

Tribunale Ordinario di Ascoli Piceno

Giudice dell'esecuzione

Dott. Simona D'Ottavi

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 80/2022 R.G.E.

Procedura promossa da:

AURELIA SPV SRL

contro

e

ELABORATO PERITALE



INDICE

Premessa.	pag. 2
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag. 2
Lotto Unico - Risposte ai quesiti del Giudice.	pag. 3
Valutazione di mercato.	pag. 10

Premessa

Il sottoscritto Geom. Michele Medori, iscritto al Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno con il n° 860, per l'espletamento dell'incarico ricevuto con il presente elaborato peritale risponde ai quesiti del Giudice dell'Esecuzione Dott. Simona D'Ottavi:

- 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;

Svolgimento delle operazioni di consulenza

A seguito di accurato studio del fascicolo effettuate le visure sull'immobile oggetto dell'esecuzione tramite il portale dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto, al fine di procedere alle operazioni peritali come indicato nel disciplinare dell'incarico, ha eseguito il sopralluogo in data 13 novembre 2023.

In tale data il CTU, in presenza del custode giudiziario, dell'esecutato e del suo legale, dava seguito ai rilievi peritali [vedi verbale di sopralluogo allegato]. Successivamente il sottoscritto ha proseguito gli accertamenti tecnici presso gli uffici preposti oltre ad effettuare l'accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale dei Ascoli Piceno - Territorio Servizio Pubblicità per le necessarie visure ipocatastali.



Lotto Unico - Risposte ai quesiti del Giudice

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA,
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

La proprietà oggetto di esecuzione riguarda i diritti di 1000/1000 di piena proprietà sulle unità immobiliari facenti parte di maggior fabbricato sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP), in Via Esino n° 44, e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terzo (sottotetto) con annessa terrazza a livello, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 28, particella 290, subalterno 84**, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 85 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita Euro 382,18, Via Esino n. 44, piano 3;

- locale garage, posto al piano primo sottostrada, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 28, particella 290, subalterno 60**, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita Euro 67,14, Via Esino n. 44, piano S1.

Le unità immobiliari sopra individuate risultano intestate catastalmente come segue:

- [redacted] nata in [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/2;
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] Proprietà per 1/2;

in forza dell'atto di compravendita del Notaio Barmann Francesco del 11/01/2006 Rep. 79836/23012 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno in data 13/01/2006 al Registro Particolare n. 320.

I dati catastali corrispondono a quelli riportati sull'atto di pignoramento.

Descrizione del contesto

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate all'interno di un edificio condominiale sito in Via Esino n. 44, nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP), in località Porto D'Ascoli tra la ferrovia e l'area a verde



pubblico denominata "Parco Eleonora". Il contesto è prevalentemente residenziale ed artigianale con la presenza di piccole attività commerciali.

Descrizione dell' unità immobiliare oggetto di esecuzione

Le unità immobiliari fanno parte di maggior edificio condominiale ad uso residenziale/commerciale/artigianale che si sviluppa su quattro livelli fuori terra e un piano sottostrada adibito a garage. Al piano terra trovano spazio attività commerciali ed artigianali, al piano primo i laboratori, al piano secondo le abitazioni ed al piano terzo (sottotetto) la porzione immobiliare oggetto di esecuzione. La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni novanta, l'ingresso principale dell'edificio è posto sul viale che collega la strada pubblica di Via Esino ai vari edifici commerciali/artigianali posti nell'area tra la ferrovia ed il parco pubblico.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, i prospetti sono rivestiti di intonaco e tinteggiati di colore chiaro. Si accede all'appartamento percorrendo un vialetto condominiale posto al piano terra che collega il vano scala con le rampe che conducono fino al piano terzo (sottotetto). L'edificio è dotato di ascensore condominiale che raggiunge il piano secondo. Attraverso la rampa di scale che collega il piano secondo al piano terzo si arriva al portoncino d'ingresso dell'alloggio. L'appartamento risulta composto da un ingresso/soggiorno, cucinino, piccolo wc, disimpegno, cameretta, camera con servizio igienico oltre ad un'ampia terrazza a livello. L'altezza interna dei locali è pari a ml. 2,50 e la pavimentazione risulta realizzata con piastrelle di ceramica di colore beige; le porte interne sono in legno, gli infissi in legno con vetro camera, tapparelle in pvc ed inferriate. L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a parete posta in terrazza e con radiatori in alluminio e cronotermistato da parete. Nel piccolo servizio igienico e nella cameretta sono presenti lievi fenomeni di umidità con manifesti di efflorescenze e scrostamenti degli intonaci interni a causa di infiltrazioni delle acque meteoriche. Il garage posto al piano primo sottostrada trova



