

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

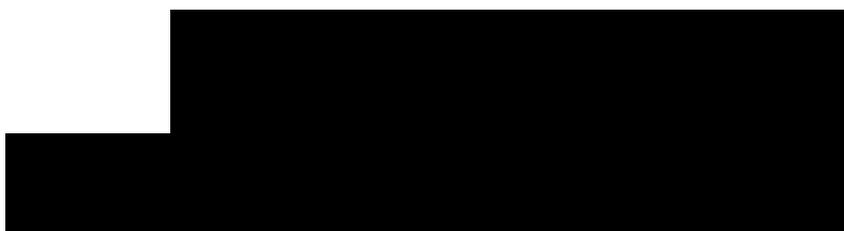
PROCEDURA n° 109/2017

C.T.U.
Geom. Fabrizio Salvi

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:



contro



Immobili ubicati in San Benedetto del Tronto (AP)

IMMOBILE 3 :
appartamento foglio 4 particella 800 sub 21

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Salvi residente a Montegallo (AP) in Frazione Fonditore n. 60, iscritto al Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno al n° 1016 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno al n. 202, all'udienza del 31 maggio 2018 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i 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 ed oneri giuridici.*
- 5. Stima dell'immobile*

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a 30 giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 18/01/2019 ore 9.00.

In data 12 Novembre 2018 è stata inviata alle parti per mezzo del servizio postale in plico raccomandato con avviso di ricevimento la comunicazione di inizio delle operazioni peritali.

In data 23 Novembre 2018 alle ore 10.00 il C.T.U. si è recato in San Benedetto del Tronto In Via Mameli per gli immobili di Proprietà [REDACTED] in Via Luigi Ferri per l'immobile di proprietà [REDACTED] e in Via Tebaldini per gli immobili di p [REDACTED]

Alle ore 10.00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa alla presenza, oltre del CTU, [REDACTED] (parti esegutate) e del Geom. Virgili Andrea in qualità di tecnico incaricato dal sottoscritto in qualità di collaboratore.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

IMMOBILE 3

Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene



Descrizione generale immobile:

Zona semi-centrale rispetto al Centro del Comune di San Benedetto del Tronto nelle vicinanze della struttura ospedaliera in un contesto residenziale e la presenza di tutti i servizi di prima necessità reperibili nelle vicinanze con un assetto viario di collegamento buono. Gli immobili oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare posti al piano primo avente destinazione abitazione, caratterizzato da quattro piani fuori terra e due piani sottostrada, realizzato in struttura di c.a. e tamponature in laterizio forato intonacato e tinteggiato colore giallo con solaio di copertura a falde inclinate. Vi sono balconi alungo il lato sud ed est dell'immobile, a servizio dell'unità immobiliare.

L'accesso all'immobile risulta essere buona da Via Mameli.

Come da elaborato planimetrico vi sono B.C.N.C identificati ai sub 1 e sub 3 riferiti ai beni oggetto di esecuzione e precisamente: sub 1 riguardante la corte comune, accesso pedonale accessibile carrabile, corsie di manovra impianto antincendio e parcheggi, e sub 3 riguardante la Scala B, ascensore con locale macchine, autoclave e locale contatori.

Proprietà ed identificazione catastale:

Intera Proprietà

[REDACTED] /1 del diritto di proprietà (COMPRAVENDITA) in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Mameli n. 30, Piano 1 interno 8 scala B, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. K2BK, Catasto U, **Foglio 4, particella 800, sub 21**, natura A/2, classe 4, vani 5, superficie catastale mq 69 rendita €477,72;

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignone [REDACTED] a data di notifica dell'atto di ingiunzione risultava proprietario come ad oggi [REDACTED]

L'esecutato risulta essere legalmente Coniugata con [REDACTED] il suo stato di famiglia risulta essere composto dai coniugi e da 2 Minorenni come da estratto di dello stato di famiglia e di matrimonio reperito.

Storia ipotecaria come da RELAZIONE NOTARILE

Notaio Maria Pantaleone Balice:

Diritti pari a 1/1 pervenuti dalla società Soledil srl con atto di Compravendita Notaio Danilo Stefani di San Benedetto del Tronto del 23/04/2002 repertorio n. 10238 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ascoli Piceno il 24/04/2002 ai nn. 3310 registro generale e 2368 registro particolare;

Descrizione dettagliata dell'immobile:

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è parte di un complesso immobiliare e costituito da 1 unità abitativa, posta al piano primo e si sviluppa in un solo livello. L'accesso all'immobile avviene mediante vano scala interno comune a tutte le unità immobiliari presenti e da ascensore a servizio di tutte le unità.

L'abitazione è costituita da Ingresso-Soggiorno, angolo cucina, disimpegno, bagno, antibagno, uno studio e due camere. Vi sono inoltre a servizio dell'unità immobiliare balconi su lato est e sud dell'immobile.

L'immobile confina a ovest con il sub 22 e a nord con il vano scala.

L'immobile gode di buone finiture e sono in ottimo stato. Le pareti interne sono finite con intonaco di tipo civile e gli infissi sono in legno. Le finestre sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle oscuranti in plastica.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gress porcellanato. Gli elementi scaldanti sono costituiti da radiatori.

L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Sull'immobile gravano pendenze di spese condominiali ancora da saldare come da documento fornito dall'amministratore condominiale.

Cap 2 - Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria

Concessioni e/o licenze edilizie

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Monsampolo del Tronto (AP)

L'immobile in epigrafe risulta costruito nell'anno 2002.

