

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA SIMONA D'OTTAVI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.64/2019

procedura promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

Tecnico incaricato:
Ing. Massimo Brasili
C.F: BRMSM77E12A462U
Studio in Appignano del Tronto (AP) – Via San
Francesco d'Assisi 53
Mail: massimo.brasili@libero.it
Mail pec: massimo.brasili@ingpec.eu

1.0 GENERALITA'

PREMESSO

- che nell'udienza del 23.01.2020 il sottoscritto Ing. Massimo Brasili, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1686, con studio in Appignano del Tronto Via San Francesco d'Assisi n. 53 veniva nominato CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in testata e che, dopo il giuramento di rito davanti al Giudice dell'esecuzione Dott. ssa Simona d'Ottavi, venivano posti al CTU i quesiti riportati in allegato([vedi all. n. 12](#));
- che in data 13.03.2020([vedi all. n. 1](#)) sono iniziate le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1 **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/2 di piena proprietà su un appartamento sito in San Benedetto del Tronto il tutto censito all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue ([vedi all. n. 3](#)):

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto:

- **Foglio 20 part 129 sub. 55**, cat. A/2 di classe 2 consistenza 5,5 vani, rendita € 369,27, Via Teresa Casati Confalonieri n.11, Piano S1-2-3;
- **Foglio 20 part 129 sub. 47**, cat. Area Urbana di consistenza 40 m², Via Teresa Casati Confalonieri n.11, Piano S1;

L' u.i.u. sopra individuata, alla data dell'atto di pignoramento era catastalmente intestata come segue:

- 1) Signora omissis C.F. omissis (esecutata) nata in omissis (TE) il OMISSIS proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- 2) Signor omissis C.F. omissis (non esecutato) nato in omissis (AP) il omissis proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/2 di piena proprietà su un appartamento sito al piano secondo e terrazza praticabile al piano terzo/copertura con annesso fondaco al piano seminterrato e corte esterna pavimentata con accesso carrabile e diretto dalla strada in Via Teresa Casati Confalonieri n.11, nel Comune di San Benedetto del Tronto.

L'immobile, la cui costruzione è iniziata nel 1967, è posizionato in zona residenziale centrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione e servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato (V. All. n. 4), è costituito da una palazzina servita da una scala centrale; la palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra (*piano rialzato, primo, secondo*), oltre al piano seminterrato, collegati fra loro per mezzo di una scala condominiale senza ascensore. Il piano seminterrato ospita fondaci mentre gli altri piani sono destinati a civile abitazione.

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano secondo con esposizione sud e direttamente collegato mediante scala a chiocciola interna con terrazzo di copertura praticabile, mentre il fondaco annesso è ubicato al piano seminterrato; il fabbricato presenta struttura portante mista in muratura e cemento armato oltre a solai di piano e di copertura in latero-cemento.

L'edificio versa in un discreto stato di conservazione, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate mentre i parapetti dei balconi sono costituiti prevalentemente da ringhiere metalliche.

Descrizione dell'appartamento

L'appartamento oggetto di esecuzione, collocato al piano secondo con esposizione sud, si compone di una zona soggiorno-cucina, tre camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno ed un disimpegno, oltre a balconi sui lati est e sud. Nella zona ingresso si trova una scala a chiocciola che permette l'accesso al terrazzo praticabile di copertura dove si trova un locale ad uso wc e un locale ad uso cucina.

L'unità immobiliare al piano secondo si sviluppa su una superficie esterna lorda pari a 78,32 mq con un'altezza pari a 2.70 m, mentre i balconi si estendono per una superficie pari a 25,06 mq.

Il piano terzo con terrazzo di copertura praticabile ha una superficie così ripartita:

- Terrazzo 73,00 mq;
- Locale ad uso bagno con disimpegno 7,70 mq ;
- locale ad uso cucina 8,56 mq.

Il locale ad uso bagno presenta una altezza di circa 2,25 m come quello ad uso cucina.

Tutti i vani al piano secondo sono dotati di finestre e porte finestre in alluminio con vetro termico e serrandine avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, il portone di accesso è del tipo blindato. Gli infissi dei locali sul piano terrazzo sono in alluminio e vetrate termiche.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato.

Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia, con rivestimento in gres porcellanato, mentre il wc al piano terrazzo è dotato di tazza, lavabo e doccia, con rivestimento in piastrelle in gres.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

Il riscaldamento è autonomo e dotato di elementi radianti in acciaio, ed avviene per mezzo di una caldaia a parete della marca Immergas collocata sul terrazzo di copertura.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento azionato mediante pompa di calore esterna, ubicata sul terrazzo di copertura, ed unità interne poste nelle camere da letto e nella cucina.

L'unità inoltre è dotata di impianto videocitofonico.

Alla data del sopralluogo, una porzione del soffitto della camera matrimoniale e del wc, risultava interessata da evidenti tracce di infiltrazione di acqua, ipoteticamente proveniente dal terrazzo di copertura.

Il fondaco annesso è ubicato al piano seminterrato della palazzina; si sviluppa per una superficie esterna lorda di mq 12.57 ed un'altezza pari a circa ml 2,20.

Al fondaco si accede tramite un ingresso/disimpegno direttamente dalla corte pavimentata esterna; la porta di accesso metallica è di tipo tagliafuoco. L'areazione del locale, è garantita mediante finestra in alluminio e grata di sicurezza esterna.

Il locale è pavimentato con piastrelle in gres, le pareti sono anch'essere rivestite in piastrelle monocottura ed è dotato di lavabo e doccia con fornitura di acqua calda sanitaria assicurata da boiler elettrico.

Il fondaco non presenta impianti ad eccezione di quello elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, che in occasione del sopralluogo risultava funzionante.

Descrizione Area Urbana

L'area urbana in questione è rappresentata da una corte esterna pavimentata in calcestruzzo non recintata e con accesso carrabile e diretto dalla strada comunale di Via Teresa Casati Confalonieri e posta a ovest rispetto al fabbricato condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

Facendo riferimento al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), si è provveduto a calcolare la Superficie Esterna Lorda (SEL), che viene determinata dall'area dell'u.i.u. la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne o a confine con spazi condominiali e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà, sino ad uno spessore di cm. 25.

- 1) Appartamento al piano secondo, SEL 78.32 mq;
- 2) Balconi al piano secondo 25.06 mq;
- 3) Terrazzo di copertura 73.00 mq;
- 4) Locale ad uso bagno con disimpegno al piano terzo/terrazzo di copertura 7,70 mq ;
- 5) Locale ad uso cucina al piano terzo/terrazzo di copertura 8,56 mq.
- 6) Fondaco al piano interrato SEL 12.57 mq;

Gli identificativi catastali dell'u.i.u. oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, sono riportate solo in parte le superfici ed i confini delle proprietà oggetto di esecuzione.

I confini dell'appartamento oggetto di esecuzione, in base alle visure catastali, sono:

- Appartamento Piano Secondo: spazi condominiali, proprietà omissis e omissis, omissis e omissis;

I confini del fondaco oggetto di esecuzione unitamente al suindicato appartamento e situato al piano seminterrato sono:

- spazi condominiali, omissis e omissis, proprietà omissis e omissis, omissis e omissis

La corte pavimentata infine confina con:

- Via G. Sgambati, Via Teresa Casati Confalonieri, omissis e omissis, omissis e omissis.

Sono state rilevate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e la planimetrie di accatastamento dell'u.i.u. oggetto di esecuzione:

- 1) Diversa destinazione del locale tecnico al piano terzo/terrazza di copertura pratica che risulta utilizzato come bagno;
- 2) Diversa distribuzione interna del locale sopraindicato;
- 3) Locale ad uso cucina ricavato in adiacenza al sopraindicato locale tecnico e che non è riportato nella planimetria catastale;
- 4) Incongruenza tra altezza del locale fondaco al piano seminterrato dichiarata nella planimetria di accatastamento (2,30 m) e quella rilevata in loco (2,20 m).

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

La proprietà oggetto di esecuzione è accessibile da Via Teresa Casati Confalonieri n.11.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

In seguito alle visure effettuate è stato accertato che il fabbricato dispone di elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate in data 07/03/2019 prot. n. AP0018458 ([vedi All. n.3](#)).

