Geom. Marcella Capitani
via Ugo La Malfa n.19, 63074, San Benedetto del Tronto (AP) cell. 3406493670 – mail: marcella.capitani@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MARIANI AGOSTINI PAOLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.6/2024

procedura promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

ELABORATO PERITALE

Il CTU
Geom. Marcella Capitani

GENERALITA'

Premesso

- che nell'udienza del 02/07/2025 la sottoscritta Geom. Marcella Capitani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1233, con studio in San Benedetto del Tronto, Via Ugo La Malfa n. 19 veniva nominato CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto e che, dopo il giuramento di rito davanti al Giudice dell'esecuzione Dott. D'Ottavi Simona, venivano posti al CTU i quesiti.
- che in data 15/10/2025, sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione *(vedi allegato n.2).*

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

Come riportato nell'atto di pignoramento, le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione sono tutte site in Comune di Acquaviva Picena (AP) e sono censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue *(vedi allegato n.3)*:

Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena:

- Appartamento di civile abitazione distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 381 sub. 4 cat. A/2 classe 2 consistenza 6,5 vani, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra,
- Autorimessa distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 381 sub. 2 cat. C/6 classe 2 consistenza 18 mq, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra,
- Autorimessa distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 374 sub. 18 cat. C/6 classe 2 consistenza 56 mq, sito in Largo dei Piceni n.11 al piano sottostrada,
- Corte distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 386 sub. 1 cat. F/1, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra,
- Magazzino distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 386 sub. 2 cat. C/2 classe 1 consistenza 8 mq, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra,

Le u.i. sopra individuate sono intestate alla Sig.ra [redacted] proprietà per 1/1

Considerato lo stato dei luoghi e la presenza di proprietà immobiliari aventi diverse caratteristiche e localizzazioni, si ritiene opportuno formare tre lotti così composti:

LOTTO 1 :

- **Foglio 11 part. 381 sub. 4 A/2 cl.2, 6,5 vani**
- **Foglio 11 part. 381 sub. 2 C/6 cl.2, 18 mq**
- **Foglio 11 part. 386 sub. 1 F/1**
- **Foglio 11 part. 386 sub. 2 C/2 CL 1, 8 mq**

LOTTO 2:

- **Foglio 11 part. 374 sub. 18 C/6 cl.2, 56 mq**

Per le risposte ai quesiti, riferiti ai singoli lotti così costituiti, si rimanda ai relativi fascicoli allegati alla presente.

Geom. Marcella Capitani
via Ugo La Malfa n.19, 63074, San Benedetto del Tronto (AP) cell. 3406493670 – mail: marcella.capitani@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MARIANI AGOSTINI PAOLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.6/2024

procedura promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

LOTTO 1

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 1

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

(Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- *della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento:*
- *degli accessi;*
- *delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- *dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;*

Come riportato nell'atto di pignoramento, le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione sono site in Comune di Acquaviva Picena (AP) e sono censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue *(vedi allegato n.3)*:

Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena:

- Appartamento di civile abitazione distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 381 sub. 4 cat. A/2 classe 2 consistenza 6,5 vani, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra, rendita € 288,70
- Autorimessa distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 381 sub. 2 cat. C/6 classe 2 consistenza 18 mq, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra, Rendita € 30,68
- Corte distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 386 sub. 1 cat. F/1, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra,
- Magazzino distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 386 sub. 2 cat. C/2 classe 1 consistenza 8 mq, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra, Rendita € 11,57

Le u.i. sopra individuate sono catastalmente intestate a:

- [redacted]
  proprietà per 1/1

L'intestazione catastale coincide con i diritti e le quote di proprietà riportati nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni 70 ed è posizionato in una zona poco distante dal centro storico del Comune di Acquaviva Picena, zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione e servita dai mezzi di trasporto pubblico.
Il fabbricato *(vedi allegato n.4)* si sviluppa su tre piani fuori terra *(piano terra, primo, secondo)* e uno seminterrato, collegati fra loro per mezzo di una scala senza ascensore; il piano interrato è costituito da autorimesse e fondaci, mentre i piani restanti sono destinati agli appartamenti.
Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, oltre a solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, lo stesso presenta facciate esterne rifinite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con rivestimento in pietra naturale; i parapetti dei balconi sono costituiti in c.a. tinteggiato con copertine in cotto; l'immobile versa in buono stato di conservazione.

