

GIANLUCA BARONI – ARCHITETTO

corso G. Mazzini n. 215 63100 ASCOLI PICENO
tel. e fax 0736/262635 mail: g.baroni@awn.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Dr.ssa Simona D'Ottavi

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 60/2021**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Il C.T.U.
Arch. Gianluca Baroni

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSO:

1. che il sottoscritto architetto Gianluca Baroni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno con matr. 412, con studio in Ascoli Piceno, c.so G. Mazzini n. 215, è stato nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. 60/2021 in data 06/03/2023;
2. che dopo il giuramento di rito davanti al Giudice dell'Esecuzione, dott.sa Simona D'Ottavi, sono stati posti al C.T.U. i quesiti di seguito riportati;
3. che in data 08/05/2023 sono iniziate le operazioni peritali;

tutto ciò premesso:

il sottoscritto C.T.U., acquisiti tutti i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli, risponde ai quesiti formulati dal Giudice.

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

Il pignoramento riguarda i diritti di piena proprietà di 3 (tre) unità immobiliari, un'abitazione con due garage, ubicati rispettivamente al piano primo e al piano interrato di una palazzina a destinazione residenziale sita nel Comune di Monteprandone (AP), così identificate all'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno (*allegato n. 2*):

- abitazione distinta al N.C.E.U. al **foglio 26 p.lla 1043 sub 81**, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, rendita € 411,87, via Circonvallazione sud n. 12, piano 1;
- autorimessa distinta al N.C.E.U. al **foglio 26 p.lla 1043 sub 46**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, rendita € 38,73, via Circonvallazione sud n. 12, piano S1;
- autorimessa distinta al N.C.E.U. al **foglio 26 p.lla 1043 sub 47**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, rendita € 38,73, via Circonvallazione sud n. 12, piano S1.

L'immobile si trova nella zona destinata prevalentemente all'edificazione residenziale della cittadina di Monteprandone, in frazione Centobuchi, a sud della strada statale Salaria, in un quartiere di recente edificazione.

La zona risulta destinata prevalentemente alla residenza e pertanto è raggiungendo la vicina strada statale Salaria, poco distante, che si trovano svariate attività commerciali, il campo sportivo, ed altri servizi. L'unità immobiliare è ricompresa in un condominio piuttosto grande, costituito da tre palazzine, ciascuna con corte di pertinenza, sulla quale prospettano, fronteggiandosi, le unità immobiliari a destinazione residenziale, e nelle quali sono ubicate le scale esterne di accesso alle tre palazzine denominate rispettivamente edificio "B", edificio "A2" ed edificio "A1". L'accesso alle corti comuni avviene dalla strada, attraverso cancelli pedonali. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nell'edificio denominato "A1" e la sua corte di pertinenza, ricompresa tra gli edifici "A2" ed "A1", è parzialmente coperta con struttura in legno lamellare attraverso travi sagomate di notevole spessore. Le palazzine hanno tre piani fuori terra ed un piano interrato destinato a garage. Sull'ampia corte di pertinenza si trovano le scale esterne che insieme all'adiacente proprio ascensore costituiscono il collegamento tra i n. 4 piani delle palazzine.

Le palazzine hanno struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, copertura e solai di piano costituiti da solai in latero cemento, pareti di tamponamento intonacate e tinteggiate, infissi in legno, recinzioni e parapetti dei terrazzi e delle scale in metallo.

L'abitazione si trova al piano primo della palazzina "A1" ed ha accesso attraverso il pianerottolo comune di piano che conduce direttamente al terrazzo della zona giorno, attraversando un cancello metallico. Sul terrazzo si trova il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare che introduce al vano ingresso – cucina – soggiorno e che costituisce la zona giorno dell'appartamento. Dal soggiorno, attraverso il disimpegno, si raggiungono i due bagni e le due camere da letto. Tutti gli ambienti sono dotati di opportune superfici finestrate. L'appartamento ha pavimenti costituiti da piastrelle di ceramica di medio formato di colore chiaro, i due bagni, entrambi dotati di piatto doccia con relativo box, hanno pavimenti e rivestimenti di medio e piccolo formato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro, gli infissi esterni sono in legno dotati di doppio vetro e schermati da persiane in legno. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di ceramica di piccolo formato e sui tre lati di bordo ha copertine in travertino. Anche le finestre e le porte - finestre sono dotate di soglie in pietra naturale. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia sfilabile, l'impianto idro – termo - sanitario è alimentato da caldaia murale a gas metano ubicata in una nicchia della parete del terrazzo d'ingresso ed ha corpi scaldanti in acciaio. Sul terrazzo d'ingresso è visibile l'unità esterna relativa all'impianto di raffrescamento a servizio del locale cucina-soggiorno L'appartamento ha altezza utile netta pari a m 2,74 e versa in buono stato di conservazione. (*allegato n. 7*)

