



Firmato Da: GUIDO CROCETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64fa49f43e7ec1951c5c579bb81f99b6



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- f) se il debitore esecutato è coniugato e, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt.159 e ss. cod. civ.

2) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile.

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art.30 comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;

indichi eventuali pratiche edilizie in corso;

verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi della legge 47/1985, legge 724/1994 e legge 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3) Stato di possesso.

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4) Vincoli ed oneri giuridici.

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: che resteranno a carico dell'acquirente:

Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità,

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

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

Iscrizioni (a spese dell'acquirente),

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);

Difformità catastali (a spese della procedura).

5) Stima dell'immobile

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta:

- (a) quelli per l'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 eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile),
- (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile;
- (c) per lo stato di possesso (sopra *sub* 3);
- (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (*sopra Sub 4*) e per quelli che saranno eliminati ma a spesa dell'acquirente;
- (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;
- (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Considerato che:

- per le risposte ai quesiti di cui sopra è stata reperita un'ampia documentazione riguardante l'immobile oggetto del procedimento;
- per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha convocato le parti sui luoghi oggetto del procedimento mediante comunicazione effettuata mediante Raccomandate A/r e di conseguenza è



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

stato eseguito sopralluogo in data 10/12/2024, come da verbale che si allega alla presente perizia tecnica dal cui si possono evincere tutte le modalità di svolgimento delle varie operazioni;
- che con il sopraddetto sopralluogo il sottoscritto ha potuto prendere visione dei luoghi oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare e di approfondire le citate problematiche;

Per tutto quanto sopra premesso e considerato, il sottoscritto C.T.U., può esporre quanto segue.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) Quesito n.1.

Sulla base dei rilievi effettuati, come risulta dai verbali di sopralluogo allegati e con la documentazione reperita sia presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno sia presso gli uffici comunali, si è potuto accertare che gli immobili sono tutti ubicati nel Comune di San Benedetto del Tronto e sono costituiti da:

FABBRICATI

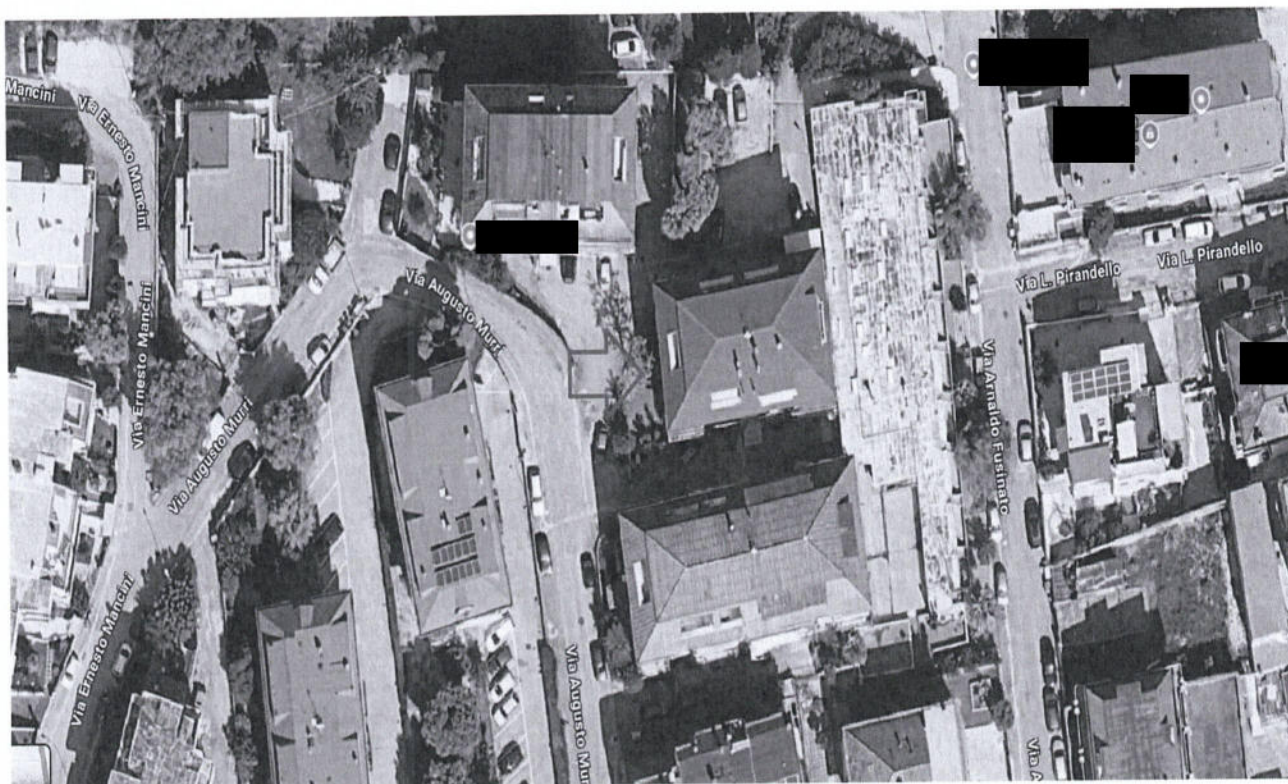
- **Foglio 4 Particella 96 Sub 1** proprietà adibita ad abitazione civile ubicata al piano rialzato di un fabbricato condominiale sito in Via Murri n. 64.
- **Foglio 4 Particella 96 Sub 16** proprietà adibita a garage al piano seminterrato di un fabbricato condominiale sito in via Murri n. 64.