Descrizione dell'appartamento al piano terra (sub.4 part. 381)
L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, tre camere, due bagni e un ripostiglio per una superficie complessiva di 127,22 mq ed un'altezza pari a 2.79 m.

Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro camera con serrandine ad apertura elettrica e sono dotate di zanzariere; le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone di accesso è in legno.
La pavimentazione dell'appartamento è di tipologie diverse, la giona giorno è composta da due diverse tipologie di travertino, mentre nella zona notte sono presenti sia il parquet, sia il travertino, ad eccezione del bagno che è in monocottura.
Il rivestimento della cucina, del bagno principale e del wc è in piastrelle in monocottura.
Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca, mentre il wc è composto da tazza, bidet, lavabo e doccia.
Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi, con generatore costituito da caldaia a condensazione, collocata esternamente al fabbricato, con elementi radianti in ghisa; è inoltre presente un impianto di condizionamento con un'unità interna posa sul corridoio per il raffrescamento dell'unità immobiliare, oltre ad un camino nella cucina.
L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia, e lo stesso ha subito un ammodernamento di recente.
Alla data del sopralluogo, l'appartamento si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici, con le utenze attive.
L'u.i. sopra descritta è dotata di due balconi pavimentati in marmette di graniglia, con parapetti in cemento e sovrastante copertina in cotto, per una superficie complessiva di 14,34 mq .

Descrizione del garage al piano terra (sub.2 part. 381)

L'autorimessa oggetto di esecuzione è ubicata al piano terra e si sviluppa per una superficie lorda pari a 20,45 mq ed un'altezza pari a 2,83 m.
La serranda di accesso è del tipo avvolgibile automatizzata e la pavimentazione è in battuto cementizio.
L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico con un lavatoio.
Alla data del sopralluogo, il garage si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici, con le utenze attive.

Descrizione della corte esterna al piano terra-sottostrada (sub.1 part. 386)

La corte è adiacente all'appartamento sopra descritto, utilizzata a giardino, con porzioni pavimentate e porzioni destinate a verde; si sviluppa su diversi livelli per una superficie complessiva di mq 91,59 circa. L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione ed è recintata con un piccolo muretto con sovrastante ringhiera metallica (verso la strada pubblica) e con un parapetto in acciaio verniciato (verso le altre proprietà).

Descrizione del magazzino al piano terra-sottostrada (sub.2 part. 386)

Il magazzino è situato nella corte di cui il sub.1, dal quale è consentito l'unico accesso.
Il manufatto destinato a ripostiglio e lavatoio ha struttura in c.a. con copertura piana pedonabile, per una superficie complessiva lorda di mq 11,76 ed altezza di ml 1,88.
Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e la pavimentazione è in gres porcellanato.
L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico in buone condizioni di manutenzione, mentre la struttura presenta tracce di infiltrazioni sul lato interno est del manufatto.

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

Facendo riferimento al Sistema Italiano di Misurazione *(SIM),* si è provveduto a calcolare la Superficie Esterna Lorda *(SEL),* che viene determinata dall'area dell'u.i.u. la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne o a confine con spazi condominiali e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà, sino ad uno spessore di cm. 25.

Part. 381 Sub. 4 - Appartamento piano terra	SEL	127,22 mq;
Balconi dell'appartamento	SEL	14,34 mq;
Part. 381 Sub. 2 - Garage piano terra	SEL	20,45 mq;
Part. 386 Sub. 1 – Corte a giardino	SEL	91,59 mq;
Part. 386 Sub. 2 - Magazzino	SEL	11,76 mq;

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non sono riportate le superfici ed i confini delle proprietà oggetto di esecuzione.
I confini delle u.i. oggetto di esecuzione, in base alle visure catastali, sono:
Part. 381 Sub.4 Appartamento Piano Terra: vano scala condominiale e proprietà [redacted] u lato ovest, corte di proprietà della stessa ditta su lato nord ed est, affaccio su corte condominiale su lato sud;
Part. 381 Sub.2 Garage piano terra: propriet [redacted] su lato sud, proprietà [redacted] sul lato ovest, strada Largo dei Piceni su lato nord, proprietà [redacted] u lato est;
Part. 386 sub.1 e 2 Corte e Magazzino: appartamento stessa proprietà sul lato ovest, strada Largo dei Piceni su lato nord, proprietà [redacted] ul lato est, affaccio su corte condominiale su lato sud;

Sono state rilevate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie di accatastamento dell'u.i.u. oggetto di esecuzione:

- lievi difformità nella distribuzione interna,
- lievi differenze nell'indicazione dell'altezza interna

Queste difformità sono eliminabili previa rettifica della planimetria catastale, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario delle proprietà oggetto di esecuzione.