In base a quanto riferito dall'Amministratore del Condominio con nota del 29.07.2020, non esiste un Regolamento Condominiale.

Come rilevabile dall'elaborato planimetrico e dalle tabelle millesimali, le parti comuni del condominio in oggetto sono: il vialetto di ingresso, l'ingresso, il vano scala, il camminamento che conduce ai fondaci al piano seminterrato.

Con la nota sopra richiamata del 29.07.2020 l'Amministratore del Condominio forniva le quote millesimali per l'unità immobiliare in oggetto (*vedi All. n. 9*) che risultano pari a:

- (a) per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie "Condominio Confalonieri" millesimi di proprietà 125,39 (Tabella A);
- (b) per la ripartizione spese scala "Condominio Confalonieri" millesimi di proprietà 134,96 (Tabella B);

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Al fine di rispondere al presente quesito lo scrivente ha provveduto ha inoltrare raccomandata a mano in data 29.07.2020 al Sig. omissis Amm.re pro-tempore del condominio in esame, il quale ha risposto allo scrivente con nota del 29.07.2020 allegando le tabelle millesimali dell'unità immobiliare (*V. All. n. 9*)

Con tale nota ha comunicato quanto segue:

1. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) per gli immobili in oggetto è di € 646,00*
2. *le spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute e a carico dell'immobile in oggetto ammontano a € 0;*
3. *le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a € 1.753,42.*

Con la nota sopra richiamata del 29.07.2020 l'Amministratore del Condominio forniva le quote millesimali per l'unità immobiliare in oggetto (*vedi All. n. 9*) che risultano pari a:

- (a) per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie millesimi di proprietà appartamento 116,30 (Tabella A) mentre millesimi di proprietà fondaco 9,09 (Tabella A);
- (b) per la ripartizione spese scala millesimi di proprietà appartamento 134,96 (Tabella B);

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

La zona ove insiste l'u.i.u. oggetto di esecuzione, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di San Benedetto del Tronto ricade in "Zona residenziale di completamento B1" normata dall'art. 30 delle NTA. L'immobile rientra anche in zona di rispetto Ferroviario art. 49 D.P.R. n. 753 del 11.07.1980.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

Visto l'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ancarano in data 17.07.2020 (*V. All. 6*), si relaziona quanto segue:

- La Sig.ra omissis ha contratto matrimonio con il Sig. omissis in Ancarano il omissis;
- Con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio i signori omissis e omissis, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Visto quanto sopra esposto e quanto riportato nella certificazione notarile a firma del Notaio omissis, si riferisce che le u.i.u. oggetto di esecuzione non fanno parte della comunione dei beni e non fanno parte di un fondo patrimoniale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2
SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell' u.i.u. oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta allo Sportello unico per l'edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto. In seguito a tale richiesta i tecnici hanno fornito la seguente documentazione(*vedi All. n. 5*):

- **Permesso di costruzione n. 180/1967 del 27.06.1967** con la quale viene concesso di *"costruire un fabbricato di civile abitazione da erigersi in San Benedetto del Tronto, via Teresa Confalonieri"* rilasciata ai Sig.ri omissis e omissis;
- **Permesso di costruzione n. 128/1968 del 29.05.1968** con la quale viene concesso di *"apportare varianti al progetto approvato per la costruzione di un fabbricato in San Benedetto del Tronto, via Teresa Confalonieri"* rilasciata ai Sig.ri omissis e omissis;
- **Concessione edilizia n. 79/1983 del 07.03.1983** con la quale viene concesso di *"sopraelevare in San Benedetto del Tronto, via Confalonieri una casa di civile abitazione"* rilasciata ai Sig.ri omissis e omissis;
- **Concessione edilizia n. 216/1987 del 29.08.1987** con la quale viene concesso di *"completare le opere non ultimate di cui alla concessione edilizia n. 79 del 07/03/1983 in San Benedetto del Tronto, via Confalonieri relative alla sopraelevazione di un edificio di civile abitazione"* rilasciata ai Sig.ri omissis e omissis;
- **Concessione edilizia n. pratica 252/1991 del 06.06.1991** con la quale viene concesso di *"sopraelevare ai sensi della Legge Regionale n. 31/79"* rilasciata ai Sig.ri omissis, omissis, omissis, omissis e omissis;
- **Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 15867 del 01.04.2004** con la quale venivano effettuati interventi di ristrutturazione edilizia;
- **Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 54701 del 25.10.2004** con la quale venivano effettuati interventi di ristrutturazione edilizia;
- **Permesso di costruire n. 352/2004 del 17.11.2004** con il quale viene autorizzato di *"realizzare tre scale di accesso alla copertura piana, da rendere praticabile"*, rilasciato al Sig. omissis ed altri;
- **Permesso di costruire n. 606/2006 del 24.11.2006** con il quale viene autorizzato di *"realizzare tre scale di accesso alla copertura piana, da rendere praticabile, in variante al permesso di costruire n. 352 del 30/09/2004"*, rilasciato al Sig. omissis ed altri;
- **Attestazione di abitabilità rilasciata dal Dirigente del Settore sviluppo del Territorio e dell'Economia Locale del Comune di San Benedetto del Tronto prot. n. 42289 del 01.08.2008.**

