

Tribunale di Ascoli Piceno

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO -SEDE CENTRALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.E. n.
7/2018

Creditore procedente
Canada SPV S.R.L. per essa Guber Banca S.P.A.

Contro

Debitore
[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE E STIMA

- Giudice dell'esecuzione: **Dott. Simona D'Ottavi**
- Tecnico (esperto) incaricato: **Geom. Luca Tanzi**
- Data giuramento: **09/01/2020**
- Data prossima udienza: **17/04/2020**



1. Premessa e Quesiti

All'udienza del giorno **19** del mese di **Dicembre** dell'anno **2019** il sottoscritto Geom. Luca Tanzi nato a San Benedetto del Tronto il 11/08/1990, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1265 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno al n. 250 con studio a Stella di Monsampolo Via Vicolo Verga, 1 veniva nominato esperto nel procedimento di esecuzione R.E n. 7/2018 promosso dal creditore procedente **Canada SPV S.R.L. per essa Guber Banca S.P.A.** contro il debitore [REDACTED]

Il giorno **9 Gennaio 2020**, letti attentamente i quesiti nonché le ulteriori disposizioni ed avvertenze, accettavo l'incarico conferitomi e prestavo il giuramento di rito davanti al Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Simona D'Ottavi e mi venivano posti i seguenti **QUESITI**:

Q1 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:

- a) *Della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) *Degli accessi;*
- c) *Delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- d) *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;*
- e) *Della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- f) *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.,'*

Q2 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 dichiarare 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 e 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.

Q3 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.

Q4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che restano 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

- a) Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- b) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- c) Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- d) Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- e) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- f) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

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

- g) Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- h) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- i) Difformità catastali (a spese della procedura);

Q5 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,
- (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;
Il Giudice dell'Esecuzione autorizza l'esperto ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici competenti documenti che siano utili all'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) e a far uso della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici.

Ciò premesso, controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., il sottoscritto effettuava presso gli uffici competenti le visure utili all'espletamento dell'incarico, previa comunicazione scritta al debitore esecutato e al creditore procedente (a mezzo -PEC- Posta Elettronica Certificata e Raccomandata A/R) comunicava l'inizio alle operazioni peritali in data 18/02/2020 alle ore 9:30, tali operazioni non sono state possibili in quanto il sig. ██████████ non si è presentata all'appuntamento. Le operazioni peritali sono state effettuate il 24/02/2020 alle ore 9:30 eseguendo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento effettuando i rilievi, le misurazioni necessarie e documentazione fotografica. (Cifr. All. n. 1 Verbale inizio operazioni peritali, Certificato stato civile,)

2. Risposte ai quesiti:

-R.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 su diritti di piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo sito nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Via Aniene n. 56 posto al piano terra.

L'appartamento è porzione di un fabbricato con tre piani fuori terra, realizzato con intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento, solette piene armate di circa cm 18 a sbalzo o appoggiate per scale, balconi ed aggetti, la copertura a falde è realizzata con sovrastante manto di tegole, i tamponamenti esterni hanno spessore di cm. 30 e finitura con intonaco.

L'appartamento ha una consistenza pari a mq 80,00 composto da ingresso, cucina/soggiorno, due camere matrimoniali, corridoio e un bagno oltre mq 5,00 di terrazzo e una piccola corte esclusiva e pertinenziale al piano terra di circa mq 29,00, censito presso l'Agenzia delle Entrate ex Territorio di San Benedetto del Tronto al Piano T Categoria. A\2, Classe 2, vani n. 4, R.C. € 268.56, Foglio n. 24 Particella 359 Sub. 8 ██████████ nato a ██████████ il ██████████ Cod. Fisc. ██████████ proprietaria per 1/1 (Cifr. All n. 2 Documentazione catastale).

E' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e i precedenti edilizi.

L'appartamento si trova nel comune di San Benedetto del Tronto in zona residenziale a una distanza di circa 120 m. da Via del Mare.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primari e secondari.

La zona è molto tranquilla.

L'accesso allo stabile dall'esterno avviene dalla via Aniene al n° civico 56 tramite un vialetto di pertinenza con cancello in ferro. Dal predetto, si accede, tramite portone d'ingresso all'appartamento oggetto di perizia.