L'area su cui insistono i fabbricati invece è censita al Catasto Terreni al **Foglio 4 Particella 96** di 7 are 20 centiare.

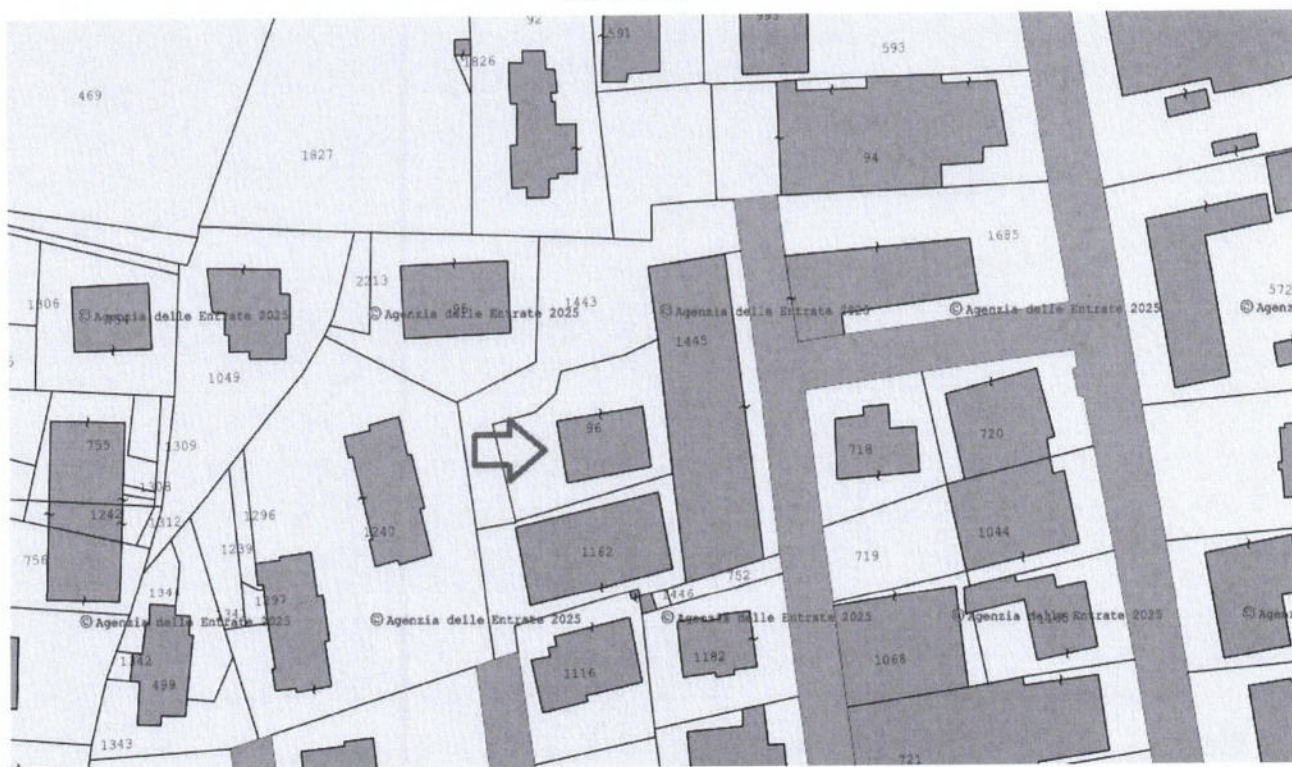


Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

FABBRICATI



MAPPALE



Via Salaria n. 82 - 63079- Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447-CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 - Cell. 340 - 5291341 - E-Mail guido@studiocrocetti.com - Pec: guido.crocetti@geopec.it



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Il pignoramento riguarda gli immobili indicati rispettivamente:

A Immobile distinto al Foglio 4 Particella 96 Sub 1

B Immobile distinto al Foglio 4 Particella 96 Sub 16

Gli immobili si trovano in "zone residenziali di completamento B-2" disciplinata dall'art. 31 delle NTA.

