

# Giovanni Amadio

= Amadio Giovanni  
Ordine Ingegneri della Provincia di  
Colli Piceno  
Ingegnere  
alNumber =  
T-MDAGNN88L28A462D  
Mail =  
giovanni.amadio@gmail.com  
IT

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 10/2016

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa D'Ottavi Simona**

CREDITORE PROCEDENTE: **UNICREDIT SPA**

LEGALE CREDITORE PROCEDENTE: **Avv. Formica Domenico**



C.T.U.: **Ing. Amadio Giovanni**

### RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

IMMOBILE SITO IN VIALE MARCHE,21 , COLLI DEL TRONTO

(AP)

#### **Premesso :**

- che in data 14 marzo 2018, il sottoscritto Ing. Giovanni Amadio, avanti al funzionario giudiziario Dott.ssa Rita Albertini, nominato in data 08/02/2018 dalla Dott.ssa Claudia Di Valerio, accettava l'incarico di C.T.U. nell' esecuzione immobiliare di cui in epigrafe (**Allegato 01**);

- che in pari data il F.G. chiedeva al C.T.U. di accertare quanto sotto esposto, e precisamente:

Quesito N. 1:

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente.>>

Quesito N. 2.

<< Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile>>.

Quesito N. 3.

<<Stato di possesso >>

Quesito N. 4.

<< Vincoli ed oneri giuridici.>>

Quesito N. 5.

<< Stima dell'immobile>>.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è composto da:

- un garage sito al piano terra di una palazzina di ulteriori quattro livelli. L'immobile è situato in Viale Marche 21, nel Comune di Colli del Tronto (AP). Tale unità immobiliare è identificabile catastalmente al NCEU del Comune di Colli del Tronto, viale Marche 21, foglio 3 particella 292 sub. 5 e risulta di proprietà di [REDACTED]
- un appartamento, sito al piano secondo, e un sottotetto ad uso fondaco, sito al piano quarto, entrambi identificati al NCEU del Comune di Colli del Tronto (AP), viale Marche 21, foglio 3 particella 292 sub. 19 di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

**Tutto quanto sopra premesso si e' redatta la sottoestesa perizia.**

### VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato affidatogli, lo scrivente ha provveduto all'esecuzione di tutte quelle operazioni e attività tecnico amministrative necessarie e propedeutiche (Visure catastali, Visure ipotecarie, accessi al Comune, sopralluoghi etc.) allo svolgimento dell'incarico. Una volta reperito il certificato di stato civile e certificato di residenza (**Allegato 07**) si è provveduto a convocare le parti per accedere all'immobile (**Allegato 02**).

Il giorno 26 luglio 2018, alla presenza del collaboratore del C.T.U. Dott. Emidio Palanca, lo scrivente C.T.U. si è recato sui luoghi di perizia, in viale Marche 21, e non è stato possibile accedere all'immobile.

A seguito di successiva convocazione delle parti, (**Allegato 03**) il giorno 01 agosto 2018, alla presenza del collaboratore del C.T.U. Dott. Emidio Palanca, del Maresciallo Belardinelli e del fabbro [REDACTED], lo scrivente C.T.U. si è recato sui luoghi di perizia, in viale Marche 21, ed è stato possibile accedere all'immobile. All'atto della visita è stato portato a termine un rilievo dello stato dei luoghi (**Allegato 04**), con misurazioni, riscontri e documentazione fotografica (**Allegato 05**) ed è stato redatto relativo verbale di sopralluogo (**Allegato 06**) e di consegna delle chiavi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

Sulla scorta di quanto sopra lo scrivente C.T.U. è giunto alle determinazioni qui di seguito riportate.

**RISPOSTE AI QUESITI**

**RISPOSTA AL QUESITO N° 1**

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente.>>

All'atto del pignoramento il bene oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Colli del Tronto (AP) è costituito da:

- un garage sito al piano terra di un edificio, composto da ulteriori quattro piani fuori terra, catastalmente distinto al Foglio 3 del suddetto Comune con il seguente identificativo: particella 292, sub 5 (**Allegato 08**);
- un appartamento, ubicato al piano secondo del medesimo edificio, e un sottotetto, ad uso fondaco sito al piano quarto, raggiungibili attraverso una scala esterna e catastalmente distinti al Foglio 3 del suddetto Comune con il seguente identificativo: particella 292, sub 9 (**Allegato 08**).

