

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedura Esecutiva Immobiliare Proc.n. 54/15

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Antonio Iannotti,

promossa da:

Banca di Ripatransone Credito Cooperativo

Società Cooperativa

Corso Vittorio Emanuele II n.45

Ripatransone (AP)

contro:

Sig.ra

Piazza Roma n.14

Monsampolo del Tronto (A)

C.F.



## SOMMARIO

INCARICO .....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE.....	3
LOTTO UNICO.....	3
TITOLARITÀ.....	4
CONSISTENZA.....	4
DATI CATASTALI .....	5
PRECISAZIONI .....	5
STATO CONSERVATIVO.....	6
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	7
NORMATIVA URBANISTICA.....	8
REGOLARITA' EDILIZIA .....	8
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	8

## INCARICO

Con udienza del 27/12/2017, il sottoscritto Ing. Antonio Iannotti, con studio in Via Pio Semproni, 4/C – 63100 Ascoli Piceno (AP), email antonio.iannotti.ing@gmail.com, PEC antonio.iannotti@ingpec.eu, veniva nominato “Esperto ex art. 568 c.p.c.” e in data 26/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al Funzionario Giudiziario Dott.ssa Rita Albertini presso il Tribunale di Ascoli Piceno.

## PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1-** Fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 28/30, Catasto urbano Foglio n.7, particella 486.

## DESCRIZIONE

Fabbricato da cielo a terra composto da piano terra e piano primo composto di cinque vani ed accessori, con sottotetto.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1-** Fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 28/30.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza [m]	Piano
Abitazione	57,75	1,00	57,75	2,70	Piano Terra
Abitazione	57,75	1,00	57,75	2,70	Piano Primo
Soffitta	39,20	0,25	9,80	0,50/1,90	Sottotetto
Totale superficie convenzionale			125,30		
Incidenza condominiale			0,00%		
<b>Superficie convenzionale</b>			<b>125,30</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
7	486	-		A3	1	4 vani	77 mq	€ 61,97	

### ***Corrispondenza catastale***

Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo è stato accertato che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.

Tale circostanza è dovuta al fatto che l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione che, al momento, non risultano terminati. Al termine dei lavori ed ottenuta l'abitabilità sarà necessario modificare la planimetria catastale. Si precisa, inoltre, che esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato iniziale relativo al progetto "Opere di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di un fabbricato esistente" redatto in data 01/03/199 del Geom. Ilario Capriotti (pratica edilizia n.1999/3407 e Permesso di costruire n. 2003/29 del 05/12/2003).

## PRECISAZIONI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura.

## **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed è al grezzo. Sono state effettuate le opere murarie, i solai, le scale e la copertura. Mancano gli infissi, gli impianti e tutte le finiture interne. Non risultano utenze attive.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato oggetto di esecuzione è costituito da un edificio disposto su due piani, terra e primo collegati da scala interna. La struttura portante del fabbricato è interamente in muratura con copertura a tetto con due falde inclinate e manto di tegole. Le altezze interne dei locali al piano terra ed al piano primo destinati a civile abitazione sono di m 2,70. Il piano sottotetto non abitabile ha altezze variabili tra m 0,50 e 1,90. La struttura è al grezzo, ovvero sono presenti le murature, i solai, le scale e la copertura, mentre non sono presenti gli infissi, le porte, gli impianti e tutte le finiture interne.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero da persone e cose.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizione a favore** del 25/06/2003  
Atto tra vivi – Compravendita  
Reg. gen. 5600 - Reg. part. 3775
- **Iscrizione contro** del 01/07/2004  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo  
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1582  
Annotazione n.1120 del 09/06/2007 (Cancellazione Totale)
- **Iscrizione contro** del 05/07/2007  
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Reg. gen. 7455- Reg. part. 1677
- **Iscrizione contro** del 03/12/2009  
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Reg. gen. 10589- Reg. part. 2284
- **Iscrizione contro** del 18/12/2014  
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Reg. gen. 8219- Reg. part. 1073  
Atto di Rettifica
- **Trascrizione contro** del 23/07/2015  
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili  
Reg. gen. 5129 - Reg. part. 3734  
Annotazione n.1120 del 09/06/2007 (Cancellazione Totale)

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del comune di Monsampolo del Tronto, l'immobile oggetto di esecuzione, ricade in zona urbanisticamente definita come "Centro Storico di Monsampolo del Tronto" e, pertanto, risulta disciplinato, dalle normative del Piano Particolareggiato relativo al Centro Storico.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile è dotato di permesso di costruire n. 2003/29 del 05/12/2003 relativo al progetto "Opere di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di un fabbricato esistente" redatto in data 01/03/199 del Geom. Ilario Capriotti (pratica edilizia n.1999/3407).

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate difformità apprezzabili tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al permesso di costruire.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita, soggetto a tassa di registro.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di stima è stato desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Monsampolo del Tronto, nella zona Capoluogo, Abitazioni residenziali di tipo economico

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo ubicato a Monsampolo del Tronto (AP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 28/30, Catasto urbano Foglio n.7, particella 486.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la determinazione del prezzo si è considerato la situazione dell'immobile attualmente al grezzo, ovvero senza finiture interne, senza infissi, senza impianti e con la necessità di svolgere le pratiche energetiche, impiantistiche e di adeguamento catastale pertanto si è considerato un deprezzamento del 60%.

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario  Al mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N* 1 -</b>	125,30 mq	€ 660,00	€ 82.698,00	100,00	€ 82.698,00

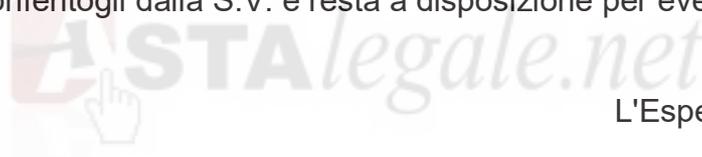
Valore di stima: € 82.698,00

Deprezzamento del 60,00 %: € 33.079,20

A detrarre spese tecniche per conformità impianti, certificazione energetica, agibilità e pratiche catastali: € 4.079,20

**Valore finale di stima: € 29.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Antonio Iannotti

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- Foto
- Comunicazione inizio operazioni peritali;
- Verbale di sopralluogo del 08/02/2019
- Visura catastale dell'immobile;
- Planimetria catastale depositata;
- Permesso di costruire e tavole allegate;
- Ispezione ipotecaria