

TRIBUNALE di ASCOLI PICENO
Procedimento per la composizione della crisi da sovra indebitamento
R.G. n. 10/2020

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA COMPLETA di STIMA ATTUALIZZATA degli IMMOBILI
*(L'immobile è individuato e distinto come al relativo Lotto di cui alla Consulenza
Tecnica d'Ufficio relativa al Procedimento di ESECUZIONE IMMOBILIARE
Tribunale di Ascoli Piceno R.G. n. 190/2013 già in deposito).*

RELAZIONE RELATIVA a:

9° LOTTO I – via Asiago n. 2, F. 70 part. 358 sub 15

Allegati alla RELAZIONE RELATIVA al 9° LOTTO I:

Allegato 1-I: Visure e documentazione catastale;

Allegato 2-I: Planimetrie- Copia Concessioni Edilizie e relative planimetrie;

Allegato 3-I: Documentazione fotografica;

Allegato 4-I: Tabella valori Osservatorio Immobiliare (Campo Parignano – Centro Storico).

Allegato 5-I: Visura Ipotecaria per immobile;

Allegato 6-I -Comunicazioni AMMINISTRATORE CONDOMINIO via Asiago.

Ascoli Piceno 28 settembre 2023

Il Tecnico
Ing. Alberto Canestrini

**Relazione Peritale sul bene immobile compreso nel
9° LOTTO I – via Asiago n. 2, F. 70 part. 358 sub 15**

PREMESSA

Ricevuta formale comunicazione della nomina a procedere alla attività di Perizia degli immobili compresi nel Procedimento per la composizione della crisi da sovraindebitamento R.G. 10/2020, lo scrivente ha sviluppato le necessarie attività e viene ora a produrre la presente Perizia relativa a ciascuno degli immobili compresi nella procedura 10/2020.

Per la revisione attualizzata della completa Perizia del predetto immobile si è proceduto in data 14 febbraio 2023 ad un completo sopralluogo del fabbricato nel quale è compreso l'immobile in esame.

Per il garage sub 15, garage al piano sottostrada, la visita anche all'interno è stata poi completata in data 20 luglio 2023.

In data 15 giugno 2023 si è proceduto ad un esame, previa richiesta di accesso agli Atti avanzata al Comune di Ascoli Piceno, di tutti i precedenti atti autorizzativi ai fini di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

In data 16/06/2023 si è proceduto ad una completa ispezione ipotecaria dell'immobile, seguita da una seconda ispezione ipotecaria in data 22 settembre 2023 con riferimento all'immobile di interesse ed i cui risultati nella loro completezza sono riportati nell'allegato relativo.

In data 16/06/2023 si è proceduto inoltre alla ricognizione presso il Catasto della situazione catastale dell'immobile e successivamente, ottenuta la prescritta Autorizzazione da parte dei signori Curatori, in data 28/07/2023, previa la necessaria prenotazione, lo scrivente tecnico ha provveduto al reperimento delle planimetrie catastali aggiornate, riportate nel relativo allegato, unitamente alla planimetria in scala 1:100 dello stato di fatto.

Sempre in data 22 settembre si è ricavata la visura storica aggiornata dell'unità in esame riportata negli allegati.

Si è dovuto procedere ad una rivisitazione ed approfondito esame della nuova situazione del mercato immobiliare che si è venuto a creare nella città di Ascoli Piceno, prendendo atto dell'effetto non trascurabile prodotto dai finanziamenti per la cosiddetta ricostruzione post-sismica (lavori che hanno consentito di risanare, forse insieme ai cosiddetti danni del terremoto, anche i degradi a cui erano giunti molti edifici magari per lunghissima assenza di ogni manutenzione) e dai finanziamenti ottenuti con i cosiddetti bonus, fino a quello che va e/o andava addirittura oltre il 100%. Per tali effetti si è infatti verificato un non trascurabile abbassamento dell'interesse di mercato verso quegli immobili che non si sono potuti avvantaggiare di tali fortune.

Per l'immobile in esame invece non si è verificato nessun particolare abbassamento del suo valore di mercato che lo vede anzi beneficiare della notevole e irrinunciabile importanza che ha una destinazione come quella di comodissima autorimessa, in una zona residenziale in cui tali unità vanno aruba, per le crescenti difficoltà di trovare spazio per sosta su via pubblica.