PIANO REGOLATORE GENERALE



Le proprietà esegutate sono composte da:

- un appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina, sala, tre camere, un corridoio 2 bagni e 4 balconi;
- Un garage al piano seminterrato con accesso sul lato nord;

Il fabbricato condominiale si presenta di forma rettangolare, esso è stato costruito all'inizio degli anni 1970 (settanta) in virtù di un Permesso di Costruire n. 141 del 29/08/1970 prot. 1705, variante C.E. n. 56 del 26.03.1981 e D.I.A. n. 7813 del 12.02.2008.



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

In seguito sono presenti diversi titoli edilizi (Dia, Cila e Scia) relativi a singoli immobili all'interno del condominio di cui nessuno però riguarda l'immobile oggetto di causa.

Dal punto di vista strutturale l'edificio ha una struttura portante con pilastri e travi in c.a., tamponatura in laterizio e tavelle. La copertura è a padiglione e il fabbricato è munito di balconi aggettanti e rientranti.

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate si riporta quanto segue in base ai quesiti proposti:

- a) Le superfici degli immobili sono conformi rispetto a quanto indicato nei certificati catastali. I confini della proprietà dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura sono:
lato nord, lato est e lato sud con altre proprietà private e lato ovest con la via comunale denominata "Via Murri". I dati identificativi catastali sono conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- b) Gli accessi agli immobili dalla viabilità pubblica sono siti in "Via Murri" al numero civico 64;
- c) Gli immobili non sono ubicati all'interno di un complesso condominiale. L'appartamento distinto al foglio 4 particella 96 sub 1 ha **126 millesimi** di proprietà mentre il garage distinto al foglio 4 particella 96 sub 16 ha **5 millesimi** di proprietà.
- d) Secondo quanto dichiarato dall'amministratore pro-tempore del condominio non vi sono spese condominiali straordinarie già deliberate e/o scadute.
Per l'esercizio 01/01/2024 – 31/12/2024 la proprietà esecutata aveva spese ordinarie pari ad €. 738,99 che sono state regolarmente saldate come si evince dall'estratto conto allegato.
- e) La destinazione urbanistica prevista PRG comunale vigente è quella di "zona residenziale di completamento B-2 ". Per tale zona sono di riferimento le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore all'art. 31.
- f) I beni esecutati sono intestati ai Sigg:
- Foglio 4 Particella 96 Sub 1,
-
Le proprietà derivano da atto di compravendita del 29/09/1989



- Foglio 4 Particella 96 Sub 16.

Le proprietà derivano da atto di compravendita
del 29/09/1989 rep. 66479 del [redacted] trascritto il 13/10/1989 nr.
6114/4460



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Nel Permesso di Costruire n. 141 del 29/08/1970 non sono riportati gli accessi ai garage seminterrati posti sul lato nord e sud e la disposizione interna del piano tipo non corrisponde a quella rilevata sul posto.

Si è quindi consultato la C.E. n. 56 del 26/03/1981 che di fatto è una variante per "Sistemazione esterna della palazzina 4" in cui invece vengono riportati gli accessi ai garage seminterrati con relativa sistemazione delle quote naturali del terreno ma non vi sono planimetrie interne del fabbricato.

Lo scrivente ha quindi eseguito un successivo accesso presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto ritenendo che nell'atto della trasmissione della documentazione richiesta, il personale avesse dimenticato di scansionare le planimetrie.

E' invece emerso che le planimetrie interne non sono presenti nel fascicolo pertanto le uniche planimetrie presenti da prendere in considerazione sono quelle allegate al Permesso di Costruire n. 141 (non corrispondenti).

Sarà necessario quindi presentare una CILA per diversa distribuzione interna con il pagamento di un'oblazione di €. 1.000,00 oltre alle spese tecniche del professionista per la presentazione del titolo all'Ufficio Tecnico Comunale (orientativamente €. 2.000,00 comprensivi di oneri di legge).

3) Quesito n.3.

Gli immobili attualmente sono occupati.

- L'immobile distinto al NCEU al Foglio 4 Particella 96 Sub 1 è occupato dal debitore [redacted] dimora principale.
- L'immobile distinto al NCEU al Foglio 4 Particella 96 Sub 16 è occupato dal [redacted] che lo utilizza come box auto e magazzino.