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

Le proprietà oggetto di esecuzione, quali appartamento, magazzino e corte, sono accessibili dal numero 24 di Largo dei Piceni del Comune di Acquaviva Picena, mentre il garage è accessibile dal numero 22 della stessa via.

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

In seguito alle visure effettuate è stato accertato che il fabbricato non dispone di elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate.

In base a quanto verificato in riferimento al Condominio (allegato n.10), esiste un Regolamento Condominiale dal quale si evince che "art. 5 - [...] La piccola zona triangolare distina nell'ampia planimetria col n. 10 ed aderente alla Strada Provinciale Valtesina, giuridicamente resta condominiale, mentre in effetti è stata e sarà incorporata nella detta Strada Provinciale Valtesina o nella zona di rispetto della stessa, sempre quale ampliamento. La maggiore superficie centrale, sempre nella cennata ampia planimetria distinta col n.10 ed in funzione di immissione nella strada Provinciale suddetta e di svincolo delle dette tre palazzine è e resterà condominiale con i conseguenti oneri a carico di tutti i condomini di tutte e tre le palazzine, in proporzione, sia per quel che riguarda la sistemazione definitiva, la pavimentazione, la manutenzione, l'illuminazione, gli scarichi, le immissioni e sia per quel che riguarda le già cennate cisterne poste nell'estremo di ovest, in funzione del riscaldamento centrale di ciascuna palazzina, fino a tanto che ciascuna palazzina, con voto unanime, non riuscirà a conseguire diverso riscaldamento autonomo sia globalmente che per distinte unità immobiliari. […] art. 6 – I beni condominiali comuni sono quelli di legge sia per il complesso immobiliare di tutte e tre le palazzine e sia per ciascuna (separatamente) di dette tre palazzine."

Nel regolamento di condominio sono indicate inoltre le quote millesimali riferite agli immobili in oggetto, che sono pari a:
Appartamento (sub. 4) :

- Tabella A (proprietà generale) mill. 121,202
- Tabella B (scala) mill 111,271
- Tabella C (riscaldamento) mill 161,783

Garage (sub. 2) :

- Tabella A (proprietà generale) mill. 16,772

Gli altri immobili non sembrano far parte del compendio condominiale.

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Al fine di rispondere al presente quesito lo scrivente ha provveduto a verificare le spese di gestione ordinaria e straordinaria (vedi allegato n.10), accertando quanto segue:
L'importo annuo delle quote condominiali ordinarie ammonta a circa 464,00.
Non ci sono spese condominiali straordinarie già deliberate.
Le rate condominiali risultano tutte pagate.

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

La zona ove insistono le u.i. oggetto di esecuzione, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Acquaviva Picena ricade in Zona Rb Residenziale di completamento (Rt - Residenziale turistica) - ZONA B di cui all'art.12 D.M. 1444/'68, inoltre l'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Versanti - Area di versante con pendenza superiore al 30%
- Centro storico (vincolo P.P.A.R. art.39) - Tutela Integrale
- Crinali - Ambito di tutela provvisoria

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

Vista la documentazione rilasciata dall'Ufficio Stato Civile di Castignano *(vedi allegato n.7)* si relaziona quanto segue:

"il [redacted] nel Comune di Castignano si sono uniti in matrimonio

SPOSO [redacted]

SPOSA

col le seguenti annotazioni " Con atto in data 04-12-2009 a rogito del notaio MARIA ELISA D'ANDREA del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermogli sposi [redacted] hanno stipulato convenzione matrimoniale (separazione dei beni)"

Visto quanto sopra esposto e quanto riportato nella certificazione rilasciata ai sensi dell'art 567 comma 2 del C.P.C. a firma del Notaio Nicolò Tiecco, si riferisce che l'u.i. oggetto di esecuzione non fa parte della comunione dei beni e non fa parte di un fondo patrimoniale.