È stata rilasciata dal comune di San Benedetto del Tronto la seguente concessione edilizia:

- concessione n. 0001/2001 del 03/02/2002 -
- comunicazione di edilizia libera prot. 18485 del 21/03/2013 per l'installazione di una tenda in pvc per la copertura del balcone

Provvedimento di abitabilità

- attestazione sulla richiesta di agibilità prot. 50909 del 09/10/2007

Cap 3 – Stato di possesso

L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dall'esecutata [redacted] della propria famiglia composta da coniuge e 2 figli minorenni come da documento dello stato di famiglia rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto.

Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

- cancellazione ipoteche presenti sull'immobile oggetto vendita
- Il regolamento di condomini [redacted] 694 registro particolare n. 1970 del 04/04/2002 a favore [redacted] con sede in San Benedetto del Tronto [redacted] contr [redacted] con sede in San Benedetto del Tronto codice f [redacted] in virtù dell'atto del Notaio Danilo Stefani del 28/03/2002 repertorio n. 9978.
- Oneri di natura condominiale da saldare pari ad €2047,58

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

Iscrizioni :

- Ipoteca giudiziale registro generale n. 6157 registro particolare n. 931 del 23/08/2016 di € 70.000,00 (settantamila/00) a favore de [redacted] in sede in Fermo codice fisc [redacted] Benedetto del Tronto il [redacted] ata a San Benedetto del Tronto [redacted] nato a Petritoli [redacted] virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 31/03/2016 repertorio n. 680 a garanzia della somma di €32.405,64.
- Ipoteca giudiziale registro generale n. 7882 registro particolare n. 1229 del 11/11/2016 di €75.000,00 (settanta [redacted] contro contr [redacted] on sede in San Benedetto del Tronto partita [redacted] nato a San Benedetto del Tr [redacted] li Piceno del 27/10/2016 repertorio n. 740 a garanzia della somma di € 56.600,03.
- Ipoteca giudiziale registro generale n. 2860 registro particolare n. 455 del 03/05/2017 di € 515.000,00 (cinquecentoquindicimila/00) a favore d [redacted] con sede in Torino codice fisca [redacted] contro [redacted] nato a San Benedetto del Tronto [redacted] nata a San Benedetto del Tronto [redacted] nato a Petritoli [redacted] in virtù del Tribunale di Ascoli Piceno del 26/04/2017 repertorio n. 261 a garanzia della somma € 394.961,09.
- Ipoteca giudiziale registro generale n. 7321 registro particolare n. 1114 del 25/10/2017 di €140.000,00 (centoquarantamila/00) a favore di [redacted] on sede in Acquaviva Picena codice fiscale [redacted] San Benedetto del Tronto il [redacted] in virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 19/10/2017 repertorio n. 1320 a garanzia della somma di €127.455,00.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

- Verbale di pignoramento immobili registro generale n. 7388 registro particolare n. 5204 del 27/10/2017 a favore di [redacted] con sede in Torino codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a San Benedetto del Tronto [redacted] San Benedetto del Tronto il [redacted] nato a Petritoli [redacted] virtù di atto giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 29/09/2017 repertorio n.2095.

Difformità catastali:

Non vi sono difformità.

Cap 5 – Stima dell'immobile

5.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

5.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso la Borsa Immobiliare dell'Adriatico.

5.3 – Stima dell'immobile

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguaglio
appartamento	64	64,00	100 %
balconi	16	5,00	30 %
Totale		69,00	

Indagini e ricerche di mercato

Abitazioni nuove o ristrutturate	min €/ m ²	max €/ m ²
	1.648,00	2.082,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio tra le indagini di mercato arrotondato pari ad € 1.900,00 in quanto, oltre alle finiture ed alle ottime condizioni dell'immobile, i buoni collegamenti stradali da cui è servito possono renderlo discretamente appetibile

$$69,00 \text{ m}^2 \times 1.900,00 \text{ €/ m}^2 = 131.100,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) 131.000,00 euro

5.4 – Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 131.000,00 euro

- Abbattimento forfettario Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 10 %. (€13.100,00)
- Spese condominiali da sostenere in base ai millesimi di proprietà (27,32 millesimi) €2047,58

stima immobile al netto delle decurtazioni cifra tonda

116.000,00 euro

5.5 – Descrizione riepilogativa

Unità immobiliare sita nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Via Mameli n. 30, Piano 1 interno 8 scala B, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. K2BK, Catasto U, Foglio 4, particella 800, sub 21, natura A/2, classe 4, vani 5, superficie catastale mq 69 rendita €477,72.

L'immobile è composto da vano scala comune, Ingresso, soggiorno cucinino, disimpegno, bagno con antibagno, 2 camere e uno studio oltre a balconi.

Le unità immobiliare risultano in ottimo stato e sono di domicilio della persona eseguita e dei suoi familiari.

Valore di stima pari a 116.000,00 euro (centosedicimilaeuro).

Allegati immobile 3

1. Avviso di ricevimento raccomandata comunicazione inizio operazioni peritali.
2. Verbale inizio operazioni peritali.
3. Autorizzazioni edilizie
4. documentazione fotografica
5. visure catastali
6. estratto di mappa
7. valori OMI
8. planimetria catastale
9. elaborato planimetrico
10. elenco subalterni
11. comparabili borsino immobiliare
12. Situazione contabile condominiale
13. estratto di matrimonio e di famiglia

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Ascoli Piceno, li 18/12/2018

Geom. Fabrizio Salvi