I garage si trovano al piano interrato ed hanno accesso dall'esterno, attraverso la rampa carrabile comune ubicata su via Circonvallazione Sud, e dalla corte comune ubicata al piano terra, attraverso il vano scala e l'ascensore. I garage sono dotati di porta basculante in acciaio, hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, costituiti da lastre di solaio prefabbricato. L'impianto elettrico è del tipo esterno, a vista. Il pavimento è costituito da getto in cemento al quarzo di colore grigio. Ogni garage ha una finestra dotata di inferriata, ubicata sulla parete opposta a quella della porta basculante e garantisce luce ed areazione. L'altezza utile netta è pari a m 2,57. I garage sono in buono stato di manutenzione. (*allegato n. 7*)

Risposta al quesito n. 1/a

La superficie lorda delle unità immobiliari oggetto di esecuzione è la seguente:

- abitazione piano primo mq 85; balcone mq 20;
- garage piano interrato mq 28;
- garage piano interrato mq 28;

I confini dell'immobile sono i seguenti:

- l'abitazione confina a nord con la p.lla 1043 sub 80, a sud con la p.lla 1043 sub 82, ad ovest con il pianerottolo di piano comune individuato dalla p.lla 1043 sub 92, ad est con la corte della p.lla 1043 sub 75.
- I due garage, adiacenti tra loro, confinano a nord con la p.lla 1043 sub 48, a sud con la p.lla 1043 sub 45, ad ovest con la corsia di manovra individuata dalla p.lla 1043 sub 15, ad est con la corte della p.lla 1043 sub 75.

Dati Catastali:

- abitazione distinta al N.C.E.U. al **foglio 26 p.lla 1043 sub 81**, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, rendita € 411,87, via Circonvallazione sud n. 12, piano 1;
- autorimessa distinta al N.C.E.U. al **foglio 26 p.lla 1043 sub 46**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, rendita € 38,73, via Circonvallazione sud n. 12, piano S1;

- autorimessa distinta al N.C.E.U. al **folio 26 p.lla 1043 sub 47**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, rendita € 38,73, via Circonvallazione sud n. 12, piano S1.

I dati catastali sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. *(allegato n. 2)*

Risposta al quesito n. 1/b

L'accesso pedonale avviene attraverso un cancello ubicato sulla pubblica via Circonvallazione Sud n. 12 e attraverso la scala esterna o l'ascensore ubicati nella corte comune sub 90.

L'accesso alla corsia di manovra dei garage avviene da una rampa carrabile, dotata di cancello su via Circonvallazione Sud, o attraverso la scala e l'ascensore condominiali.

Risposta al quesito n. 1/c

Le parti comuni sono: la corte individuata dalla p.lla sub 90, il locale autoclave individuato dalla p.lla sub 89, il locale contatori individuato con la p.lla sub 59, la corsia di manovra dei garage individuata con la p.lla sub 15, la scala, l'ascensore ed il pianerottolo di piano individuati dalla p.lla sub 92. *(allegato n. 2)*

I millesimi generali di proprietà sono 24,91 per la p.lla sub 81, 2,14 per la p.lla sub 46 e 2,14 per la p.lla sub 47, come indicato nella documentazione fornita dall'amministratore del condomino. *(allegato n. 3)*

Risposta al quesito n. 1/d

L'importo delle spese annue ordinarie, secondo quanto comunicato dalla società Miro S.r.l.s. che si occupa dell'amministrazione del condominio, sono pari ad € 541,00 circa. Risultano spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, relative alle tre unità oggetto di valutazione, pari ad € 4.493,00. Non risultano deliberate spese straordinarie. *(allegato n. 3)*

Risposta al quesito n. 1/e

L'area su cui insiste il fabbricato ricade in zona "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità" normata dall'art. 56 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del comune di Monteprandone. *(allegato n. 4)*