**Relazione Peritale sul bene immobile compreso nel
9° LOTTO I – via Asiago n. 2, F. 70 part. 358 sub 15**

**1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO di Perizia e della
VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

1 A – Generalità sull'immobile

Il presente 9° LOTTO I– via Asiago n. 2, F. 70 part. 358 sub 15

- è relativo alla piena proprietà di un Garage sito in via Asiago n. 2, distinto al F. 70 part. 358 sub 15 piano S1, categoria C/6, classe 6 consistenza catastale mq 40 superficie catastale mq 44, RC € 132,21;

Tale bene è intestato per la **piena proprietà a**

1-B - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Lotto I – Garage via Asiago n. 2 F. 70 part. 358 sub 15.

L'unità in esame è composta da un garage avente un agevole accesso carrabile ed ampia superficie che ben si presta alla sua destinazione di garage e contemporaneamente di magazzino fondaco come è la sua attuale destinazione ed utilizzo, grazie anche all'altezza interna prossima a 3,25 m.

Esso si trova al piano seminterrato del fabbricato di via Asiago n. 2 con agevole accesso carrabile dal cortile condominiale ed ha pure un accesso – al momento non utilizzato e quindi chiuso dall'interno – dal corridoio dei fondaci e vano scale al piano sottostrada, ove è sempre presente la porta metallica di accesso al garage, come da planimetria catastale.

L'accesso carrabile è chiuso da serranda metallica ad apertura basculante; il pavimento interno è costituito da mattonelle in graniglia, marmo e cemento, e nel pavimento sono presenti due pilette per scarico acque a pavimento; il locale è dotato di presa d'acqua in un angolo coperto dagli oggetti in deposito; tutto il locale è intonacato con intonaco civile per interni, ed è dotato di un semplice impianto elettrico che garantisce anche l'illuminazione.

Il fabbricato in cui è compreso il garage, da quanto è stato possibile appurare grazie alle consultazioni presso l'archivio del Comune di Ascoli Piceno, è stato realizzato in base a Licenza n.261 del 24/4/1964, successiva Licenza n. 301 del 11/12/1964 ed infine Licenza n. 441 del 22/11/1967, rilasciate all'Impresa Alesi Amedeo.

Le difformità interne del locale garage, come ispezionato adesso, rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla ultima licenza rinvenuta non si ritiene che siano tali da richiedere obbligatoriamente una sanatoria che in effetti sarebbe in ogni caso poco costosa – con un costo eventuale stimabile per prudenza pari a circa 1.500 euro - trattandosi di modifiche interne poste in essere nel 1967 e che **forse** potevano necessitare all'epoca di un esplicito atto di assenso.

Esso è descritto graficamente nella planimetria dello stato di fatto e catastale allegate.

L'immobile urbanisticamente ricade in ZONA con Destinazione Urbanistica TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (art. 48 NTA); di fatto è nella periferia più prossima al Centro Storico e ciò costituisce una caratteristica assai importante e abbastanza valorizzante dell'immobile stesso.

Caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile pignorato –

Lotto I – Garage via Asiago n. 2 F. 70 part. 358 sub 15.

In sede di visita di sopralluogo è stata riscontrata la piena conformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale e solo una **sostanziale** conformità rispetto a quella allegata all'ultima Licenza e rinvenuta nei documenti di cui al precedente Edilizio esaminato.

(Si allegano le planimetrie della unità estratta dai documenti di cui al precedente edilizio, quella catastale e la planimetria dello stato di fatto redatta dallo scrivente dopo sopralluogo). Vale pertanto quanto già detto sulla sostanziale (anche se non formale) regolarità urbanistico-edilizia.

Le foto di cui alla documentazione fotografica forniscono un'idea del grado e livello delle finiture e, insieme alle planimetrie, della consistenza del bene.

Il fabbricato in cui è compreso il garage si presenta a quattro piani in elevazione, il piano terra ed il piano sotterraneo primo in cui si trova il garage; la struttura portante del fabbricato è

costituita pilastri e travi in c.a. e solai in latero-cemento con tamponamenti in laterizi forati e intonacati.

La consistenza commerciale del garage (di consistenza catastale mq 40 e superficie catastale di mq 44), è desumibile dalla planimetria catastale e dalla planimetria dello stato di fatto, rielaborata in scala 1:100 e allegata alla presente relazione, e risulta ben approssimabile a circa 45 mq considerata la quota di murature di confine verso proprietà e spazi condominiali o di terzi.