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) Diversa destinazione del locale tecnico al piano terzo/terrazza di copertura praticale che risulta utilizzato come bagno;
- b) Diversa distribuzione interna del locale sopraindicato;
- c) Locale ad uso cucina ricavato in adiacenza al sopraindicato locale tecnico;
- d) Incongruenza tra altezza del locale fondaco al piano seminterrato dichiarata nei precedenti edilizi (2,30 m) e quella rilevata in loco (2,20 m).
- e) Presenza di cornicione in legno affianco al locale tecnico sul terrazzo di copertura.

Le opere descritte al precedente punto a), non sono sanabili per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi rimuovendo gli arredi e i sanitari presenti in loco. Le opere di cui ai punti b) ed e) sono

sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Le opere di cui al punto c) risultano anch'esse non sanabili e pertanto occorre il ripristino dello stato edilizio urbanistico autorizzato mediante rimozione della copertura in legno e dell'infilso in alluminio di chiusura realizzato su lato sud. Il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, al ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzati (limitatamente alle difformità dei precedenti punti a) e c)). Le opere di ripristino dovranno essere eseguite previo ottenimento delle autorizzazioni di legge. Le opere di cui al punto d) non necessitano di sanatoria in quanto sono riconducibili alla realizzazione della pavimentazione del locale fondaco con relativo massetto di sottofondo.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3 **STATO DI POSSESSO**

Nell'appartamento oggetto di esecuzione in base a quanto riportato nel certificato cumulativo di *residenza e stato di famiglia* rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ancarani il 17.07.2020 (vedi All. n. 6) non risultano risiedere né l'esecutata omissis, né il coniuge omissis, quali componenti il nucleo familiare.

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto concernenti gli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Raccomandata a mezzo pec il 22.04.2020 (vedi All. n. 7).

A tale istanza è seguita la seguente risposta:

- l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, ha risposto, con nota pervenuta via mail ordinaria del 28.07.2020 comunicando che *"In ordine a quanto da Lei richiesto si comunica che, dai dati presenti in AT, non esistono atti di locazione e/o comodato riferiti agli identificativi catastali indicati che coinvolgono la sig. ra omissis"*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione e l'area urbana sono pervenute all'esecutata mediante atto di compravendita Rep. n. 180459 Raccolta n. 23421 del 21/07/2004 a rogito Notaio omissis.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4 **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli ed oneri condominiali

Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti

- Domande Giudiziali

Non esistono domande Giudiziali trascritte e relative all' u.i.u. e all'area urbana oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Visto l'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ancarani in data 17.07.2020 (V. All. 6), si relaziona quanto segue:

- La Sig.ra omissis ha contratto matrimonio con il Sig. omissis in Ancarani il omissis;
- Con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio i signori omissis e omissis, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Visto quanto sopra esposto si riferisce che non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare il Certificato Notarile ai sensi dell'ex art. 567 e c.p.c. a firma del Notaio omissis, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 800,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

TRASCRIZIONI

- **Nota di trascrizione del 27/05/2019 RP 3117 RG 4245**

Verbale di Pignoramento immobili in data 24/04/2019 emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno, a favore di omissis contro omissis