l'accesso carrabile dalla strada principale di Via Esino mediante la rampa che collega la corsia di manovra condominiale. L'accesso al garage è consentito tramite serranda avvolgibile realizzata in metallo. L'altezza interna del locale è pari a ml. 2,53.

RISPOSTA AL QUESITO 1 a)

Superfici. Le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda (SEL) riferita alle unità immobiliari in oggetto e comprensiva delle superfici occupate dai muri esterni, muri interni e da quelli confinanti con spazi comuni.

Abitazione: mq 71,20

Terrazza: mq 70,00

Garage: mq 21,80

Confini. L'appartamento confina a sud ed est con affaccio su spazi condominiali, a nord con copertura condominiale e ad ovest con la rampa della scala condominiale (sub 48) mentre il garage a nord ed ad ovest con corsie di manovra comuni e ad est e sud con altre porzioni immobiliari ad uso garage

Dati catastali. Gli identificativi catastali attuali sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 1 b)

Accessi. Alle proprietà oggetto di esecuzione vi si accede percorrendo spazi comuni condominiali come meglio identificati dall'elaborato planimetrico catastale allegato e distinti con i subalterni 42, 43, 45, 47 e 48.

RISPOSTA AL QUESITO 1 c)

Parti comuni. La porzione immobiliare oggetto di esecuzione condivide in comune il vialetto d'ingresso (sub 42), il vano scala (sub 48), l'ascensore (sub 47), la rampa di accesso (sub 43), la corsia di manovra di accesso ai garage (sub 45).

RISPOSTA AL QUESITO 1 d)

Spese condominiali. Le spese annue condominiali ammontano a circa 600 euro.



RISPOSTA AL QUESITO 1 e)

Dati urbanistici. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte ricadono all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di San Benedetto del Tronto in Zona D2 - Artigianale / Industriale / Commerciale di completamento riportati all'art. 40/b delle Norme Tecniche di Attuazione.

RISPOSTA AL QUESITO 1 f)

Stato patrimoniale. I debitori esecutati risultano separati legalmente.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un maggior fabbricato che vede la sua edificazione alla fine degli anni novanta a seguito del rilascio della Concessione Edilizia N. 547 del 05/06/1997 avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione di un edificio artigianale (area ex Massalombarda). Successivamente sono state rilasciate la Variante alla C.E. 547/97 con la Concessione Edilizia N. 458 del 14/06/1999 e la Variante alle predette concessioni con la Concessione Edilizia N. 119 del 07/03/2001. A seguire è stata presentata la richiesta di certificato di agibilità con Protocollo N. 55999 del 12/12/2001, sospesa dal Settore Assetto del Territorio con raccomandata A/R del 26/05/2002 per la richiesta di integrazione documentale. Attualmente non risulta agli atti il completamento della pratica. Successivamente con Prot. 62594 del 10/12/2004 è stata presentata la Richiesta di Sanatoria Edilizia per i locali abitativi al piano terzo (Fg. 28 p.lla 290 sub 84) e rilasciato il Permesso di Costruire N. 250 del 08/09/2005, relativo alla variazione di destinazione d'uso da locali tecnici ad abitazione. Non risulta che sia stata presentata la richiesta del certificato di agibilità per la predetta porzione immobiliare oggetto di sanatoria.