I pavimenti interni sono in mattonelle di gres porcellanato nell'ingresso e nel bagno, in ceramica monocottura nella cucina, in soggiorno e nelle camere, la terrazza è in pietra e la corte in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in legno verniciato e persiane esterne in PVC, le pareti ed i soffitti interni sono intonacati a civile e tinteggiati, le pareti del bagno sono rivestite e ci sono i seguenti sanitari : vaso-wc, bidet, lavabo , piatto e box doccia.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano, gli elementi radianti sono di tipo verticale in ghisa. L'altezza utile dell'intero appartamento è di ml. 3,00.

L'appartamento oggetto di stima risulta essere in buone condizioni di manutenzione.

Sulla base di informazioni acquisite risulta che, alla data di effettuazione del sopralluogo (24.02.2019), l'appartamento di cui alla presente relazione non era dotato di attestato di certificazione energetica.

L'appartamento confina con vano scala e con il garage di altra proprietà.

Sono di pertinenza del fabbricato: al piano terra, piccola corte esclusiva di mq 29,00.

(Cifr. all n. 2 Documentazione catastale).

Lo stato civile del debitore [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED] risulta essere: [REDACTED] (Cifr. All. n. 1 Verbale inizio operazioni peritali, Certificato stato civile,)

Vista la distribuzione e funzionalità dei locali dell'unità immobiliare e le caratteristiche delle sue pertinenze, ritengo che essi siano indivisibili e costituiranno LOTTO DI VENDITA UNICO.

-R. 2 SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'appartamento come sopra descritto costituisce porzione di un fabbricato costruito a partire dal 1962 in *Zona di completamento residenziale B1 (art. 30)*", in forza di concessione attività edilizia, permesso di costruire n° 6320, protocollo n° 2407, rilasciata il 22/06/1962 dal Sindaco del Comune di San Benedetto del Tronto. (Cifr. All. n. 3 Elaborati depositati al Comune di San Benedetto del Tronto)

L'appartamento risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

All'immobile esecutato non risultano annessi terreni.

-R. 3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (24.02.2020) effettuato dallo scrivente l'appartamento risulta occupato dal proprietario per la quota di 1/1 Sigr [REDACTED] nata a [REDACTED] (AP) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

-R. 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le informazioni di seguito riportate sono tratte dalla relazione prodotta in atti d'ufficio (R.E. Trib. AP n.7//2018) ai sensi dell'Art. 567 c.p.c., oltre al controllo ed integrazione, alla data di redazione della presente relazione di stima, del sottoscritto presso i competenti uffici:

ONERI E VINCOLI:

Che resteranno a carico dell'acquirente:

- a) Nessun vincolo trascritto o oneri di natura condominiale;
- b) Nessuna domanda giudiziale trascritta;
- c) Nessun vincolo artistico, storico di inalienabilità o indivisibilità;
- d) Nessun diritto demaniale di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- e) Nessun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura;
- f) Nessuna convenzione matrimoniale o provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita:

g) Iscrizioni:

- g 1) n° 935 Reg. Part. del 02.10.2015, Reg. Gen. 6569 – Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Monte dei paschi di Siena leasing & factoring per i servizi finanziari alle imprese S.p.a., del complessivo importo di € 45.000,00 (quarantacinquemila/00), contro [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto dell'esecuzione per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà.
- g 2) n° 481 Reg. Part. del 12.05.2017, Reg. Gen. 3087 – Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Monte dei paschi di Siena leasing & factoring per i servizi finanziari alle imprese S.p.a., del complessivo importo di € 45.000,00 (quarantacinquemila/00), contro [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto dell'esecuzione per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

(Cifr. all n. 5 Visure Ipotecastiche)

h) Trascrizioni pregiudizievoli:

- **h 1)** n° 4517 Reg. Part. del 31.08.2010, Reg. Gen. 7229 – Certificato di denunciata successione da parte di [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED] per quota di 1/6 del diritto di proprietà, Menzietti Elvio C. Fisc. [REDACTED] per quota di 1/6 del diritto di proprietà. [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED] per quota di 1/6 del diritto di proprietà contro [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED]
- **h 2)** n° 159 Reg. Part. del 14.01.2016, Reg. Gen. 198 – Certificato di denunciata successione da parte di [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED] per quota di 2/3 del diritto di proprietà. [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED] per quota di 2/3 del diritto di proprietà contro [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED]
- **h 3)** n° 390 Reg. Part. del 19.01.2018, Reg. Gen. 507 – Verbale pignoramento immobili della di Monte dei paschi di Siena leasing & factoring per i servizi finanziari alle imprese S.p.a. contro [REDACTED] C. Fisc. [REDACTED]

(Cifr. all n. 5 Visure Ipocatastali)

Costi per le cancellazioni:

-Cancellazione della TRASCRIZIONE (**h1-h2-h3**) e delle ISCRIZIONI (**g1-g2**) € 1500,00 oltre oneri e diritti per la presentazione stimabili in circa € 300,00 per un **totale di € 1.800,00**= importo che verrà detratto negli abbattimenti di valore in fase di stima.

i) Catastalmente l'unità immobiliari oggetto dell'esecuzione risulta regolare.