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 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 delle leggi 47/1985. 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Al fine di valutare la regolarità urbanistica delle u.i.u. oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta al Settore Urbanistica del Comune di Acquaviva Picena *(vedi allegato n.5).*

In seguito a tale richiesta i tecnici hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita:

- **Licenza di costruzione prot. 4035/74 del 29/01/1975 (atto autorizzativo originario)**
- **Concessione edilizia n. 4175 del 09/12/1977** con la quale viene autorizzata la "variante estetica fabbricato di civile abitazione";
- **Attestazione di abitabilità del fabbricato residenziale del 11/04/1978**
- **DIAE prot. 2518 del 30/04/2008** con la quale si realizzavano opere di recinzione sull'unità immobiliare particella 386.

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

a) lieve difformità nella distribuzione interna dell'appartamento

b) lievi difformità nell'indicazione delle altezze interne

c) presenza del magazzino non prevista dagli elaborati progettuali degli atti autorizzativi (part. 386 sub.2)

Le opere descritte ai precedenti punti **a) e b) rientrano nelle tolleranze previste dal D.L. Salva Casa e pertanto non costituiscono illecito e facilitano l'attestazione dello stato legittimo (art. 34-bis del D.P.R. 380/2001)**

Per quanto concerne il punto c**)** il magazzino non può essere oggetto di sanatoria, in quanto secondo le norme e il regolamento edilizio attuali questi ripostigli non sarebbero ammissibili né per la volumetria né per i distacchi dai fabbricati e dai confini, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione degli stessi. Le spese ipotizzabili per la rimozione dei manufatti possono essere quantificate in € 2.162,23, oltre ad Iva (22%) per un importo complessivo di € 2.637,92 computando i lavori da realizzare con il Prezzario Regione Marche 2025 (allegato n.9).

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 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;

Nell'appartamento oggetto di esecuzione, in base a quanto riportato nel certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Acquaviva Picena *(vedi allegato n.7)* risulta risiedere l'esecutata [redacted] come da loro confermato in sede di sopralluogo.

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto concernenti gli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno- Ufficio Territoriale di San Benedetto del Tronto *(vedi allegato n.6)*

A tale istanza è seguita la seguente risposta:

- Premesso che non è possibile effettuare una ricerca di contratti per immobile ma solamente per intestatari di contratto, a seguito di Vostra richiesta si rappresenta che da interrogazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti privati relativi a contratti di locazione/comodato da parte dei seguenti soggetti:

[redacted]

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 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 regolarizzali 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,
—> Vincoli artistici, storici, di inalienabilità 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);

- **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Vincoli ed oneri condominiali

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva:

Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti

- Domande Giudiziali

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva:

Non risultano domande giudiziali trascritte.

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

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

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Vista la documentazione rilasciata dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Castignano *(vedi allegato n.8)* e la relazione notarile già allegata alla procedura esecutiva, si riferisce che non esistono provvedimenti si assegnazione della casa coniugale al coniuge.

- **CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA**

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. a firma del Notaio Niccollò Tiecco, richiama le

ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 900,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

TRASCRIZIONI

- ***TRASCRIZIONE del 24/01/2024 - Registro Particolare 477 Registro Generale 574***

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 2137 del 08/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore dell'

ISCRIZIONI

- ***ISCRIZIONE del 02/02/2010 - Registro Particolare 137 Registro Generale 740***

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 106746/15200 del 01/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA contro debitore non datore d'ipoteca

- ***ISCRIZIONE del 02/02/2010 - Registro Particolare 138 Registro Generale 741***

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 106747/15201 del 01/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA contro

In merito alle difformità catastali si rimanda alla risposta al quesito n. 1/a precisando che, il futuro acquirente, successivamente all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 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 spese dell'acquirente (sopra* sub *4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (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 intera-*

mente 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;

Il procedimento di stima applicato è il market comparison approach (MCA) "che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termine di paragone del confronto estimativo" (definizione riportata al Capitolo 7, paragrafo 2.1.1 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – quarta edizione).