Dal confronto dello stato attuale degli immobili con lo stato autorizzato allegato alle concessioni edilizie



si rileva una lieve difformità interna all'alloggio in quanto la parete che divide la camera dal bagno risulta spostata di 30 cm verso l'interno della camera e l'altezza interna dei locali pari a ml 2,50 anziché 2,65 come riportato sugli elaborati. Dette difformità edilizie risultano sanabili con la redazione e presentazione di una pratica edilizia CILA IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 6-BIS COMMA 5 DEL D.P.R. 380/01 con il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 oltre all'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio. Il costo delle pratiche in sanatoria ammonta ad una spesa complessiva di circa € 3.000,00 comprensiva di sanzione, diritti di istruttoria, tributi speciali catastali ed onorari professionali.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3
STATO DI POSSESSO

In merito a questo quesito, lo scrivente, precisa che l'immobile identificato al Catasto con il Foglio 28 particella 290 Sub. 84 (abitazione) attualmente risulta occupato in affitto con regolare contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate in data 03/09/2020 al n° 1563 per la durata di 4 (quattro) anni dal 01/09/2020 al 31/08/2024 e alla prima scadenza si intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni, salvo disdetta motivata del locatore da recapitarsi al conduttore a mezzo raccomandata a/r almeno 6 mesi prima della scadenza del contratto. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno 6 mesi prima della scadenza. In mancanza di riscontro o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni (Articolo 1 - Durata).



RISPOSTA AL QUESITO N. 4
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli ed oneri di natura condominiali.

Non risultano vincoli di natura condominiale trascritti.

Domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Non risultano domande giudiziali trascritte relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Ad oggi **non** risultano annotazioni alla trascrizione del verbale di pignoramento (RP 5181/2022) e all'iscrizione del decreto ingiuntivo (RP 1251/2018).

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

In base alle ricerche effettuate non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

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

In base alle ricerche effettuate non risultano diritti demaniali o di usi civici.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

In base alle ricerche effettuate non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

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

In base alle informazioni in possesso gli esecutati sono separati legalmente.

Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

Iscrizioni e Pignoramenti (a spese dell'acquirente).

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione:



In data 18/07/2022 Reg. Part. n. 5181 è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno un atto giudiziario relativo al VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 18/06/2022 Rep. n. 1071 a garanzia del credito di € 122.404,70 oltre interessi a favore di AURELIA SPV SOCIETA' A RESPONSABILITA' CON SOCIO UNICO con sede a ROMA (RM).

In data 29/11/2018 Reg. Part. N. 1251 è stata eseguita presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno l'iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 23/10/2018 Rep. 1751 per un totale di € 20.000,00 (capitale e spese) a favore di OTTAVI MARIO nato a Monsampolo del Tronto (AP il 04/03/1951 e CAPRIOTTI MARIA NATA A San Benedetto del Tronto il 08/12/1956.

In data 13/01/2006 Reg. Part. N. 41 è stata eseguita presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno l'iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA a garanzia della somma di euro 350.000,00 (Capitale e spese) a seguito della concessione a garanzia di mutuo in data 11/01/2006, repertorio n. 79837/23013 Notaio Barmann Francesco della durata di 25 anni, a favore della Banca Popolare di Novara SPA con sede a Novara (NO) e contro GALLERINI MAURO e BRUNO PAOLA.

Difformità catastali (a spese dell'acquirente).

Gli identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale non è rispondente allo stato dei luoghi in quanto la parete che divide la camera dal bagno risulta spostata di 30 cm. e l'altezza interna dei locali risulta di ml. 2,50 anziché ml 2,65.



RISPOSTA AL QUESITO N. 5
STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di calcolare il valore commerciale delle unità immobiliari 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, utilizzando come fonti di informazione il Servizio di pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno, Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore. Si è proceduto quindi ad effettuare la stima adottando il metodo dell'analisi degli immobili comparabili, tenendo presente l'epoca della compravendita, il prezzo e la superficie commerciale.