All'atto del pignoramento il proprietario era:



Gli immobili sopra descritti sono ubicati nel Comune di Colli del Tronto, in prossimità del centro cittadino. Tale zona è caratterizzata da insediamenti destinati a civile abitazione e piccole attività commerciali. La zona è perfettamente dotata di ogni servizio, è ben servita da autobus di linea, comunali ed intercomunali ed è facilmente raggiungibile.

L'edificio, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è privo di ascensore ed il collegamento ai vari piani è garantito da una scala esterna. Esso presenta una struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in calcestruzzo armato e laterizi e solaio di copertura in latero-cemento.

Esternamente l'edificio risulta essere in buono stato di conservazione e tinteggiato di grigio chiaro. Ciascun ingresso delle unità immobiliari insiste sulla scala centrale esterna. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e sono presenti tapparelle riavvolgibili in PVC.

I pavimenti dell'abitazione risultano essere in gres porcellanato in tutte le zone della casa. I tramezzi interni sono in elementi laterizi e risultano intonacati e tinteggiati. Le pareti del bagno e della zona cottura della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Nella sala da pranzo è presente un camino (focolare). Sono presenti due balconi. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sanitario. Non è stato possibile, in sede di sopralluogo valutare, il funzionamento né dell'impianto elettrico né di quello idrico-sanitario. Sono presenti corpi riscaldanti in ghisa che vengono alimentati da una caldaia a gas metano.

Completa la proprietà un sottotetto ad uso fondaco allo stato grezzo con solaio di copertura a falde e altezza interna variabile.

Allo stato attuale le unità immobiliari si presentano in stato di abbandono, il deterioramento di alcuni particolari è frutto di mancata manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia confina con altre unità immobiliari, in assenza di elaborato planimetrico dell'intero immobile e

dei nominativi dei confinanti sulle planimetrie catastali, non è stato possibile indicare le generalità dei possessori.

Il garage sito al piano terra non presenta nessuna finitura, si trova allo stato grezzo e su una parete sono presenti quelli che sembrano essere dei segni di combustione.

Tutte le serrature di accesso alle diverse unità sono state scassinate in sede di sopralluogo a seguito dell'avvenuto accesso forzoso.

Le caratteristiche dei beni immobili sopra descritti sono meglio evincibili dalla documentazione fotografica allegata (**Allegato 05**).

Dagli accessi presso gli uffici di competenza per territorio lo scrivente C.T.U. ha potuto rilevare quanto segue:

**a-** gli identificativi e consistenze catastali degli immobili (**Allegato 08**) siti in Comune di Colli del Tronto (AP), Viale Marche 21, risultavano correttamente identificati nell'atto di pignoramento:

– comune di Colli del Tronto (AP), catasto dei fabbricati, foglio 3, particella 292, sub 5 P. T., cat. C/6, classe 3, consistenza 15 mq, R.C. 27,89 €.

– comune di Colli del Tronto (AP), catasto dei fabbricati, foglio 3, particella 292, sub 9 P. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, R.C. 226,21 €.

Allo stato attuale a seguito dell'aggiornamento catastale, previa autorizzazione del G.E. e del creditore procedente (**Allegato 16**), gli

identificativi e consistenze catastali degli immobili siti in Comune di Colli del Tronto (AP), Viale Marche 21, risultano essere:

– comune di Colli del Tronto (AP), catasto dei fabbricati, foglio 3, particella 292, sub 5 P. T., cat. C/6, classe 3, consistenza 15 mq, R.C. 27,89 €.

– comune di Colli del Tronto (AP), catasto dei fabbricati, foglio 3, particella 292, sub 19 P. 2, cat. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, R.C. 245,06 €.

Allo stato attuale i proprietari risultano essere:

**b-** L'accesso all'appartamento e alla soffitta avviene tramite una scala esterna sulla quale insistono i rispettivi ingressi indipendenti. L'ingresso del garage invece avviene al piano terra attraverso una porta basculante in acciaio.

**c-** L'unità oggetto di pignoramento è dotata di una corte condominiale esterna.

**d-** Gli immobili fanno parte di un condominio. Le spese condominiali arretrate ammontano ad un totale di Euro 3.081,75.

**e-** Ai sensi del Piano Regolatore Generale di Colli del Tronto (AP), gli immobili oggetto di perizia ricadono nella zona denominata "piani

urbanistici attuativi vigenti e/o confermati residenziali” (Allegato 09) e sono soggetti all'applicazione dell'art. 82 NTA.

