

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

o o o o o o o o o o o o o o o o o o

*Oggetto: Esecuzione Immobiliare promossa da .....*

*contro ..... (RGE n. 54/2020).*

**P R E M E S S O**

- che in data 13/08/2022 il sottoscritto Geom. Enrico Nardi, con Studio Tecnico in Ascoli Piceno, Via Monte Grappa 13, iscritto all'Albo Professionale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 594, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto,
- che, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito (tramite procedura telematica in data 18/08/2022), veniva a conoscenza dei quesiti e più precisamente:

- 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 ed oneri giuridici;*
- 5) stima dell'immobile.*

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

il sottoscritto C.T.U., previo avviso alle parti tramite posta elettronica certificata o raccomandata A.R., ha eseguito il sopralluogo sull'immobile oggetto di procedura, prendendo le occorrenti misure ed assumendo i dati tecnici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

<<<<<<<<<< <> >>>>>>>>>>



**1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO  
DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dell'immobile intestato al  
Sig. ...., nato ad ..... il .....,  
Codice Fiscale .....

Il suddetto immobile è sito nel Comune di Comunanza (AP), Viale della  
Repubblica n. 31 e consiste in un appartamento al piano terzo con annessa  
soffitta al piano quarto (sottotetto).

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato suddiviso in due distinti  
Condomini, denominati "....." e ".....".

L'intero complesso è stato edificato negli anni 1973/1974 e si eleva per  
n. 4 piani fuori terra, n. 1 piano seminterrato e n. 1 piano interrato; esso è  
composto da n. 19 abitazioni, n. 1 ufficio, n. 3 negozi, n. 4 magazzini o  
locali di deposito, n. 19 garage e spazi comuni (corti, androni, scale, locali  
tecnici, ecc.).

Le strutture portanti sono in cemento armato, i divisori interni sono in  
laterizio, i solai di piano e di copertura sono in cemento armato e laterizio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle esterne sono  
con mattoncini facciavista.

Sul fabbricato, essendo stato danneggiato dagli eventi sismici del 2016 e  
seguenti, sono attualmente in corso lavori che rientrano all'interno del  
contributo di ricostruzione post-sisma e del bonus 110%.

***Come da informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, il  
Sig. .... non accederà ai lavori trainati (sostituzione infissi e  
caldaia) all'interno del proprio appartamento in quanto lo stesso è***

***irreperibile e non si potrà procedere alla cessione del suo credito.***

Il fabbricato è ubicato in una posizione che consente di raggiungere facilmente il centro cittadino ed i principali assi stradali, ovvero S.P. 237 (ex Picena per raggiungere Ascoli Piceno o Amandola/Sarnano), S.P. 238 (ex Valdaso per raggiungere Pedaso) e S.P. 50 (Montefalcone Appennino/Smerillo).

La zona è dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità e commerciali.

L'immobile oggetto del pignoramento è disabitato da qualche anno, anche se l'esecutato vi ha ancora la residenza. A seguito di richiesta dei certificati di residenza e di stato civile, l'addetto dell'Anagrafe del Comune di Comunanza ha comunicato che per l'esecutato è in corso l'accertamento per cancellazione per irreperibilità.

L'appartamento si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione. In una camera ci sono tracce di umidità nel soffitto, dovute ad infiltrazioni d'acqua dal piano superiore (soffitte).

Esso è composto da un lungo corridoio con una porta intermedia che divide la zona notte dalla zona giorno, una cucina con un retro, un soggiorno, tre camere, un bagno, tre balconi ed una soffitta al piano 4° (sottotetto).

Le finiture dell'appartamento possono considerarsi di normale qualità.

Le pavimentazioni sono in ceramica e parquet, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; quelle del bagno e del retro-cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno e le finestre sono con vetro-

camera e fornite di avvolgibili.

La porta d'ingresso è blindata con pannelli di rivestimento in legno.

Il bagno è provvisto di tutti gli apparecchi idrosanitari, in ceramica bianca, con rubinetteria in acciaio inox.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in ghisa e caldaia alimentata a gas-metano di rete.

Tutti gli impianti presenti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento, citofonico, antenna tv e telefonico) sono sottotraccia.

L'impianto idrico è di acqua calda e fredda.

La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

La soffitta al piano 4° (sottotetto) si trova ancora allo stato grezzo con abbaino e dotata di camino. L'altezza utile va da un minimo di m. 0,30/1,60 ad un massimo di m. 2,94.

**1a) Superfici, confini e dati catastali.**

Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti dati identificativi degli immobili pignorati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Comunanza, foglio ....., particella ..... sub. ....., Z.C. 1<sup>a</sup>, Categoria A/2, Classe 5<sup>a</sup>, piano 3°-4°, Vani 6,5, Rendita €. 386,05, Viale della Repubblica n. 31.

L'unità immobiliare è in testa alla ditta ".....  
....., proprietario per 1/1".