4) Quesito n. 4.

A tutto il 12/02/2025 su dette unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

ISCRIZIONI

- **Iscrizione nn. 4025/592 del 07/06/2013** – Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del [redacted] nr repertorio [redacted] emesso da Tribunale di Fermo a favore di [redacted]



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- **Iscrizione nn. 5747/819 del 09/08/2013** – Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 08/04/2013 nr. repertorio 277 emesso da Tribunale di Ascoli Piceno
- **Iscrizione nn. 6478/949 del 02/10/2013** – Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 17/04/2013 nr. repertorio 306 emesso da Tribunale di Ascoli Piceno

TRASCRIZIONI

- **Trascrizione nn. 6489/4803 del 13/10/2014** nascente da verbale di Pignoramento di immobili del 17/04/2014 nr. repertorio 2851 emesso da Tribunale di Ascoli Piceno a favore
- **Trascrizione nn. 4365/3393 del 31/05/2024** nascente da verbale di pignoramento di immobili del 14/05/2024 nr. Repertorio 865 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno a

5) Quesito n. 5.

Lo scrivente è stato incaricato il giorno 21/11/2024 dal Giudice per le esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona D'Ottavi.

In data 27/11/2024 lo scrivente ha formalmente accettato l'incarico.

In data 28/11/2024 ha inviato una PEC per la convocazione del sopralluogo al legale del procedente, una Raccomandata A/R all'esecutato ha avvisato il custode. Il sopralluogo è stato fissato per il giorno 10/12/2024 alle ore 10.00 presso i luoghi di causa.

Il giorno 10/12/2024 alle ore 10.00 lo scrivente in compagnia della custode giudiziario, si recavano sul posto. Sul posto erano presente il sig. sua. Essi hanno permesso l'accesso quindi è stato possibile visionare le proprietà e sono state eseguite misurazioni, accertamenti e rilievi fotografici.

Gli immobili esegutati versano in normale stato di conservazione e non necessitano di lavorazioni di manutenzione straordinaria.



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- **Foglio 4 Particella 96 Sub 1** di seguito indicato come **"Lotto 1"** questo immobile si trova al piano rialzato e attualmente è utilizzato come abitazione dai
Rispetto al Permesso di Costruire n. 141 del 29/08/1970 l'immobile presenta le seguenti difformità:
 - a) Diversa disposizione interna nella fattispecie inserimento di un wc e restringimento del corridoio zona notte;
- **Foglio 4 Particella 96 Sub 16** di seguito indicato come **"Lotto 2"**: questo immobile si trova al piano seminterrato e attualmente è utilizzato come autorimessa dal
Rispetto al Permesso di Costruire n. 141 del 29/08/1970 l'immobile presenta le seguenti difformità:
 - b) Diversa disposizione interna;

PROCEDURA DI VALUTAZIONE

La valutazione dei fabbricati è stata effettuata eseguendo una media ponderata comparativa prendendo in considerazione le compravendite avvenute negli anni precedenti di immobili siti nel medesimo territorio con una tipologia e metratura simile a quelli in esame. I dati sono stati prelevati dalla Banca del dato Immobiliare del Collegio dei Geometri e G.L. di Ascoli Piceno.

LOTTO 1

- Comparabile A** Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Via Crivelli. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 115,00 prezzo di €. 128.000.00, nell'anno 2024;
- Comparabile B** Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Via Crivelli. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 105,00 prezzo di €. 130.000.00, nell'anno 2023;
- Comparabile C** Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Via Petrarca. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 96.75 prezzo di €. 112.000.00, nell'anno 2022;
- Comparabile D** Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Via Petrarca. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 140 prezzo di €. 186.000.00, nell'anno 2020;

Le superfici commerciali degli immobili sono state misurate come superficie esterna lorda (SEL), ovvero l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Le caratteristiche rilevate dei comparabili sono state riassunte nella successiva tabella.