**f-** L'esecutata risulta essere coniugata ma l'immobile non risulta facente parte della comunione dei beni ed inoltre non fa parte di nessun fondo patrimoniale.

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 2**

<< Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria >>.

Dal punto di vista autorizzativo per l'immobile oggetto di stima, è stato reperito il seguente precedente edilizio (Allegato 10):

– Concessione per la esecuzione di attività edilizia N. 2015 del 10/04/1980, rilasciato alla società ██████████, riguardante: "LAVORI DI COSTRUZIONE PALAZZINA CIVILE ABITAZIONE IN ZONA EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)".

Ciò premesso, in fase di sopralluogo si è potuto accertare che gli immobili contraddistinti al NCEU al foglio 3, part. 292, sub 5 e sub 19, risultano non conformi a quanto presente nella concessione edilizia.

Per l'immobile residenziale posto al piano secondo le difformità, rispetto a quanto autorizzato, sono legate alla distribuzione degli spazi interni e alla presenza di una cubatura aggiuntiva all'estremità dell'immobile che non viene rilevata in nessun precedente edilizio (Allegato 10).

Inoltre, la distribuzione degli spazi del sottotetto è difforme rispetto al precedente edilizio.



Per quanto concerne il garage la difformità risiede nella presenza di una rientranza ricavata nel locale adiacente, non presente nelle planimetrie del precedente edilizio.(**Allegato 10**);

Dovendo fornire in questa sede un giudizio sulla conformità urbanistico - edilizia, si può affermare che alcune delle difformità riscontrate sono relativamente “lievi”, mentre l’aumento di cubatura sul lato ovest dell’immobile risulta essere piuttosto grave.

Le difformità, riguardanti la distribuzione degli spazi interni dell’unità immobiliare posta al piano secondo e del locale ad uso fondaco sito al piano quarto, si possono sanare tramite una SCIA in sanatoria.

Per sanare l’aumento di cubatura dell’appartamento sito al piano secondo occorrerà demolire il volume cubato e ripristinare il balcone.

Ai fini dell’abitabilità, una volta ripristinato il balcone, dovrà essere ricercato uno spazio per la realizzazione della nuova cucina o di un angolo cottura secondo la normativa vigente.

Per le difformità del garage sito al piano terra si rimanda al risposta al quesito n.4 punto 8.

Per quanto concerne gli estremi di agibilità/abitabilità, dall’accesso agli atti presso il comune di Colli del Tronto (AP), è stata reperita documentazione al riguardo:

- Agibilità dell’intero fabbricato del 07/04/1982 (**Allegato 10**).

**RISPOSTA AL QUESITO N° 3**

<<Stato di possesso >>

Durante il sopralluogo si è accertato che l'immobile oggetto di esecuzione, è attualmente inutilizzato. A seguito della richiesta inoltrata all'agenzia delle entrate si è riscontrato che non vi è alcun contratto d'affitto depositato dall'esecutata per l'immobile in oggetto (**Allegato 13**).

**RISPOSTA AL QUESITO N° 4**

<< Vincoli ed oneri giuridici.>>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- *Vincoli ed oneri di natura condominiale.*

Sono stati accertati degli oneri passati da riconoscere alla società che gestisce il condominio per un tot. di 3.081,75 €.

2- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni.*

Non è stata accertata alcuna domanda giudiziale.

3- *Vincoli artistici, storici ed di inalienabilità o indivisibilità.*

Non sono stati accertati vincoli di tale genere.

4- *Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici.*

Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo.

5- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.*

Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura.

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

Non sono state accertate convenzioni matrimoniali implicanti azioni sugli immobili in oggetto.

*7- Iscrizioni/Trascrizioni.*

Sulle unità immobiliari in oggetto sono state accertate iscrizioni/trascrizioni (**Allegato 14**):

1. TRASCRIZIONE del 04/06/2008 - Registro Particolare 2785  
Registro Generale 4665 Pubblico ufficiale CAPPELLI  
NAZZARENO Repertorio 104490/25948 del 28/05/2008 ATTO  
TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 04/06/2008 - Registro Particolare 1024 Registro  
Generale 4666 Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO  
Repertorio 104491/25949 del 28/05/2008 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 04/11/2013 - Registro Particolare 1061 Registro  
Generale 7278 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI  
PACE DI OFFIDA Repertorio 235/2012 del 16/03/2012 IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 29/01/2016 - Registro Particolare 505  
Registro Generale 643 Pubblico ufficiale UFFIC. GIUDIZ.  
TRIBUNALE CIVILE DI ASCOLI PICENO Repertorio 3429 del

17/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

8- *Difformità catastali.*

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto presente al catasto fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate.