ISCRIZIONI

- **Nota di iscrizione del 18/10/2007 RP 1015 RG 6980**

Ipoteca giudiziale derivante da Ordinanza ingiunzione esecutiva in data 20.07.2017 n. 1115/2017 di repertorio Tribunale di Ascoli Piceno a favore di omissis e contro omissis per il complessivo importo di € 158.640,68

In merito alle difformità catastali si precisa che, il futuro acquirente, successivamente alla presentazione del titolo abilitativo in sanatoria per le opere interne ed al ripristino delle difformità non sanabili, già indicate nella risposta del quesito n.2, sostenendo i costi necessari e indicati nel computo metrico redatto dallo scrivente (V. All. 8), dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali con un costo previsto pari a Euro 800,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche.

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'u.i.u. e dell'area urbana oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari, tecnici liberi professionisti che operano nel settore nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima. Nello specifico, lo scrivente ha reperito vari atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di proprietà di u.i.u. site in San Benedetto del Tronto. Letti gli atti e visionati i fabbricati ove insistono dette u.i.u., chi scrive ha scelto quelli che, per tipologia, si avvicinano maggiormente a quello oggetto di stima ovvero, per l'appartamento:

- Atto di compravendita a rogito Notaio omissis del 25/02/2020 Rep. n. 49.084 Raccolta n. 16.770 e relativo ad immobile distinto al catasto fabbricati del comune di San Benedetto del Tronto, Foglio 20, particella 580 sub. 28;
- Atto di compravendita a rogito Notaio omissis del 24/10/2019 Rep. n. 8628 Raccolta n. 6571 e relativo ad immobile distinto al catasto fabbricati del comune di San Benedetto del Tronto, Foglio 20, particella 362 sub. 52;

mentre per l'area urbana:

- Atto di compravendita a rogito Notaio omissis del 20/12/2017 Rep. n. 32328 e relativo ad immobile distinto al catasto fabbricati del comune di San Benedetto del Tronto, Foglio 20, particella 185 sub. 55;
- Atto di compravendita a rogito Notaio omissis del 03/08/2017 Rep. n. 122181 e relativo ad immobile distinto al catasto fabbricati del comune di San Benedetto del Tronto, Foglio 20, particella 185 sub. 73;

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili, verificato per quanto possibile le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse caratteristiche delle u.i.u. oggetto di comparazione. Tale analisi ha permesso di ricavare i più probabili valori di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

VALORE APPARTAMENTO

€ 324.758,80 (Euro Trecentoventiquattromilasettecentocinquantotto/80)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: **si decurterà il 10% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

- Considerato che l'u.i.u. oggetto di esecuzione, in base al certificato anagrafico, non risulta attualmente occupato dall'esecutata e dai suoi familiari non si applicherà nessuna decurtazione;

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

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese tecniche per la predisposizione degli atti di aggiornamento catastali e delle pratiche edilizie relative al ripristino dello stato dei luoghi, e alla sanatoria, i bolli, i diritti comunali, si decurterà **il 2% del totale.**

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

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;
f) per altri oneri e pesi: non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna detrazione

10

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 12,00 %.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Euro € 324.758,80 – 12,00 % = Euro 285.787,74

VALORE AREA URBANA

€ 16.301,60 (Euro Sedicimilatrecentouno/60)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: **si decurterà il 10% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

- Considerato che l'u.i.u. oggetto di esecuzione, in base al certificato anagrafico, non risulta attualmente occupato dall'esecutata e dai suoi familiari non si applicherà nessuna decurtazione;

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

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, si decurterà **il 5% del totale.**

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

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;

f) per altri oneri e pesi: non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna detrazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 15,00 %.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Euro € 16.301,60 – 15,00 % = Euro 13.856,36

Per quanto sopra riportato:

VALORE TOTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Euro € 285.787,74+ € 13.856,36= Euro 299.644,10

A CIFRA TONDA € 300.000,00 (Euro Trecentomila/00)

Considerato che la proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/2 di piena proprietà sui beni sopra valutati:

10

VALORE TOTALE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ DETENUTA DALL'ESECUTATA:

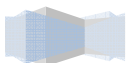
Euro 300.000,00/2 = Euro 150.000,00

A CIFRA TONDA € 150.000,00 (Euro Centocinquantamila/00)