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Immobile	MQ	Prezzo	€/MQ	Media €/MQ
A	115,00	€. 128.000,00	1.113,04	€ 1.209,33
B	105,00	€. 130.000,00	1.238,10	
C	96,75	€. 112.000,00	1.157,62	
D	140,00	€. 186.000,00	1.328,57	

-SEL 130.12 mq x €/mq. 1.209,33= €. 157.358,01

(diconsi euro centocinquantasettetrecentocinquantotto/01)

Arrotondato a €. 157.000.00.=

(Diconsi euro centocinquantasettemila/00)

A questo valore devono essere detratti:

Abbattimento forfettario 10% €. 15.700,00 (-)

Spese per titolo edilizio in sanatoria (Cila per diversa distribuzione
interna + Oblazione + Spese Tecniche € 3.000,00 /2) €.1.500,00 (-)

TOTALE LOTTO n. 1 €. **139.800,00.=**

=====

(diconsi euro centotrentanovemilaottocento/00)

~~~~~

#### **LOTTO n. 2**

- Comparabile A** Autorimessa sita in San Benedetto del Tronto, in Via del Ghirlandaio. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 20,00 prezzo di €. 25.000.00, nell'anno 2023;
- Comparabile B** Autorimessa sita in San Benedetto del Tronto del Tronto, in Via Belli. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 22,00 prezzo di €. 25.000.00, nell'anno 2020;
- Comparabile C** Autorimessa sita in San Benedetto del Tronto, in via De Carolis. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 25.00 prezzo di €. 25.000.00, nell'anno 2022;
- Comparabile D** Autorimessa sita in San Benedetto del Tronto, in Via Calatafimi. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 30.00 prezzo di €. 30.000.00, nell'anno 2021;

Le superfici commerciali degli immobili sono state misurate come superficie esterna lorda (SEL), ovvero l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali,



**Dott. Geom. GUIDO CROCETTI**

misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Le caratteristiche rilevate dei comparabili sono state riassunte nella successiva tabella.

| TABELLA DI VALUTAZIONE |       |              |          |            |
|------------------------|-------|--------------|----------|------------|
| Immobile               | MQ    | Prezzo       | €/MQ     | Media €/MQ |
| A                      | 20,00 | €. 25.000,00 | 1.250,00 | 1.096,59   |
| B                      | 22,00 | €. 25.000,00 | 1.136,36 |            |
| C                      | 25,00 | €. 25.000,00 | 1.000,00 |            |
| D                      | 30,00 | €. 30.000,00 | 1.000,00 |            |

-SEL 17.51 mq x €/mq. 1.096,59= €. 19.201,30

(diconsi euro diciannovemiladuecentouno/30)

**Arrotondato a €. 19.000.00.=**

(Diconsi euro diciannovemila/00)

A questo valore devono essere detratti:

**Abbattimento forfettario 10%**

€ 1.900,00 (-)

Spese per titolo edilizio in sanatoria (Cila per diversa distribuzione interna + Oblazione + Spese Tecniche € 3.000,00 /2)

€. 1.500,00 (-)

**TOTALE LOTTO n. 2**

€ 15.600,00.=

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000  
 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

(Diconsi euro quindicimilaseicento/00)

In definitiva, la somma dei lotti eseguiti, ammonta a:

**LOTTO n. 1**

**€ 139.800,00**

**LOTTO n. 2**

**€.**    **15.600,00**

**TOTALE GENERALE €.** 155.400,00

**(diconsi euro centocinquantacinquemilaquattrocento/00)**

Il sottoscritto, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto rispondendo ai questi posti in sede di giuramento, ringrazia la S.V. Illustrissima per la fiducia accordata

**Via Salaria n. 82 – 63079- Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447—CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E**  
**Telefono 0736-89.98.42 – Cell. 340 - 5291341 – E-Mail [guido@studiocrocetti.com](mailto:guido@studiocrocetti.com) - Pec: [guido.crocetti@geopec.it](mailto:guido.crocetti@geopec.it)**

Firmato Da: GUIDO CROCETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64fa49f43e7ec1951c5c579bb81199b6  
Firmato Da: BASCETTI ADEI AIRE Emesso Da: ADIUBAPEC DEB CA RI EIDMA QIAI IEICATA Serial#: 6996410673400700b014640930b0d4400



**Dott. Geom. GUIDO CROCETTI**

---

e restituisce la presente relazione completa degli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni altro eventuale chiarimento in merito.

Si rimette il presente elaborato in n. 14 pagine, oltre agli allegati sottoelencati.

#### Allegati

---

- All. n. 1 Documentazione Fotografica (n. 20 fotocolor);
- All. n. 2 Comunicazione Inizio Operazioni Peritali tramite Pec e Raccomandata A/R;
- All. n. 3 Copia Verbale delle Operazioni Peritali;
- All. n. 4 Richiesta accesso agli atti;
- All. n. 5 Estratto conto condominiale, Tabelle Millesimali;
- All. n. 6 Visura Catastale;
- All. n. 7 Planimetrie, estratto di mappa;
- All. n. 8 Planimetrie del rilievo eseguito e misurazione delle aree;
- All. n. 9 Fascicolo urbanistico.

Colli del Tronto, 12 febbraio 2025

Dott. Geom. Guido Crocetti