Fonti delle informazioni:

"Agenzia delle Entrate" Banca dati delle quotazioni immobiliari

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Fascia/zona: Periferica/PORTO D'ASCOLI E SENTINA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700
Garage	NORMALE	830	1100



"STIMATRIX" Portale delle compravendite Immobiliari nel raggio di 50 metri

Classificazione	Riferim. Catasto	Superficie commerciale	Anno di Vendita	Prezzo di vendita	Prezzo (€/mq)
Appartamento con garage	Fg 28 P.IIa 290	110	2022	150.000	1.360
Appartamento con garage	Fg 28 P.IIa 870	150	2016	156.000	1.060
Appartamento con garage	Fg 28 P.IIa 272	125	2016	170.000	1.360

Tale analisi ha messo alla luce un prezzo medio di mercato comparativo (MCA) al mq commerciale, in condizioni di normalità, pari a circa euro 1.300/1.400 relativo agli immobili ad uso abitativo ed a circa euro 950 per le autorimesse. Considerata la localizzazione, l'altezza interna dei locali e lo stato di manutenzione attuale, è stato applicata una riduzione al prezzo medio di valutazione per l'alloggio pari al 10%, per ottenere un valore unitario di €/mq 1.215,00 mentre per il garage viene applicato il valore unitario di €/mq 950,00 come da prezzo medio di mercato. Trattandosi di immobili ad uso residenziale il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature; le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente di differenziazione anche in considerazione della panoramicità della terrazza.

Destinazione	m ² lordi	coeff. di differenz.	Superficie equiv.	Prezzo unitario	Valore
Garage al PS1° di circa	21,8	---	21,80	950,00	20.710,00
Abitazione al P3° di circa Terrazza a livello di circa di cui: - fino a 25 mq - per la quota eccedente	71,2 70,0 25,0 45,0	1,00 0,50 0,30	71,20 + 12,50 + <u>13,50 =</u> 97,20	1.215,00	118.098,00
Totale					138.808,00



Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

Abbattimento del **10%** (decurtazione minima del valore dell'immobile) 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 condominiali insolute;

Per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile non si applicherà nessun abbattimento in quanto già considerato nella determinazione del coefficiente correttivo di valutazione;

Per lo stato di possesso, essendo l'immobile occupato, si applicherà un abbattimento pari al **5%**;

Per le cancellazioni ipotecarie e per gli oneri dovuti alla regolarizzazione urbanistica e catastale a spese dell'acquirente si applicherà un abbattimento pari al **3%**;

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari all' **18%**.

Pertanto si ottiene che il valore dei beni oggetto di esecuzione è pari ad Euro 138.808,00 - 18% (24.985,44) = Euro 113.822,56.

Valore arrotondato in cifra tonda Euro **114.000,00**

* * * * *

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEI BENI AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA E DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE.

Diritti dell'intera piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo (sottotetto) con altezza interna di m. 2,50 e della superficie lorda di mq 71,20 con annessa terrazza panoramica a livello della superficie di mq 70 e di un locale garage posto al piano primo sottostrada con altezza interna di m. 2,53 e superficie lorda di mq 21,80, il tutto di maggior edificio condominiale sito in Via Esino n. 44 in località Porto D'Ascoli nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP). Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati tra l'asse ferroviario e l'area a verde pubblico denominata "Parco Eleonora". Il contesto è prevalentemente residenziale/artigianale con la presenza di piccole attività commerciali.



Le unità immobiliari si presentano in discreto stato di manutenzione e risultano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto con i seguenti identificativi:

Foglio 28, particella 290, subalterno 60, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 21 mq, rendita Euro 67.14, Via Esino n. 44, piano S1;

Foglio 28, particella 290, subalterno 84, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 85 mq, totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita Euro 382,18, Via Esino n. 44, piano 3;

PREZZO A BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' Euro 114.000,00 (centoquattordicimila/00)

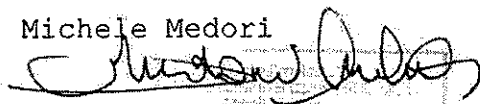
* * * * *

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

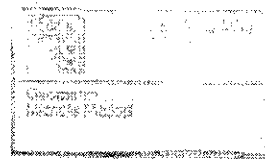
La presente relazione viene trasmessa per Via Telematica al Tribunale di Ascoli Piceno.

Con osservanza

L'Esperto del Giudice
Geom. Michele Medori



San Benedetto del Tronto, lì 19/12/2023



Allegati.

- Verbale di sopralluogo
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica
- Tavole del rilievo degli immobili
- Ispezioni Ipotecarie.