Al fine di calcolare il valore commerciale delle proprietà 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 e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari, tecnici liberi professionisti che operano nel settore nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili il più possibile appartenenti allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima. Nello specifico, lo scrivente ha reperito atti di compravendita riguardanti la vendita di unità residenziali site nel Comune di Acquaviva Picena, ed ha selezionato compravendite di immobili il più possibile analoghi a quelli oggetto di stima e precisamente:

- Atto Notaio Cesare Bovara del 19/05/2025 rep. n. 2477 concernente la vendita di un appartamento con garage, distinto al foglio 9 part. 122 sub. 14 e 5
- Atto Notaio Albino Farina del 27/09/2024 rep. n. 123561 concernente la vendita di un appartamento con soffitta e garage, distinto al foglio 11 part. 381 sub. 19-20-16

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili, verificato per quanto possibile le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse caratteristiche delle u.i.u. oggetto di comparazione. Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di vendita e precisamente, per l'appartamento al piano primo, un importo complessivo di

€ 140.600,00 (euro centoquarantamilaseicento/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: **si decurterà il 10% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diversa caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso: considerato che l'u.i.u. oggetto di esecuzione, in base al certificato anagrafico ed a quanto dichiarato in sede di sopralluogo, risulta attualmente in uso all'esecutata e la sua famiglia, non si applicherà nessuna decurtazione**;**

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie relative alla demolizione del manufatto, la successiva variazione catastale, i bolli e diritti catastali e comunali, le spese dei lavori per la demolizione dei manufatti, si decurterà **il 3,5 % del totale.**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;

f) per altri oneri e pesi: non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna detrazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 13,5 %.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

€. 140.600,00 – 13,5% = Euro 121.619,00, che si arrotonda a

€. 121.600,00 (Euro centoventunomilaseicento/00)

PRECISAZIONI

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sugli immobili oggetto di vendita e sui materiali ivi depositati
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sugli immobili e manufatti oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio

Si precisa inoltre quanto segue:

- Gli importi delle sanzioni e delle oblazioni, considerati nelle detrazioni apportate al valore di stima e da versare per la regolarizzazione delle opere abusive, sono indicativi e il loro esatto importo si potrà conoscere solo dopo la presentazione di idonea istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Acquaviva Picena.
- In merito alla sanabilità o regolarizzazione delle opere abusive riscontrate, si precisa che quanto riferito dallo scrivente è stato espresso facendo sempre salve diverse interpretazioni e/o valutazioni dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Acquaviva Picena.

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni 70 ed è posizionato in una zona poco distante dal centro storico del Comune di Acquaviva Picena, zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione e servita dai mezzi di trasporto pubblico.
Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra *(piano terra, primo, secondo)* e uno seminterrato, collegati fra loro per mezzo di una scala senza ascensore; il piano interrato è costituito da autorimesse e fondaci, mentre i piani restanti sono destinati agli appartamenti.
Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, oltre a solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, lo stesso presenta facciate esterne rifinite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con rivestimento in pietra naturale; i parapetti dei balconi sono costituiti in c.a. tinteggiato con copertine in cotto; l'immobile versa in buono stato di conservazione.

Descrizione dell'appartamento al piano terra (sub.4 part. 381)
L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, tre camere, due bagni e un ripostiglio per una superficie complessiva di 127,22 mq ed un'altezza pari a 2.79 m.
Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro camera con serrandine ad apertura elettrica e sono dotate di zanzariere; le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone di accesso è in legno.
La pavimentazione dell'appartamento è di tipologie diverse, la giona giorno è composta da due diverse tipologie di travertino, mentre nella zona notte sono presenti sia il parquet, sia il travertino, ad eccezione del bagno che è in monocottura.
Il rivestimento della cucina, del bagno principale e del wc è in piastrelle in monocottura.
Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca, mentre il wc è composto da tazza, bidet, lavabo e doccia.
Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi, con generatore costituito da caldaia a condensazione, collocata esternamente al fabbricato, con elementi radianti in ghisa; è inoltre presente un impianto di condizionamento con un'unità interna posa sul corridoio per il raffrescamento dell'unità immobiliare, oltre ad un camino nella cucina.
L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia, e lo stesso ha subito un ammodernamento di recente.
Alla data del sopralluogo, l'appartamento si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici, con le utenze attive.
L'u.i. sopra descritta è dotata di due balconi pavimentati in marmette di graniglia, con parapetti in cemento e sovrastante copertina in cotto, per una superficie complessiva di 14,34 mq .