Il bene oggetto di Perizia compreso nel presente lotto (garage distinto con la part. 358 sub 15 del foglio 70), confina a ovest con cortile e scivolo di accesso condominiale, corridoio condominiale e locali condominiali a est, salvo altri.

L'immobile è compreso nel fabbricato in cui risulta attivato un formale condominio amministrato da Studio Ubaldi Andrea.

Dopo formali e reiterate richieste dello scrivente, l'Amministratore del condominio, con propria mail del 27 settembre 2023, che si allega in copia, ha fornito le seguenti notizie per l'unità in esame, Garage fg.70 part.358 sub 15:

Spese ordinarie anno 2023 € 47,83;

Spese straordinarie 2023, già scadute € 77,26;

Spese scadute e non pagate nei due anni precedenti € 106,57.

L'Amministratore ha altresì comunicato che non sono stati deliberati lavori rientranti nel c.d. Superbonus 110% né ci sono pratiche di riparazioni post-sisma per la palazzina in cui è ubicato l'immobile in esame.

La destinazione dell'immobile pignorato prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella di garage, al momento non utilizzato e nella disponibilità dei Curatori.

La consistenza reale dell'immobile pignorato corrisponde a quella catastale. La superficie, i confini e i dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento. Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni pignorati risultano elencate al paragrafo 1-D e nel relativo allegato.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico si specifica che la costruzione dell'edificio in cui è compreso l'appartamento è stata autorizzata con Licenza n.261 del 24/4/1964, successiva Licenza n. 301 del 11/12/1964 ed infine Licenza n. 441 del 22/11/1967 (con la difformità forse non richiedente nessuna sanatoria) e non si rilevano interventi significativi eseguiti o modifiche particolari apportate all'unità in esame rispetto a quanto già denunciato in Catasto nel 1968 come desumibile dalla planimetria).

1-C - RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

Lotto I – Garage via Asiago n. 2 F. 70 part. 358 sub 15.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, al Catasto Fabbricati del Comune di ASCOLI PICENO risulta quanto segue:

Intestati:

....., con piena proprietà per l'intero.

Lotto I comprende la piena proprietà di: Garage sito in via Asiago n. 2, distinto al f. 70 part. 358 sub 15 piano S1, categoria C/6, classe 6 consistenza catastale mq 40 superficie catastale mq 44, RC € 132,21;

1-D - RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE

Lotto I – Garage via Asiago n. 2 F. 70 part. 358 sub 15.

Dalle visure effettuate presso la Sezione Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 16/6/2023 ed in data 22/9/2023 risultano le trascrizioni ed iscrizioni relative al bene oggetto di Procedimento 10/2020 che sono riportate nelle visure allegare con riferimento all'immobile ed all'attuale e precedente proprietario.

Con riferimento a quelle relative al bene oggetto del presente LOTTO I:

Lotto I – Garage via Asiago n. 2 F. 70 part. 358 sub 15.

Trascrizione **Formalità n. 3785 del 08-09-1994**, atto di citazione promosso da contro, inerente l'esecuzione in forma specifica di divisione ereditaria riguardante i seguenti beni immobili siti in Ascoli Piceno: **Tutti i beni oggetto di esecuzione esclusi i terreni siti al foglio 76 di Ascoli Piceno.**

Trascrizione **Formalità n. 2916 del 22-05-2004**, decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 23-04-2004 rep. 861 a favore di contro riguardante anche il bene compreso nel presente Lotto I.

A margine di detto sequestro risulta **ANNOTAZIONE n. 1121 del 23 ottobre 2013** per far risultare la **sentenza di condanna esecutiva.**

Successive Trascrizioni per Denunciata Successione come da Ispezioni allegate.

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Lotto I – Garage via Asiago n. 2 F. 70 part. 358 sub 15.

L'unità in esecuzione è composta da un garage avente un agevole accesso carrabile ed ampia superficie che ben si presta alla sua destinazione di garage e contemporaneamente di magazzino fondaco come attualmente destinato ed utilizzato. Esso si trova al piano seminterrato del fabbricato di via Asiago n. 2 (fabbricato D) con agevole accesso carrabile dal cortile condominiale ed accesso pure – anche se al momento non utilizzato ma è presente la porta metallica di entrata al garage – dall'interno del fabbricato, dal corridoio dei fondaci al piano sottostrada.