A seguito dell'autorizzazione del G.E. e del creditore procedente (**Allegato 16**), lo scrivente C.T.U. ha proceduto con l'aggiornamento degli atti catastali.

L'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare sita al piano terra (garage) non è stato accettato dall'Agenzia delle Entrate perché parte della sagoma insiste su una parte comune.

Lo scrivente C.T.U. si è recato presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate e ha constatato che non ci sono atti di cessione o di vendita di parti comuni a favore dell'esecutata.

Pertanto alla luce di quanto esposto ed approfondito è necessario sanare la difformità catastale ripristinando lo stato dei luoghi coerentemente con quanto raffigurato agli atti catastali. Lo scrivente C.T.U. ha riportato nell'**Allegato 04** quale è la parte dell'unità immobiliare, sita al piano terra, da ripristinare.



**RISPOSTA AL QUESITO N°.5**

**<< Stima >>**

L'oggetto della stima è un compendio immobiliare di cui fanno parte: un garage posto a piano terra, un appartamento sito al piano secondo e un fondaco sito al piano quarto di una palazzina di cinque livelli sito in Via Viale Marche 21 nel Comune di Colli del Tronto (AP), come meglio e dettagliatamente descritto nell'ambito delle risposte ai QUESITI N.1 e N.2.

Sulla base della consistenza complessiva dei beni in esame e delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche già in precedenza illustrate, nonché delle loro destinazioni d'uso autorizzate, analizzate le condizioni del mercato immobiliare della zona, nonché presi a riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2017 (**Allegato 15**), si riporta a seguire la stima del più probabile valore di mercato con il METODO PARAMETRICO. La stima è stata effettuata considerando i m<sup>2</sup> residenziali dell'immobile al piano secondo con annesso fondaco ed il garage ubicato al piano terra:

- piano secondo APPARTAMENTO, BALCONE (1/2) E FONDACO (1/3):

$$(97,5 \text{ mq} + 6,5 \text{ mq} + 12,00 \text{ mq}) \times 800 \text{ €/mq} = \quad \text{€ } 92.800,00$$

- piano terra GARAGE/DEPOSITO:

$$19,00 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = \quad \text{€ } 7.600,00$$

**TOTALE:** € 100.400,00

I valori sopra calcolati tengono intrinsecamente conto delle varie parti comuni (scala, corti esterne, etc).

Al valore della quota sopra determinato si ritiene di dover applicare le seguenti detrazioni:

- *abbattimento forfettario (minimo 10%) in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti:* - € 10.040,00

- *abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione:* visto lo stato dell'immobile si ritiene di dover applicare una decurtazione pari al 8% del totale - € 8.032,00

- *abbattimento per lo stato di possesso:* si ritiene di dover applicare una decurtazione pari al 1% del totale - € 1.004,00

- *abbattimento per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati a spese dell'acquirente:* considerate le iscrizioni ed pignoramenti presenti da eliminare a spese dell'acquirente, si applica una decurtazione pari a: - € 1.500,00

- *abbattimento per bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:* non essendovi necessità in tal senso non si applicano decurtazioni;

- *abbattimento per altri oneri e pesi:* si applica decurtazione per spese connesse a regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali (comprehensive di lavori di demolizione e sanamento) - € 10.000,00

---

**Valore netto di stima (in cifra tonda): € 70.000,00**

**(diconsi Euro settantamila/00)**

### DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA

**Diritti di proprietà per 1/1**, su un compendio immobiliare di cui fanno parte un garage, un appartamento ed un sottotetto ad uso fondaco, sito in Viale Marche n. 21 – Colli del Tronto (AP), nello specifico:

– garage (Fg. 3 - P.Ila 292 – Sub 5), facente parte di un fabbricato di 5 livelli complessivi, posto al piano terra e avente superficie di 19 mq circa;

– unità immobiliare ad uso abitativo (Fg. 3 - P.Ila 292 – Sub 19), facente parte di un fabbricato di 5 livelli complessivi, posta al piano secondo e avente superficie di circa 98 mq (più 13 mq circa di balconi), composta da un ingresso, una sala da pranzo, un soggiorno, tre camere da letto e un bagno. Ai fini dell'abitabilità, una volta ripristinato il balcone, dovrà essere ricercato uno spazio per la realizzazione di una cucina o di un angolo cottura secondo la normativa vigente.