Descrizione del garage al piano terra (sub.2 part. 381)

L'autorimessa oggetto di esecuzione è ubicata al piano terra e si sviluppa per una superficie lorda pari a 20,45 mq ed un'altezza pari a 2,83 m.
La serranda di accesso è del tipo avvolgibile automatizzata e la pavimentazione è in battuto cementizio.
L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico con un lavatoio.
Alla data del sopralluogo, il garage si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici, con le utenze attive.

Descrizione della corte esterna al piano terra-sottostrada (sub.1 part. 386)

La corte è adiacente all'appartamento sopra descritto, utilizzata a giardino, con porzioni pavimentate e porzioni destinate a verde; si sviluppa su diversi livelli per una superficie complessiva di mq 91,59 circa. L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione ed è recintata con un piccolo muretto con sovrastante ringhiera metallica (verso la strada pubblica) e con un parapetto in acciaio verniciato (verso le altre proprietà).

Descrizione del magazzino al piano terra-sottostrada (sub.2 part. 386)

Il magazzino è situato nella corte di cui il sub.1, dal quale è consentito l'unico accesso.
Il manufatto destinato a ripostiglio e lavatoio ha struttura in c.a. con copertura piana pedonabile, per una superficie complessiva lorda di mq 11,76 ed altezza di ml 1,88.
Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e la pavimentazione è in gres porcellanato.
L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico in buone condizioni di manutenzione, mentre la struttura presenta tracce di infiltrazioni sul lato interno est del manufatto.

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
a) lieve difformità nella distribuzione interna dell'appartamento
b) lievi difformità nell'indicazione delle altezze interne
c) presenza del magazzino non prevista dagli elaborati progettuali degli atti autorizzativi (part. 386 sub.2)
Le opere descritte ai precedenti punti **a) e b) rientrano nelle tolleranze previste dal D.L. Salva Casa e pertanto non costituiscono illecito e facilitano l'attestazione dello stato legittimo (art. 34-bis del D.P.R. 380/2001)**
Per quanto concerne il punto c**)** il magazzino non può essere oggetto di sanatoria, in quanto secondo le norme e il regolamento edilizio attuali questi ripostigli non sarebbero ammissibili né per la volumetria né per i distacchi dai fabbricati e dai confini, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione degli stessi. Le spese ipotizzabili per la rimozione dei manufatti possono essere quantificate in € 2.162,23, oltre ad Iva (22%) per un importo complessivo di € 2.637,92 computando i lavori da realizzare con il Prezzario Regione Marche 2025

Le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione sono site in Comune di Acquaviva Picena (AP) e sono censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena:

- **A**ppartamento di civile abitazione distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 381 sub. 4 cat. A/2 classe 2 consistenza 6,5 vani, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra, rendita € 288,70
- Autorimessa distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 381 sub. 2 cat. C/6 classe 2 consistenza 18 mq, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra, Rendita € 30,68
- Corte distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 386 sub. 1 cat. F/1, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra,
- Magazzino distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 11 part. 386 sub. 2 cat. C/2 classe 1 consistenza 8 mq, sito in Largo dei Piceni n.24 al piano terra, Rendita € 11,57;

VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

121.600,00 (Euro centoventunomilaseicento/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte e n. 11 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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Marcella Capitani

San Benedetto del Tronto, li 27 Maggio 2026

Allegati:
01-lettera di convocazione e relativa ricevuta Raccomandata A.R.
02-verbale del sopralluogo
03-documentazione catastale
04-documentazione fotografica
05-documentazione ritirata dal Comune di Acquaviva Picena – Ufficio Urbanistica
06- documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno – Ufficio territoriale di San Benedetto del Tronto
07-documentazione ritirata dall'Ufficio Anagrafe di Acquaviva Picena e dall'ufficio Stato Civile del Comune di Castignano
08-planimetrie dell'unità immobiliare
09-Computo metrico opere di demolizione manufatti abusivi
10- documentazione ritirata dall'Amministratore di Condominio
11- attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti