allo stato dei luoghi della realizzazione.

Pertanto si reputa necessaria l'applicazione dei coefficienti di svalutazione di opere da eseguire così come vengono applicati e riportati in numerose monografie che trattano il tema della stima immobiliare. In particolare il valore dei sottostanti coefficienti, che interessano l'immobile in oggetto, sono tratti dal Volume **"Stima degli Immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare"** di Graziano Castello-Dario Flaccovio Editore.

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le categorie di opere non ancora realizzate e necessarie per completare la ristrutturazione.

| COEFFICIENTI DI SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE | |
|--|-------------------------|
| DESCRIZIONE DELL'OPERA | COEFFICIENTE liv. medio |
| Pavimenti | 0,92 |
| Rivestimenti | 0,92 |
| Tinteggiature | 0,95 |

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite nell'immobile in oggetto, e moltiplicandoli tra loro otteniamo il coefficiente globale di completamento K pari a **0,804**.

Dopo aver calcolato il valore dell'immobile come se fosse ultimato, attribuendo un valore al mq

dell'immobile attraverso il metodo comparativo e sulla base delle quotazioni OMI, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata utilizzando la seguente formula:

$$V_{\text{mercato}} \times K = \text{Valore mercato dell'immobile incompleto}$$

Applicando il coefficiente globale di completamento otteniamo pertanto:

$$V_{\text{mercato}} \times K = \text{€}181.837,50 \times 0,804 = \text{€}146.211,89 \text{ Valore dell'immobile}$$

Al valore così ottenuto si applicano i **coefficienti di merito** che determinano correzioni ed adeguamenti di prezzo al valore dell'immobile:

(a) quelli 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): alcun abbattimento

(b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: Non si applicherà alcun abbattimento;

(c) per lo stato di possesso: Non si applicherà alcun abbattimento;

*(d) per la luminosità: l'immobile risulta molto luminoso, con soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno. **Si applica il coefficiente di merito del 10%;***

(d) per il riscaldamento: Non si applicherà alcun abbattimento

(d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4): nessun abbattimento;

(e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: nessun abbattimento;

(f) per altri oneri e pesi: nessun abbattimento;

| | |
|---|--------------------|
| Valore stimato | €146.211,89 |
| Maggiorazione di merito 10% da aggiungere | + €14.621,19≡ |
| Valore del bene oggetto di stima | €160.833,08 |

Valore a cifra tonda €160.833,00 (euro centosessantaottocentotrentatre/00)

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PER FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene immobile sito nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in via Antonio Stoppani 19, contraddistinto al N.C.E.U di detto Comune come segue:

- **Foglio 5, Particella 589 Sub.2, Piano primo**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 5, piano primo, Rendita Catastale Euro 400,25;

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione è un fabbricato di civile abitazione all'interno di un condominio cielo-terra distribuito su tre livelli.

Al piano primo abbiamo 5 vani, tutti rifiniti. Non vi sono nuovi tramezzi effettuati, l'unica modifica realizzata è un muro basso che divide la cucina dal soggiorno, rendendo i due vani un unico ambiente.

All'esterno, lungo la facciata sud-est, troviamo un balcone che corre per tutto l'angolo del soggiorno.

Al piano primo si accede dalla strada principale, tramite la scala condominiale, via Antonio Stoppani 19 dove è concepito il portone di ingresso principale. L'immobile ha subito una parziale ristrutturazione, in quanto è stato applicato un pavimento vinilico nel soggiorno, andando così a coprire il pavimento originale in marmittoni, che si possono ancora vedere nel corridoio e nelle camere. Questa differenza di materiali potrebbe creare una leggera svalutazione dell'immobile, in quanto non vi è omogeneità tra i vari ambienti. Si nota che la cucina/soggiorno sono state oggetto di una parziale ristrutturazione, mentre il resto dell'immobile resta allo stato dei luoghi della realizzazione

Lo stabile è inserito in un apprezzabile contesto condominiale in una delle zone più rinomate della città di San Benedetto.

PREZZO BASE D'ASTA €160.833,00 (euro centosessantaottocentotrentatre/00)

Con il calcolo che precede lo scrivente CTU ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede

Ascoli Piceno, 02/07/2024

Arch. Massimo Guidotti



Elenco allegati:

- 1) Visure catastali - Estratto di mappa e planimetria catastali,
- 2) Ispezione Ipotecaria;
- 3) DIAE e Variante;
- 4) Elaborati grafici stato di fatto dell'immobile;
- 5) Documentazione fotografica.