In merito alla valutazione sulla comoda divisibilità dei beni esegutati, il sottoscritto CTU rileva che la stessa risulta difficilmente realizzabile a causa della particolare conformazione dell'appartamento che risulta allungato in direzione est-ovest e presenta un portone di ingresso in posizione molto distante dalla mezzeria dell'asse est-ovest dell'unità immobiliare. Inoltre, la stessa, essendo dotata di n.1 cucina e n.1 bagno, nell'ipotesi di divisione in due appartamenti occorrerebbe creare un ulteriore locale bagno e un locale cucina; dette variazioni comporterebbero il rifacimento degli impianti tecnologici con conseguenti ingenti demolizioni di pavimenti, massetti e divisori e loro successivo rifacimento. A parere del sottoscritto, tutte le opere sopra elencate determinerebbero un importante impegno economico che contrastano con il concetto di "comoda divisibilità".

In merito alla riuscita della vendita della quota indivisa o comunque sulla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, il sottoscritto rileva che la commerciabilità di una quota indivisa pari ad un mezzo della piena proprietà risulta sicuramente molto bassa in quanto l'immobile in tale situazione risulterebbe meno fruibile e meno utilizzabile rispetto allo stesso immobile detenuto interamente.

Per ultimo si relazione che essendo il debito gravante sull'esecutata pari a Euro 152.869, 68 come riportato nell'atto di pignoramento, il sottoscritto CTU non ha ritenuto di dover effettuare la divisione in lotti in quanto ognuno avrebbe avuto un valore inferiore al debito stesso come facilmente rilevabile dai valori di stima ottenuti per i beni oggetto di esecuzione.



DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/2 di piena proprietà su un appartamento sito al piano secondo e terrazza praticabile al piano terzo/copertura con annesso fondaco al piano seminterrato e corte esterna pavimentata con accesso carrabile e diretto dalla strada in Via Teresa Casati Confalonieri n.11, nel Comune di San Benedetto del Tronto.

L'immobile, la cui costruzione è iniziata nel 1967, è posizionato in zona residenziale centrale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione e servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato è costituito da una palazzina servita da una scala centrale; la palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra (*piano rialzato, primo, secondo*), oltre al piano seminterrato, collegati fra loro per mezzo di una scala condominiale senza ascensore. Il piano seminterrato ospita fondaci mentre gli altri piani sono destinati a civile abitazione.

L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano secondo con esposizione sud e direttamente collegato mediante scala a chiocciola interna con terrazzo di copertura praticabile, mentre il fondaco annesso è ubicato al piano seminterrato; il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato oltre a solai di piano e di copertura in latero-cemento.

L'edificio versa in un discreto stato di conservazione, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate mentre i parapetti dei balconi sono costituiti da ringhiere metalliche

L'appartamento oggetto di esecuzione, collocato al piano secondo con esposizione sud, si compone di una zona soggiorno-cucina, tre camere da letto di cui una matrimoniale, un bagno ed un disimpegno, oltre a balconi sui lati est e sud. Nella zona ingresso si trova una scala a chiocciola che permette l'accesso al terrazzo praticabile di copertura dove si trova un locale ad uso wc e un locale ad uso cucina.

L'unità immobiliare al piano secondo si sviluppa su una superficie esterna lorda pari a 78,32 mq con un'altezza pari a 2.70 m, mentre i balconi si estendono per una superficie pari a 25,06 mq.

Il piano terzo con terrazzo di copertura praticabile ha una superficie così ripartita:

- Terrazzo 73,00 mq;
- Locale ad uso bagno con disimpegno 7,70 mq ;
- locale ad uso cucina 8,56 mq.

Il locale ad uso bagno presenta una altezza di circa 2,25 m come quello ad uso cucina.

Tutti i vani al piano secondo sono dotati di finestre e porte finestre in alluminio con vetro termico e serrandine avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, il portone di accesso è del tipo blindato. Gli infissi dei locali sul piano terrazzo sono in alluminio e vetrate termiche.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

Il riscaldamento è autonomo ed è garantito il condizionamento mediante pompa di calore esterna, ubicata sul terrazzo di copertura, ed unità interne poste nelle camere da letto e nella cucina.