L'accesso carrabile è chiuso da serranda metallica ad apertura basculante; il pavimento interno è costituito da mattonelle in graniglia, marmo e cemento, e nel pavimento è presente un chiusino per scarico a pavimento; il locale è dotato di presa d'acqua in un angolo coperto dagli oggetti in deposito; tutto il locale è intonacato con intonaco civile per interni, ed è dotato di un semplice impianto elettrico che garantisce anche l'illuminazione.

L'unità in esame, oggi garage, è compreso nel fabbricato D del complesso Alesi (Amedeo) di via Asiago. Il fabbricato, da quanto è stato possibile appurare grazie alle consultazioni presso

l'archivio del Comune di Ascoli Piceno, è stato realizzato in base a Licenza n.261 del 24/4/1964, successiva Licenza n. 301 del 11/12/1964 ed infine Licenza n. 441 del 22/11/1967. Le difformità interne del locale garage, come ispezionato adesso, rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla ultima licenza rinvenuta non si ritiene che siano tali da richiedere obbligatoriamente una sanatoria – se così fosse risulterebbero da sanare una moltitudine di unità e che in effetti sarebbe in ogni casi poco costosa – con un costo eventuale stimabile per prudenza pari a circa 1.500 euro - trattandosi di modifiche interne poste in essere nel 1967 e che forse non necessitavano di un esplicito atto di assenso.

La situazione urbanistica dell'immobile può pertanto considerarsi sostanzialmente regolare, e la planimetria catastale, redatta già il 21/03/1968 è anch'essa accettabile riportando il locale come sostanzialmente è ancora oggi nello stato di fatto.

3) STATO di POSSESSO

Lotto I – Garage via Asiago n. 2 F. 70 part. 358 sub 15.

L'immobile al momento della visita è stato trovato di fatto nella disponibilità dei Curatori e non utilizzato.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Lotto I – Garage via Asiago n. 2 F. 70 part. 358 sub 15.

Dalle ricerche effettuate si sono ricavate le iscrizioni e trascrizioni già indicate tutte al paragrafo 1D.

Inoltre in ordine all'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano sul bene pignorato particolari vincoli e particolari oneri di natura condominiale (salvo le modeste spese in scadenza e scadute);
- non risulta che sussistono domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle già riportate al

paragrafo 1D della presente relazione e relativi allegati;

- non risulta che sussistono vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- risulta iscritto sul bene del debitore pignorato il PIGNORAMENTO di cui alla Esec Imm. 190/2013.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Lotto I – Garage via Asiago n. 2 F. 70 part. 358 sub 15.

Criteria di stima - Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato si è ritenuto sufficiente fare ricorso al metodo di stima "sintetico", ed al metodo "a reddito", tenendo nella giusta considerazione la ridotta superficie dell'appartamento per cui i valori unitari in generale vedono un aumento rispetto i valori medi più probabili in generale nella zona per tipologie simili.

Con il metodo di stima "sintetico" ci si basa sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato correnti nella zona, riferiti all'unità di superficie lorda, residenziale e non, di immobili della stessa epoca di costruzione, di caratteristiche simili o analoghe, ragguagliati anche con i prezzi di mercato di unità immobiliari di nuova costruzione.

Dalle indagini di mercato sia dirette che estratte dai valori dell'Osservatorio Immobiliare di riferimento per il 2022 (che si allegano alla presente Relazione) si sono potuti ricavare attendibili elementi che consentono di definire il più corretto valore unitario per l'immobile in esame nella zona di interesse.

Si è ritenuto di non trascurare che resta sempre molto alta la domanda di mercato per unità destinabili a garage, anche nella zona del condominio Alesi di via Asiago dove pure ci sono ampie zone condominiali destinabili a parcheggio; l'interesse per l'unità in esame va oltre gli occupanti del condominio.

-Per la stima "a reddito" si è considerato un prevedibile reddito annuo per affitto, al netto di tutte le deduzioni, contabilizzato con un tasso di interesse medio, stimato pari al 2,75%.

Nella fattispecie (tenuto conto dello stato di fatto e pertanto della sua ubicazione quasi in centro storico, della consistenza, utilizzabilità e fruibilità di tutta la sua consistenza, dello stato di invecchiamento e di manutenzione delle finiture, che qualificano il locale come ben utilizzabile senza particolari necessità di interventi, dell'esistenza di un significativo parcheggio -giardino condominiale che, anche in mancanza di una specifica disciplina, contribuisce alla valorizzazione del bene in esame) per la valutazione dell'unità immobiliare in questione lo scrivente Tecnico ritiene possa considerarsi congruo, con sufficiente attendibilità, un prezzo medio riferito all'unità di superficie lorda del garage che può raggiungere nel caso in esame circa €1.500; con una superficie commerciale lorda di circa 45 mq si perviene pertanto alla seguente teorica valutazione in cifra tonda (45 x 1.500) di € **67.500 euro.**

-Per la stima "a reddito" si è considerato un prevedibile reddito annuo per affitto, al netto di tutte le deduzioni, contabilizzato con un tasso di interesse medio, stimato pari al 2,5%.