– sottotetto ad uso fondaco (Fg. 3 - P.Ila 292 – Sub 9), facente parte di un fabbricato di 5 livelli complessivi, posto al piano quarto avente superficie di 35 mq circa;

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla relazione del C.T.U.

**Importo a base d'asta:** € **70.000,00**

**(diconsi Euro settantamila/00)**

**PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE**

La quota di proprietà in capo all' esecutato è pari a 1/1 dell'immobile e del garage. In particolare:

- Comune di Colli del Tronto (AP), catasto dei fabbricati, foglio 3, particella 292, sub 19, cat. A/2, classe 4, consistenza 6 vani, R.C. 245,06 €;
- Comune di Colli del Tronto (AP), catasto dei fabbricati, foglio 3, particella 292, sub 5, cat. C/6, classe 3, consistenza 15 m<sup>2</sup>, R.C. 27,89 €;

Viste le caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile è ubicato e viste le caratteristiche intrinseche, nonché la consistenza stessa dell'unità immobiliare ad uso residenziale e del garage non sussistono le condizioni circa la divisibilità del bene.

Una eventuale divisione potrebbe causare oltre ad un abbattimento dei prezzi unitari anche una minore appetibilità sul mercato.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno li 19-09-2018

IL C.T.U.

Amadio Ing. Giovanni



**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- 1) Verbale di udienza e conferimento incarico C.T.U.;
- 2) Convocazione delle parti per sopralluogo presso l'immobile sito in Viale Marche 21, nel Comune di Colli del Tronto (AP);
- 3) Convocazione delle parti per sopralluogo forzoso presso l'immobile sito in viale Marche, 21 nel Comune di Colli del Tronto (AP);
- 4) Rilievo stato dei luoghi.;
- 5) Documentazione fotografica del C.T.U.;
- 6) Verbale di sopralluogo;
- 7) Certificati stato civile e residenza;
- 8) Visura catastale dell'immobile e estratto di mappa;
- 9) Stralcio PRG comune di Colli del Tronto (AP);
- 10) Precedenti edilizi;
- 11) Planimetria catastale Fg. 3 – P.IIa 292 – sub 5;
- 12) Planimetria catastale Fg. 3 – P.IIa 292 – sub 9;
- 13) Accesso agli atti agenzia delle entrate;
- 14) Ispezioni ipotecarie;
- 15) Valori compravendita pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornati al secondo semestre 2017;
- 16) Autorizzazione aggiornamento catastale;
- 17) Autorizzazione proroga del G.E..



Al Tribunale di Ascoli Piceno  
Alla c.a. del Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa D'Ottavi Simona

**OGGETTO:** TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO ESECUZIONE IMMOBILIARE  
procedimento di esecuzione immobiliare n. 10/2016 promosso da " UNICREDIT S.P.A. e  
CONDOMINIO EDIL NUOVA " nei confronti di [REDACTED]

*Fine Lavori di Ripristino*

In relazione al procedimento di esecuzione immobiliare n°10/2016, il sottoscritto Ing. Giovanni Amadio, incaricato a procedere alla stima degli immobili oggetto di pignoramento consistenti in:

- Unità Immobiliare sita nel Comune di Colli del Tronto (AP) Viale Marche, n° 21 e individuata dal Foglio 3, Particella 292 Sub 5;
- Unità Immobiliare sita nel Comune di Colli del Tronto (AP) Viale Marche, n° 21 e individuata dal Foglio 3, Particella 292 Sub 9;

su disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa D'Ottavi Simona,

- visto l'aggiornamento della stima di massima di spesa inoltrata il 16 dicembre 2019 per sanare la difformità catastale rilevata ripristinando lo stato dei luoghi coerentemente con quanto raffigurato agli atti;

**COMUNICA**

che i lavori di ripristino sono stati eseguiti. Si allega la PEC inviata all'ufficio tecnico Comunale e la documentazione di Fine Lavori.

Con osservanza.

Ascoli Piceno, lì 05/02/2021

Il CTU

Ing. Giovanni Amadio