L'unità inoltre è dotata di impianto videocitofonico.

Alla data del sopralluogo, una porzione del soffitto della camera matrimoniale e del wc, risultava interessata da evidenti tracce di infiltrazione di acqua, ipoteticamente proveniente dal terrazzo di copertura.

Il fondaco annesso è ubicato al piano seminterrato della palazzina; si sviluppa per una superficie esterna lorda di mq 12,57 ed un'altezza pari a circa ml 2,20.

Al fondaco si accede tramite un ingresso/disimpegno direttamente dalla corte pavimentata esterna; la porta di accesso metallica è di tipo tagliafuoco. L'areazione del locale, è garantita mediante finestra in alluminio e grata di sicurezza esterna.

Il locale è pavimentato con piastrelle in gres, le pareti sono anch'essere rivestite in piastrelle monocottura ed è dotato di lavabo e doccia con fornitura di acqua calda sanitaria assicurata da boiler elettrico.

Il fondaco non presenta impianti ad eccezione di quello elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, che in occasione del sopralluogo risultava funzionante.

Descrizione Area Urbana

L'area urbana in questione è rappresentata da una corte esterna pavimentata in calcestruzzo non recintata e con accesso carrabile e diretto dalla strada comunale di Via Teresa Casati Confalonieri e posta a ovest rispetto al fabbricato condominiale.

La proprietà descritta non è occupata in maniera stabile dall'esecutata in quanto residente insieme al coniuge non esecutato, in altro Comune.

Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie-urbanistiche

- a) Diversa destinazione del locale tecnico al piano terzo/terrazza di copertura pratica che risulta utilizzato come bagno;
- b) Diversa distribuzione interna del locale sopraindicato;
- c) Locale ad uso cucina ricavato in adiacenza al sopraindicato locale tecnico;
- d) Incongruenza tra altezza del locale fondaco al piano seminterrato dichiarata nei precedenti edilizi (2,30 m) e quella rilevata in loco (2,20 m).
- e) Presenza di cornicione in legno affianco al locale tecnico sul terrazzo di copertura.

Le opere descritte al precedente punto a), non sono sanabili per cui occorre ripristinare lo stato dei luoghi rimuovendo gli arredi e i sanitari presenti in loco. Le opere di cui al punto b) ed e) sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Le opere di cui al punto c) risultano anch'esse non sanabili e pertanto occorre il ripristino dello stato edilizio urbanistico autorizzato mediante rimozione della copertura in legno e dell'infilso in alluminio di chiusura realizzato su lato sud. Il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, al ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzati (limitatamente alle difformità dei precedenti punti a) e c)). Le opere di ripristino dovranno essere eseguite previo ottenimento delle autorizzazioni di legge. Le opere di cui al punto d) non necessitano di sanatoria in quanto sono riconducibili alla realizzazione della pavimentazione del locale fondaco con relativo massetto di sottofondo.

Per maggiori informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

Gli immobili sono distinti all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto:

- **Foglio 20 part 129 sub. 55**, cat. A/2 di classe 2 consistenza 5,5 vani, rendita € 369,27, Via Teresa Casati Confalonieri n.11, Piano S1-2-3;
- **Foglio 20 part 129 sub. 47**, cat. Area Urbana di consistenza 40 m², Via Teresa Casati Confalonieri n.11, Piano S1;

PREZZO BASE D'ASTA € 150.000,00 (Euro Centocinquanta mila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte e n. 12 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa per Via telematica al Tribunale di Ascoli Piceno.

Con osservanza

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Massimo Brasili*

Allegati:

- 1-lettera di convocazione e relativa ricevuta Raccomandata A.R.*
- 2-verbale del sopralluogo*
- 3-documentazione catastale*
- 4-documentazione fotografica*
- 5-documentazione ritirata dal Comune di San Benedetto del Tronto - Settore sviluppo del Territorio e dell'Economia Locale*
- 6-documentazione ritirata dal Comune di Ancarano*
- 7- documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno*
- 8- computo metrico delle opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi*
- 9- documentazione ritirata dall'Amm.re di Condominio*
- 10- planimetrie dell'unità immobiliare e dell'area urbana*
- 11- attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti*
- 12- quesiti*