-Con il metodo di stima "a reddito" si procede come di seguito specificato:

- affitto annuo ricavabile dall'immobile in questione, di superficie superiore a 40 mq, autorimessa molto ampia se non plurima, con un affitto mensile (40x5) di circa 200 euro

(calcolabile con il dato unitario di 5 €/mq x mese, ricavato dalla Tabella dell'Osservatorio Immobiliare tenendo conto della superficie dell'unità, della sua destinazione utilizzabilità e del grado di finiture), per un affitto annuo stimato quindi prossimo almeno a (12 x 200 €/mensili): € 2.400,00

- detrazioni per:

imposte e tasse (circa 20%) - € 2.400x 20% = € 480,00

manutenzione, assicurazione, quote

sfitti, amministrazione (circa 5%) - € 2.400,00 x 5% = € 120,00

Totale detrazioni € 600,00

- rendita netta annua 1.800,00

Valore teorico di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 2,5%

€ 1.800,00 : (2,50 x 100) = **€ 72.000.**

Il più probabile valore teorico di mercato deriva dalla media delle due valutazioni sopra espresse, $V_m = € (67.500 + 72.000) / 2$, pari in cifra tonda ad **€ 70.000** (euro settantamila).

Per trovare il valore da attribuire al bene si apportano gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito:

a) 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 del 10%;

b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 2%;

c) per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 0%;

d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente del bene (cancellazioni delle iscrizioni): 0%
RESTANDO PERO' LE SPESE DI CANCELLAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

e) oneri di natura condominiale per spese condominiali scadute e non pagate: 0%

f) per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione 0%;

g) per la eventuale perfetta regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia € 1.500.

12

Si perviene quindi alla seguente valutazione per la vendita del **bene in esecuzione nella sua interezza, di cui si vende la piena proprietà** ($€70.000 - €70.000 \times 0,12 - €1.500 = €60.100$) in cifra tonda si ritiene di proporre **€ 60.000 (euro sessantamila)**.

9° Lotto I – Garage via Asiago n. 2 F. 70 part. 358 sub 15.

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene avente un valore di stima pari ad € 70.000 ma con un valore, ai fini della vendita, dei diritti di piena proprietà del bene, di € 60.000.

Valore di stima del bene: € 70.000 (euro settantamila).

Valore di stima per la vendita: € 60.000 (euro sessantamila)

9° Lotto I – Garage via Asiago n. 2 F. 70 part. 358 sub 15.

“**Diritti di piena proprietà di** Garage sito in via Asiago n. 2, distinto al F. 70 part. 358 sub 15 piano S1, categoria C/6, classe 6 consistenza catastale mq 40 superficie catastale mq 44, RC € 132,21; il bene è di piena proprietà di

Il garage con accesso carrabile dal cortile condominiale ha un accesso anche dall'interno del fabbricato, al piano sotterraneo primo.

Confini: il garage confina con locali e spazi condominiali salvo altri.

Valore di stima per la vendita: € 60.000 (euro sessantamila)”

Nella speranza di aver ben adempiuto al compito ricevuto, lo scrivente resta a disposizione del signor Giudice, per ogni chiarimento ed ulteriori necessità.

In fede.

Ascoli Piceno 28 settembre 2023

Il Tecnico
Ing. Alberto Canestrini

Allegati alla RELAZIONE RELATIVA al 9° LOTTO I:

Allegato 1-I: Visure e documentazione catastale;

Allegato 2-I: Planimetrie- Copia Concessioni Edilizie e relative planimetrie;

Allegato 3-I: Documentazione fotografica;

Allegato 4-I: Visure Ipotecarie.

Allegato 5-I: Tabelle Valori Osservatorio Immobiliare (Centro Storico-Ascoli Piceno);

Allegato 6-I -Comunicazioni AMMINISTRATORE CONDOMINIO via Asiago.

Ascoli Piceno 28 settembre 2023

Il Tecnico
Ing. Alberto Canestrini