TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n. 121/2023

promosso da [redacted]

contro [redacted]

Lotto Unico

Relazione del consulente tecnico di ufficio

Il C.T.U.
Arch. Capriotti Mauro

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Tribunale di Ascoli Piceno

Oggetto: Tribunale di Ascoli Piceno – Procedimento di Esecuzione Immobiliare **R.E. n. 121/2023** promosso da [redacted] contro [redacted]

✧✧✧✧ ✧✧✧✧ ✧✧✧✧ ✧✧✧✧

Premessa

Il sottoscritto architetto Mauro Capriotti iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n° 838, nominato come Esperto, in data 21 Agosto 2024, dal Giudice dell' Esecuzione Immobiliare Ill.ma Dr.ssa Simona D'Ottavi, ha dichiarato in data 30 Agosto 2024 " di accettare l' incarico ricevuto e di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli "in merito al procedimento esecutivo in oggetto ed allo stesso si chiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
2) Situazione Edilizio-Urbanistica e sanitaria dell' immobile;
3) Stato di possesso;
4) Vincoli e oneri giuridici;
5) Stima dell' immobile.

STAlegale.net

Individuazione del soggetto debitore

Dal fascicolo informatico posto a disposizione dal registro delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno, per la procedura in esame risultano debitori esecutati:

- sig.ra [redacted] nata [redacted] e residente a [redacted].

Verifica documenti di cui l'art. 567, comma 2, c.p.c.

Dal fascicolo informatico posto a disposizione dal registro delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno, risulta che il creditore procedente ha depositato la documentazione di cui l' art. 567, comma 2, c.p.c., consistente in un certificato notarile redatto dal notaio Dott. Biagio Ciampini iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del compendio immobiliare pignorato.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Comunicazione inizio operazioni peritali

In ottemperanza all' incarico ricevuto, lo scrivente con lettera raccomandata A.R. o tramite posta elettronica certificata dava avviso alle parti che in data 30-08-2024 ha dato inizio alle operazioni peritali e che il giorno Mercoledì 09 Ottobre 2024 alle ore 11:00 effettuava il sopralluogo degli immobili oggetto di causa, così come di seguito elencati:

- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.2**
- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.3**
- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.4**

Al sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, siti nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n. 7, erano presenti oltre al sottoscritto, il custode giudiziario Avv. [redacted] nominato dal G.E. e il debitore sig.ra [redacted], la quale ha lasciato libero accesso agli immobili stessi ; per le restanti parti, interessate alla presente esecuzione immobiliare, non è intervenuto alcuno, nonostante l' avviso di sopralluogo inviato tramite posta elettronica certificata.

ASTAlegale.net

Eseguiti i dovuti rilievi, provveduto agli opportuni accertamenti catastali ed ipotecari, acquisita la necessaria documentazione presso i pubblici uffici, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

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

Le Unità Immobiliari da stimare sono indicate nell'atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 27 Novembre 2023 al n. 9860 Reg. Gen., n. 7566 Reg. Part. a favore della signora [redacted] contro [redacted] ; precisamente le unità immobiliari in riferimento al Lotto unico riguardano i diritti di piena proprietà della sig.ra [redacted] sui seguenti immobili :

- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.2**, cat. C/6, Classe 1, Consistenza 60 mq, Superf. Catastale 71 mq, R.C. Euro 111,55 (Proprietà 1/1 [redacted]) ;
- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.3**, cat. A/2, Classe 1, Consi-

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

stenza 8,5 vani, Superf. Catastale 179 mq – escluse aree scoperte 174 mq, R.C. Euro 289,73 (Proprietà 1/1 [redacted]) ;

- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.4**, cat. C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Superf. Catastale 24 mq, R.C. Euro 35,33 (Proprietà 1/1 [redacted]) ;

Caratteristiche fabbricato Fg.17 part.lla 226 sub. 2-3-4 :

Il fabbricato, su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è ubicato in C.da Maliscia n. 7 in zona agricola del Comune di Montalto delle Marche, è costituito da due piani fuori terra, realizzato con struttura in cemento armato e muratura, solai e tetto in laterocemento con tegole in copertura , finita esternamente con intonaco non tinteggiato. Inoltre il fabbricato è circondato da una corte esclusiva di circa mq 1'000 comune a tutti i subalterni oggetto di pignoramento.

Le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato sono così descritte:

- Sub.2 – Garage-Rimessa attrezzi agricoli al piano terra con doppio accesso dall' esterno con serrande metalliche, pareti intonacate, pavimento in battuto di cemento, inoltre tale garage-autorimessa è collegato ai locali del paino terra del sub.3 tramite una porta interna.

- Sub.3 – Appartamento composto da locale ad uso cucina e ripostigli al piano terra separati dall' appartamento al piano primo al quale si accede tramite una scala esterna. L'appartamento al piano primo è costituito da ingresso con disimpegno, una cucina con retrocucina, un soggiorno-pranzo, n. tre camere da letto e un w.c. . Le finiture interne sono costituite da intonaco civile sulle pareti, infissi in legno con doppio vetro, tapparelle in PVC , porte interne tamburate, pavimenti in gres ,l' unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e impianto idro-termo-sanitario costituito da caldaia a gas e termosifoni. Il pavimento all' ingresso presenta delle mattonelle distaccate, inoltre il soffitto in alcuni punti presenta delle efflorescenze dovute a pregresse infiltrazioni d'acqua. L' appartamento è completato inoltre da un locale ad uso soffitta al piano secondo, a cui si può accedere tramite una botola dal locale retrocucina.

- Sub.4 – Garage al piano terra con accesso da serranda metallica, pareti intonacate e pavimento in battuto di cemento.

Il fabbricato sopra descritto è situato in un' area prettamente agricola posta a est del territorio del Comune di Montalto delle Marche, zona caratterizzata prevalentemente da una bassa densità abitativa con scarsi servizi pubblici e un basso traffico veicolare.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

a) La superficie lorda dell' unità immobiliare al piano terra contraddistinta al Foglio 17 particella 226 **sub.2** è di circa mq 71,00 con destinazione d 'uso garage- rimessa attrezzi agricoli e confina nel loro giro, a nord ed a ovest con la corte comune a tutti i sub oggetto di pignoramento, a sud e ad est con il sub.3 oggetto di pignoramento, salvo altri.

La superficie lorda dell' unità immobiliare con destinazione d' uso appartamento di civile abitazione contraddistinta al Foglio 17 particella 226 **sub.3** è così suddivisa : piano terra di circa mq 36,00 il quale confina nel loro giro, a nord ed a ovest con il sub.2, a sud con il sub.3 e ad est con la corte comune a tutti i sub oggetto di pignoramento, salvo altri, il piano primo superficie di circa mq 129,00, oltre a circa mq 26,00 in riferimento alle superfici dei balconi e della scala ed il piano secondo ad uso soffitta con superficie di circa mq 125,00 mq.

La superficie lorda dell' unità immobiliare al piano terra contraddistinta al Foglio 17 particella 226 **sub.4** è di circa mq 24,00 con destinazione d 'uso garage e confina nel loro giro, a nord ed a ovest con il sub.3, a sud e ad est con la corte comune a tutti i sub oggetto di pignoramento, salvo altri.

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l' Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, si è rilevato che le unità immobiliari, di proprietà del debitore [redacted], come da atto di pignoramento risultano iscritti con i seguenti identificativi catastali :

- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.2**, cat. C/6, Classe 1, Consistenza 60 mq, Superf. Catastale 71 mq, R.C. Euro 111,55 (Proprietà 1/1 [redacted]) ;
- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.3**, cat. A/2, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superf. Catastale 179 mq – escluse aree scoperte 174 mq, R.C. Euro 289,73 (Proprietà 1/1 [redacted]) ;
- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.4**, cat. C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Superf. Catastale 24 mq, R.C. Euro 35,33 (Proprietà 1/1 [redacted]) ;

b) L' accesso alle unità immobiliari oggetto di esecuzione avviene dalla corte esclusiva comune a tutti i subalterni, alla quale si accede dalla strada comunale contrada Maliscia del Comune di Montalto delle Marche.

c) Sulla scorta degli elementi reperiti risulta una corte esclusiva di circa mq 1'000 comune a tutti i subalterni oggetto di pignoramento, contraddistinta come B.C.N.C.- Corte Comune a Tutti i Subalterni al N.C.E.U. del Comune di Montalto delle Marche al Fg. 17 part.lla 226 sub.1

d) Sulla scorta degli elementi reperiti non esistono spese condominiali.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

e) Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, contraddistinte al N.C.E.U. al Fg. 17 particella 226 sub.2-3-4, ricadono attualmente nel P.R.G. vigente del Comune di Montalto delle Marche in "Destinazione E – Zona a Destinazione Agricola".

f) Dalla ricerca svolta presso l' Ufficio di Stato Civile di Montalto delle Marche (AP) è risultato che il soggetto debitore nella persona della sig.ra [redacted] ha contratto matrimonio con il sig. [redacted] in regime di separazione dei beni.

L' estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio riporta che con sentenza del [redacted] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio sopra riportato.

2) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell' immobile

Al fine di accertare la conformità urbanistica nonché la presenza di eventuali opere abusive, si è provveduto ad effettuare una ricerca presso l' Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Montalto delle Marche con richiesta di accesso agli atti per precedenti edilizi prot. n. 7833 in data 11-09-2024, dalla quale risultano titoli abilitativi edilizi per la realizzazione del fabbricato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Montalto delle Marche Fg. 17 part. 226 sub 2-3-4 oggetto di pignoramento.

I precedenti edilizi rinvenuti presso l' Ufficio Tecnico Comunale sono:

- Richiesta di rilascio licenza edilizia n. 41-1968 approvata in commissione edilizia e non rilasciata;
- Licenza edilizia pratica n. 62-1976 e successiva Variante prot. 302 del 19-06-1976;
- Condono edilizio n. 203-1986 rilasciato con prot. n. 6747 del 29-10-2011.

Dal sopralluogo effettuato in loco e sulla scorta delle piantine catastali è stato riscontrata la sostanziale rispondenza con le unità immobiliari pignorate .

3) Stato di possesso

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, di proprietà della signora [redacted] risultano liberi da contratti di affitto, si è inoltre proceduto ad una richiesta formale di esistenza di contratti di affitto a mezzo Pec presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Prot. 65413 del 16-09-2024), alla quale l' Ufficio ha risposto a mezzo Pec del 30-09-2024, che non risultano registrati contratti di locazione/comodato relativi agli immobili in questione.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

4) Vincoli e oneri giuridici

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell' acquirente:

- non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale;
- dall' esame degli atti non risultano in corso domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non sono gravanti sui beni vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono sui beni diritti demaniali o di usi civici;
- i beni oggetto di pignoramento non sono interessati da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura.

- Trascrizione contro : [redacted]

Trascrizione di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno in data 27 Novembre 2023 al n. 9860 Reg. Gen., n. 7566 Reg. Part. a favore della signora [redacted] contro [redacted]; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati al NCEU al Fg. 17 Particella 226 sub. 2-3-4 nel Comune di Montalto delle Marche (AP).

I costi presumibilmente necessari per la cancellazione e regolarizzazione al momento della vendita a spese dell' acquirente sono quantificabili pari ad Euro 600,00 circa, comprensivi dei diritti e delle spese tecniche.

5) Stima degli immobili

5.1a – Stima sintetico-comparativa in base alle indicazioni di mercato

Gli immobili vengono stimati determinando il più probabile valore di mercato mediante stima sintetico- comparativa, pur tenendo conto che in questo momento di forte contrazione del mercato i dati certi reperibili sono pochi e possono essere suscettibili di variazioni. Trattasi quindi di determinare il valore che in una libera contrattazione di vendita si sarebbe potuto verificare, basandosi sul raffronto con esperienze di mercato analoghe e considerando le condizioni del mercato immobiliare condizionate dall' attuale situazione sociale ed economica. Considerato la tipologia di unità immobiliare da stimare, la sua ubicazione, estensione, accessibilità, disponibilità, destinazione urbanistica e grado di urbanizzazione della zona, avuto riguardo ai valori venali medi reperiti sul mercato dei beni di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della loro appetibilità, del valore medio

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di immobili simili, determinato anche attraverso i dati del 1° semestre 2024 delle quotazioni O.M.I. pubblicate sul sito dell' "Agenzia delle Entrate", nonchè dagli operatori del settore immobiliare e considerando le dotazioni tecnologiche e le finiture delle unità immobiliari, si attribuisce:

- il valore unitario al mq. per l' unità immobiliare sub. 3 destinata ad abitazione civile, pari a 600,00 €/mq per uno stato conservativo normale.

- il valore unitario al mq. per le unità immobiliari sub. 2 e sub 4 destinati a garage-autorimesse, pari a 350,00 €/mq per uno stato conservativo normale.

- Unità immobiliare contraddistinta al Foglio 17 – part. 226 – sub 3

	S.U.L.(mq)	Coefficienti di ponderazione	Superficie lorda commerciale (mq)
Appartamento P.T. e P.1	165,00	100%	165,00
Balconi e scala	26,00	35%	9,10
Soffitta	125,00	35%	43,75
Totale			**217,85**

per cui essendo la sua superficie commerciale di **217,85 mq** si ottiene un valore di stima del prezzo di mercato del bene pignorato sub.3 pari ad **Euro 600,00 x mq 217,85 = Euro 130.710,00 (centotrentamilasettecentodieci/00)**.