(Cifr. all n. 2 Documentazione catastale).

-R. 5 STIMA DELL'IMMOBILE

La stima è riferita alla data odierna, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ed avuto riguardo della natura e destinazione del bene.

Il sottoscritto, oltre a utilizzare la propria esperienza personale, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, analizzando atti di compravendita nella zona negli ultimi anni, onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

La stima è stata effettuata considerando l'immobile libero.

Si sono attentamente considerate le condizioni strutturali dell'immobile con i relativi impianti generali visti in funzione dell'attuale destinazione.

Si è tenuto debito conto del grado di vetustà dell'immobile in oggetto con particolare attenzione alle condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso.

Ci si è soffermati altresì a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche, di mercato e il particolare momento economico confrontando le offerte sul mercato e compravendite ultime di immobili simili a quello in esame onde estrapolare adeguati parametri di raffronto.

Si è tenuto conto delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti nella zona.

Si è considerata con scrupolosa diligenza l'ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una serena valutazione del bene in oggetto.

Criterio di stima adottato:

A) Valore di mercato con metodo comparativo:

E' l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita od offerte.

CALCOLO CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO						
Misurazione ai sensi del DPR 138/98 All. "C"						
Destinazione	Sup Lorda MQ		Coeff. Raggiuglio	Sup Lorda Commerciale MQ	Esposizione	Condizioni
Appartamento	80,00		100%	80,00	N-S-O	Ottime
Terrazzo	5,00		35%	1,75	E-N-O	Ottime
Corte Esclusiva	29,00		0,02%	0,58		Buone
TOTALI	114,00			82,33		

(Cifr. All. n. 7 Stima del Valore dell'Immobile).

Alla valutazione ottenuta vengono applicati i seguenti abbattimenti:

Valore di stima	€ 127.811,62		
Abbattimenti:			
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 insolute.	detrazione	10,00%	€ 12.781,16
Stato d'uso e manutenzione già considerato in fase di stima.	detrazione	0,00%	€ 0,00
Stato di possesso (considerato libero).	detrazione	0,00%	€ 0,00
Cancell. I raser. ed Iscr. come da capitolo 2, R4 a carico aggiudicatario.	detrazione		€ 1.800,00
Bonifica rifiuti tossici.	detrazione	0,00%	€ 0,00
Regolarizzazione Urbanistica e Catastale a carico dell'aggiudicatario.	detrazione		
TOTALE ABBATTIMENTI			€ 14.581,16
Valore al netto degli abbattimenti			€ 113.230,46

VALORE FINALE = (valore di stima - abbattimenti) = € 113.230,46

VALORE FINALE IN CIFRA TONDA = _____ € 113.000,00

CONCLUSIONI:

L'appartamento sito a San Benedetto del Tronto, Via Aniene, n° 56 piano terra ha un valore attuale di mercato di **Euro 113.000,00 (centotredicimila/00)**

3. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA E DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 di piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito nel Comune di San Benedetto del Tronto, Via Aniene n° 56 piano terra e distinto al catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 24, p.lla 359, sub 8, categoria A/2:

-Ingresso, soggiorno/cucina, n° 2 camere da letto, corridoio, n° 1 bagno, n° 1 terrazzo consistenza mq 82,33

PREZZO A BASE D'ASTA: € 113.000,00 (euro centotredicimila/00).

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia. Il sottoscritto con la presente relazione di stima che si compone di n° 10 pagine e n° 7 allegati, ritiene di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ascoli Piceno, li 28.02.2020

Geom. Luca Tanzi

Elenco allegati:

- Allegato 1: Verb inizio operazioni peritali, Cert. stato civile.
- Allegato 2: Documentazione Catastale.
- Allegato 3: Stralcio elaborati depositati al Comune di San Benedetto del Tronto.
- Allegato 4: Documentazione fotografica.
- Allegato 5: Visure Ipcatastali.
- Allegato 6: Piante stato attuale scala 1:100.
- Allegato 7: Stima del Valore dell'Immobile.