L'appartamento ha la superficie lorda di mq. 130,00 circa, oltre mq. 27,00 circa di balconi; esso confina ad est con vano scala condominiale e l'appartamento distinto con la particella ..... sub. .... , a nord con l'appartamento distinto con la particella ..... sub. .... , ad ovest

con Via Trento ed a sud con Via 25 Aprile.

All'appartamento è annessa una soffitta al piano quarto di mq. 20 circa e che confina ad est con corridoio condominiale, a nord con soffitta abbinata all'appartamento distinto con la particella ..... sub. .... , ad ovest con Via Trento ed a sud con soffitta abbinata all'appartamento distinto con la particella ..... sub. ....

**1b) Accessi.**

L'appartamento e la soffitta hanno accesso dal vano scala condominiale.

**1c) Parti comuni.**

Le parti comuni del fabbricato sono l'area di pertinenza, accesso e spazi di manovra dei garage al piano seminterrato, locale tecnico al piano interrato, androne d'ingresso e vano scala condominiale.

**1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni.**

Le spese di gestione e manutenzione sono le seguenti:

**SPESE RELATIVE AL CONDOMINIO**

Come da informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, il Sig. .... risulta a debito per un importo di € 4.113,26 alla data della presente perizia.

A detto importo sono da aggiungere le quote della nuova gestione (16/10/22 - 15/10/23), non ancora approvate dall'assemblea condominiale.

**1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

L'immobile pignorato, in base al Piano Regolatore Generale e varianti approvate dal Comune di Comunanza, ricade in zona urbanistica "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" (normata dall'Art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione) ed in "Zone





**Pignoramenti**

- Nota di trascrizione n. 2788 del 05/06/2013.

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa €. **294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)** per la cancellazione del pignoramento, oltre ad €. 150,00 per spese tecniche.

- Nota di trascrizione n. 3562 del 29/07/2020.

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa €. **294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)** per la cancellazione del pignoramento, oltre ad €. 150,00 per spese tecniche.

**Difformità catastali**

Dagli accertamenti effettuati è emerso che la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati risultava difforme dallo stato attuale. Pertanto, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU ha regolarizzato la planimetria.

**Provenienza**

Al debitore ..... l'immobile è pervenuto con atto di compravendita stipulato dal notaio ..... di San Benedetto del Tronto (AP) in data 20/06/2007, repertorio n. ...., trascritto il 04/07/2007, R.P. n. 4415, R.G. n. 7408).

<<<<<<<<<< <> >>>>>>>>>>

**5) STIMA DELL'IMMOBILE**

La stima è stata eseguita prendendo in esame i valori di immobili compravenduti di recente in zona e paragonabili a quello pignorato, tenendo conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari.



In seguito agli accertamenti effettuati e considerata la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, è risultato che i prezzi unitari di mercato equi da attribuire siano i seguenti:

- €. 850,00 (euro ottocentocinquanta/00) al metro quadro per l'appartamento;
- €. 283,00 (euro duecentoottantatre/00) al metro quadro per i balconi (1/3 del valore della superficie coperta dell'appartamento);
- €. 283,00 (euro duecentoottantatre/00) al metro quadro per la soffitta.

Il valore dell'immobile è il seguente:

- Abitazione, mq. 130,00 x €/mq. 850,00 = €. 110.500,00
- Balconi, mq. 27,00 x €/mq. 283,00 = €. 7.641,00
- Soffitta, mq. 20,00 x €/mq. 283,00 = €. 5.660,00

**Valore totale €. 123.801,00**

Sul valore dell'immobile, come sopra determinato, si applicano le seguenti decurtazioni:

- €. **12.380,10** pari al 10% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti;
- €. **1.073,00** a carico dell'acquirente per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, comprese spese tecniche;
- €. **890,00** (compresi oneri fiscali) per variazione catastale effettuata dal CTU.

L'importo complessivo delle decurtazioni è pari ad €. **14.343,10** (euro

quattordicimilatrecentoquarantatre/10), pertanto il valore finale risulta  
pari ad €. 123.801,00 – €. 14.343,10 = **€. 109.457,90**

<<<<<<<<<<< <> >>>>>>>>>>

**Valore arrotondato in cifra tonda:**

**€. 110.000,00**

**(diconsi euro centodiecimila/00)**

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto pienamente l'incarico affidatogli,  
rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

In fede,

Ascoli Piceno 16 gennaio 2023

Il C.T.U.  
*Geom. Enrico Nardi*

Allegati:

1. visura catastale, estratto di mappa e planimetrie catastali;
2. documentazione fotografica;
3. copia delle pratiche edilizie;
4. avvisi di ricevimento delle raccomandate per l'inizio delle operazioni peritali;
5. lettera di trasmissione alle parti della copia della relazione;
6. descrizione riepilogativa ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili;
7. cd-rom contenente la relazione per l'ufficio G.E., la perizia per uso pubblicazione e la planimetria dell'immobile.