Risposta al quesito n. 1/f

L'immobile è intestato catastalmente al debitore esecutato che risulta coniugato in data 12/05/1990, ma con sentenza del Tribunale di Ascoli Piceno n. 409/12 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. *(allegato n. 5)*

2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalla consultazione dei precedenti edilizi depositati presso il comune di Monteprandone (AP), sono emersi i seguenti titoli abilitativi edilizi: *(allegato n. 4)*

- **C.E. n. 129/2002** del 24.03.2003 relativa alla costruzione del complesso residenziale;
- **Permesso di Costruire n. 96/2003** del 28.01.2004 relativo alla Variante in corso d'opera alla C.E. 129/2002 per realizzazione di complesso edilizio residenziale da eseguirsi in via Circonvallazione sud;
- **P.d.C. in sanatoria n. 84/2006** del 25.06.2007 per Variante finale alla C.E. 96/2003 per realizzazione complesso edilizio residenziale - Sanatoria;
- **Autorizzazione di agibilità prot. 4162** del 17.02.2010;

- **C.I.L.A.S. n.82 prot. 28506/2022** per Intervento di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico agevolato con detrazione fiscale del 110% ai sensi della L. n. 77 del 17.07.2020 e s.m.i.; (Titolo sospeso per richiesta integrazioni documentali).

Dai rilievi effettuati non emergono difformità rispetto a quanto autorizzato e riportato negli elaborati di stato riformato allegati al P.D.C. in sanatoria 84/2006. (*allegato n. 4*)

3) STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano nella disponibilità della proprietà; l'appartamento ed è utilizzato come abitazione. (*allegato n. 5*)

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno è emerso quanto segue: (*allegato n.6*)

- non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale;
- non risultano vincoli storico - artistici di inalienabilità o indivisibilità;
- non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche 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.

Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a carico dell'acquirente con una spesa presumibile pari ad € 500,00:

- ISCRIZIONE del 22/03/2006 Registro particolare 534 Registro Generale 3182
Pubblico Ufficiale: BARMANN FRANCESCO - Repertorio 80459/23280 del 16/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 16/07/2021 Registro particolare 5146 Registro Generale 6880
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno - Repertorio 1082 del 21/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è stato scelto il procedimento per confronto diretto. Il valore è determinato mediante comparazione del bene oggetto di stima con altri beni, di caratteristiche analoghe (sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo), che sono state oggetto di transazioni recentemente avvenute o di cui sono noti i prezzi di vendita. La comparazione avviene utilizzando come parametro il metro quadrato lordo. I prezzi al metro quadrato sono stati reperiti utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti del settore. Applicando tali prezzi è risultato il seguente valore di mercato dell'immobile:

Livello	Destinazione	mq lordi	€/mq	Valore €
Piano primo	Abitazione	85	1.400	119.000,00
Piano primo	Terrazzo	20	700	14.000,00
Piano S1	Autorimessa	28	690	19.320,00
Piano S1	Autorimessa	28	690	19.320,00

TOTALE

€ 171.640,00

Al valore così determinato si applicano le seguenti correzioni:

- a) Abbattimento forfettario 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 spese condominiali insolute:
in base a calcoli effettuati separatamente si decurterà il 12 % del valore totale;
- b) Abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:
considerata l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione dell'immobile si decurterà il 2% del valore totale;
- c) Abbattimento per lo stato di possesso:
considerato che l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che vi risiede, si applicherà un abbattimento del 3% del valore totale;
- d) Abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:
considerando che si dovranno sostenere le spese per eliminare le iscrizioni e trascrizioni presenti, in base a calcoli effettuati separatamente, si decurterà l'1 % del valore totale;
- e) Abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:
non è stata rilevata la presenza di rifiuti da bonificare per cui non si applica alcun abbattimento;
- f) Abbattimento per altri oneri e pesi: non sono stati riscontrati altri oneri e pesi.

Valore stimato	€	171.640,00
abbattimenti -18%	€	<u>- 30.895,20</u>
Valore dei beni oggetto di stima	€	140.744,80

Valore a cifra tonda € 140.700,00 (euro centoquarantamilasettecento/00)

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà di 3 (tre) unità immobiliari, un'abitazione con due garage, ubicati rispettivamente al piano primo e al piano interrato di una palazzina a destinazione residenziale sita nel Comune di Monteprandone (AP), così identificate all'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno.

- abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 1043 sub 81, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, rendita € 411,87, via Circonvallazione sud n. 12, piano 1;
- autorimessa distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 1043 sub 46, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, rendita € 38,73, via Circonvallazione sud n. 12, piano S1;
- autorimessa distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 1043 sub 47, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, rendita € 38,73, via Circonvallazione sud n. 12, piano S1.

L'immobile si trova nella zona destinata prevalentemente all'edificazione residenziale della cittadina di Monteprandone, in frazione Centobuchi, a sud della strada statale Salaria, in un quartiere di recente edificazione. L'unità immobiliare è ricompresa in un condominio costituito da tre palazzine, ciascuna con corte di pertinenza, sulla quale prospettano, fronteggiandosi, le unità immobiliari a destinazione residenziale, e nelle quali sono ubicate le scale esterne di accesso alle tre palazzine denominate rispettivamente edificio "B", edificio "A2" ed edificio "A1". L'accesso alle corti comuni avviene dalla strada, attraverso cancelli pedonali. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nell'edificio denominato "A1. Le palazzine hanno tre piani fuori terra ed un piano interrato destinato a garage.

Le palazzine hanno struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, copertura e solai di piano costituiti da solai in latero cemento, pareti di tamponamento intonacate e tinteggiate, infissi in legno, recinzioni e parapetti dei terrazzi e delle scale in metallo.

L'abitazione si trova al piano primo della palazzina "A1" ed ha accesso attraverso il pianerottolo comune di piano che conduce direttamente al terrazzo della zona giorno, attraversando un cancello metallico. Sul terrazzo si trova il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare che introduce al vano ingresso - cucina - soggiorno e che costituisce la zona giorno dell'appartamento. Dal soggiorno, attraverso il disimpegno, si raggiungono i due bagni e le due camere da letto. Tutti gli ambienti sono dotati di opportune superfici finestrate. L'appartamento ha pavimenti costituiti da piastrelle di ceramica di medio formato di colore chiaro, i due bagni, entrambi dotati di piatto doccia con relativo box, hanno pavimenti e rivestimenti di medio e piccolo formato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro, gli infissi esterni sono in legno dotati di doppio vetro e schermati da persiane in legno. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di ceramica di piccolo formato e sui tre lati di bordo ha copertine in travertino. Anche le finestre e le porte - finestre sono dotate di soglie in pietra naturale. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia sfilabile, l'impianto idro - termo - sanitario è alimentato da caldaia murale a gas metano ubicata in una nicchia della parete del terrazzo d'ingresso ed ha corpi scaldanti in acciaio. Sul terrazzo d'ingresso è visibile l'unità esterna relativa all'impianto di raffrescamento a servizio del locale cucina-soggiorno. L'appartamento ha altezza utile netta pari a m 2,74 e versa in buono stato di conservazione.

I garage si trovano al piano interrato ed hanno accesso dall'esterno, attraverso la rampa carrabile comune ubicata su via Circonvallazione Sud, e dalla corte comune ubicata al piano terra, attraverso il vano scala e l'ascensore. I garage sono dotati di porta basculante in acciaio, hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, costituiti da lastre di solaio prefabbricato. L'impianto elettrico è del tipo esterno, a vista. Il pavimento è costituito da getto in cemento al quarzo di colore grigio. Ogni garage ha una finestra dotata di inferriata, ubicata sulla parete opposta a quella della porta basculante e garantisce luce ed areazione. L'altezza utile netta è pari a m 2,57. I garage sono in buono stato di manutenzione.

PREZZO BASE D'ASTA € 140.700,00 (euro centoquarantamilasettecento/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio conclude la presente relazione, che si compone di n. 8 pagine e di n. 8 allegati e resta a disposizione per fornire ulteriori chiarimenti se richiesti.

Ascoli Piceno 29 maggio 2023

Il C.T.U.
Arch. Gianluca Baroni

ELENCO ALLEGATI

- 1 Verbale di sopralluogo – Ricevuta comunicazione inizio operazioni peritali
2. Documentazione catastale
- 3 Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio
4. Stralcio di pianificazione vigente - Titoli abilitativi edilizi
- 5 Documentazione ritirata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monteprandone
Documentazione ritirata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Benedetto del Tronto
Documentazione trasmessa dall'avv. Annagrazia Di Nicola
- 6 Documentazione ritirata presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno
- 7 Planimetrie degli immobili e Documentazione fotografica
- 8 Attestazione di avvenuta trasmissione della relazione peritale alle parti