- Unità immobiliari contraddistinte al Foglio 17 – part. 226 – sub 2 e sub 4

	S.U.L.(mq)	Coefficienti di ponderazione	Superficie lorda commerciale (mq)
Garage-Rimessa attrez.	71,00	100%	71,00
Garage	24,00	100%	24,00
Totale			**95,00**

per cui essendo la sua superficie commerciale di **95,00 mq** si ottiene un valore di stima del prezzo di mercato dei beni pignorati sub.2 e sub.4 pari ad **Euro 350,00 x mq 95,00 = Euro 33.250,00 (trentatremiladuecentocinquanta/00)**.

5.1b – Valore stima di mercato Lotto unico

- Immobile Fg.17 part. 226 sub.3 - Piena Proprietà: 1/1 ..... Euro 130.710,00
- Immobili Fg.17 part. 226 sub.2 e 4 - Piena Proprietà: 1/1 ..... Euro 33.250,00

Valore Stima Lotto unico Euro 163.960,00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

5.2 – Valore di stima per la procedura di esecuzione immobiliare

Alla stima di mercato sopra descritta viene apportata una riduzione del 10% del valore degli immobili, quale 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 insolute; inoltre viene apportata una riduzione del valore dell' immobile dovuta ai vincoli e agli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a carico dell' acquirente, considerate le pregiudizievoli presenti, è stata stimata in Euro 600,00.

Pertanto il valore complessivo di stima per la procedura, con oneri catastali a carico della procedura, risulta essere:

Valore di stima di mercato dei beni pignorati	Euro	163.960,00 -
Abbattimento forfettario del 10 % (163.960,00 x 10%)	Euro	16.396,00 -
Riduzione da vincoli e oneri a carico acquirente	Euro	600,00 =
Valore di stima	Euro	146.964,00
Valore di stima a cifra tonda	**Euro**	**147.000,00**

Descrizione riepilogativa del bene – bando d'asta

Esecuzione immobiliare : R.E. n. 121/2023

Giudice dell' Esecuzione : Dr.ssa Simona D'Ottavi

Creditore procedente : [redacted]

Debitori : [redacted]

Lotto unico

Descrizione del bene :

Il Lotto unico riguarda i diritti di piena proprietà per 1/1 degli immobili siti nel Comune di Montalto delle Marche in c.da Maliscia n. 7, costituiti da appartamento di civile abitazione al piano terra e primo di circa mq 217,85 commerciali , garage-rimessa attrezzi al piano terra di circa mq 71,00 e garage al piano terra di circa mq 24, oltre ad una corte comune.

Dati catastali :

- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.2**, cat. C/6, Classe 1, Consistenza 60 mq, Superf. Catastale 71 mq, R.C. Euro 111,55 (Proprietà 1/1 [redacted]) ;
- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.3**, cat. A/2, Classe 1, Consistenza

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

8,5 vani, Superf. Catastale 179 mq – escluse aree scoperte 174 mq, R.C. Euro 289,73 (Proprietà 1/1 [redacted]) ;

- Unità Immobiliare sita nel Comune di Montalto delle Marche (AP) in C.da Maliscia n.7 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 17 part.lla 226 **sub.4**, cat. C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Superf. Catastale 24 mq, R.C. Euro 35,33 (Proprietà 1/1 [redacted]) ;

Intestazione degli immobili pignorati:

- [redacted].

Prezzo da porre a base d'asta :

Il prezzo da porre a base d'asta relativamente agli immobili del Lotto unico risulta essere di Euro 147.000,00 (centoquarantasettemila/00)

San Benedetto del Tronto, lì 06 Novembre 2024

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

(Arch. Capriotti Mauro)

ASTAlegale.net

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ★ ASCOLI PICENO ★ Arch. MAURO CAPRIOTTI N° 838

Allegati

-Comunicazione inizio operazioni peritali con racc. A/R e Pec

-Verbale di sopralluogo

-Attestazione di trasmissione alle parti della copia della relazione peritale

-Documentazione fotografica

-Visure catastali- Estratti di mappa catastale

-Estratto per sunto dell' atto di matrimonio

-Documenti da Ufficio Tecnico Comune Amandola

- Richiesta/risposta Ag. Entrate esistenza affitti

-Valutazioni O.M.I. Ag. Entrate

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009