

<b>PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE</b>	<b>TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO</b>
<b>PROMOSSA DA</b>	R.G.E. n. 136/2015 .....
<b>CONTRO</b>	.....
<b>DIRITTI ESECUTATI</b>	INTERA PROPRIETA'
<b>GIUDICE</b>	DOTT.SSA D'OTTAVI SIMONA
<b>C.T.U.</b>	GEOM. MARIANO DAMIANI
<b>OGGETTO</b>	<b>Relazione peritale</b>
<b>Data: 22/08/2019</b>	



## INDICE

<i>PREMESSA</i> .....	3
<i>1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</i> .....	4
1a) Superfici, confini e dati catastali.....	5
1b) Accessi.....	6
1c) Parti comuni.....	6
1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni.....	6
1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	6
1f) Stato civile/patrimoniale.....	7
<i>2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE</i> .....	7
<i>3) STATO DI POSSESSO</i> .....	8
<i>4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</i> .....	8
4a) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili .....	8
4b) Difformità catastali .....	11
4c) Provenienza .....	11
<i>5) STIMA DELL'IMMOBILE</i> .....	12
<i>Allegati</i> .....	14



## **PREMESSA**

Nell'udienza del 4 aprile 2019 il sottoscritto Geom. Mariano Damiani, con Studio Tecnico in Ascoli Piceno, Via Monte Grappa n. 13, iscritto all'Albo Professionale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n.ro 931, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti e più precisamente:

- 1) identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;***
- 2) situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile;***
- 3) stato di possesso;***
- 4) vincoli ed oneri giuridici;***
- 5) stima dell'immobile.***

Il sottoscritto C.T.U., previo avviso alle parti tramite posta elettronica certificata o lettera raccomandata A.R., ha eseguito il sopralluogo sull'immobile oggetto di procedura, prendendo le occorrenti misure ed assumendo i dati tecnici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.



## **1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno, Via Carpignana n. 15 della frazione di Venagrande, intestato ai Sig.ri ....., che consiste in

un'abitazione ai piani primo e sottotetto con annessi fondaci al piano terra.

Detto immobile è ubicato in prossimità del centro della frazione di Venagrande, che dista circa 6 km dalla città di Ascoli Piceno; la zona è dotata dei principali servizi di prima necessità, delle infrastrutture di pubblica utilità e commerciali ed è raggiunta dal trasporto urbano comunale.

L'abitazione in argomento è di remota costruzione ed è stata oggetto di lavori di ristrutturazione (gli ultimi nel 2003), si trova in buono stato di manutenzione e conservazione ed è così composta:

- al piano terra da quattro locali destinati a fondaci;
- al piano primo da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucinino, disimpegno, bagno e due camere;
- al piano sottotetto da una camera, bagno e terrazzo.

Tutti i piani sono collegati da una scala interna in legno.

L'unità ha l'ingresso principale al piano primo tramite una scala esterna di proprietà esclusiva, oltre a due accessi ai fondaci del piano terra.

Le strutture portanti sono in muratura e parte in cemento armato, i solai sono in cemento armato e laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le caratteristiche interne sono diverse tra la porzione abitativa (piani primo e sottotetto) ed i fondaci al piano terra, come di seguito descritto:

### **Porzione abitativa ai piani primo e sottotetto**

I divisori interni sono in laterizio, le pareti sono intonacate e tinteggiate e quelle dei bagni ed in parte della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le pavimentazioni sono in ceramica.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno e le finestre sono fornite di vetro-



camera e persiane in legno. La porta d'ingresso è del tipo blindato.

I bagni sono provvisti di tutti gli apparecchi idrosanitari, in ceramica bianca, con rubinetteria in acciaio inox del tipo monocomando.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in acciaio e caldaia alimentata a gas-metano di rete.

Tutti gli impianti presenti (idrico, elettrico, riscaldamento, telefonico, ecc.) sono sottotraccia.

L'impianto idrico è di acqua calda e fredda.

La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

### **Fondaci al piano terra**

I divisori interni sono in laterizio, le pareti sono in parte intonacate ed in parte al grezzo, i locali sono privi di pavimenti. Solo la cantina, dove è ubicata la scala interna, è pavimentata con piastrelle in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno, mentre le aperture interne sono prive di porte. Relativamente agli impianti, è presente solo quello elettrico realizzato con cavi a vista fissati a parete, ad eccezione della suddetta cantina dove sono posti sottotraccia e dove è installato anche un radiatore collegato all'impianto di riscaldamento. Inoltre, nel sottoscala (ripostiglio) sono presenti delle tubazioni a vista dell'impianto idrico per un lavello e una lavatrice, con relativi scarichi.

### **1a) Superfici, confini e dati catastali.**

L'immobile pignorato è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- foglio ....., particella ..... graffata ..... sub. ....., Categoria A/3, Classe 2<sup>a</sup>, Vani 8, Rendita € 302,44, Via Carpignana n. 15, Piano T-1-2.

L'unità immobiliare è in testa alla seguente ditta catastale:

- .....
- .....
- .....



La superficie lorda complessiva è pari a mq. 165,00 circa (piano terra di mq. 65, piano primo di mq. 85 e piano sottotetto di mq. 15), oltre mq. 6,00 circa di terrazza al piano sottotetto.

L'altezza utile al piano terra è di ml. 2,80, al piano primo di ml. 2,70, mentre quella del sottotetto varia da un massimo di ml. 2,50 al colmo del tetto fino a ml. 2,00/2,20, rispettivamente sulla parete nord e su quella sud.

I confini sono:

- a nord ed ovest con strada comunale;
- a sud con il fabbricato distinto con la particella .....
- ad est con l'unità immobiliare distinta con la particella ..... sub. ....

#### **1b) Accessi.**

Gli accessi all'immobile pignorato avvengono dalla strada comunale, tramite due porte al piano terra sulla parete ovest ed una scala esterna di proprietà esclusiva sul lato nord che raggiunge l'ingresso principale al piano primo.

#### **1c) Parti comuni.**

Non vi sono parti comuni, in quanto gli accessi dell'immobile pignorato sono indipendenti dai confinanti fabbricati.

#### **1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni.**

Non vi sono spese fisse condominiali, essendo il fabbricato di proprietà esclusiva degli esecutati.

#### **1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, l'immobile pignorato ricade in zona denominata "Parti in trasformazione" individuata nel PRG come area ricompresa in altri strumenti attuativi (ASA-7 PPE Venagrande), normata dagli articoli 60-64 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### **1f) Stato civile/patrimoniale.**

Le quote dell'immobile pignorato sono di proprietà esclusiva dei debitori



esecutati, in quanto beni personali ereditati per successione.

## **2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato, di remota costruzione, è stato ristrutturato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Licenza di Costruzione n. .... del .....
- Concessione Edilizia in sanatoria n. .... del .....
- Denuncia Inizio Attività Edilizia prot. .... del .....
- Denuncia Inizio Attività Edilizia prot. .... del .....

Con la L.C. n. .... del ..... sono stati effettuati degli interventi di ristrutturazione a seguito del terremoto del 1972, mentre con la C.E. n. .... del ..... sono state regolarizzate le opere abusive eseguite nel 1974, consistenti nella realizzazione di una camera ed una terrazza al piano sottotetto. Successivamente, con le D.I.A.E. prot. .... e ..... sono state eseguite delle opere di manutenzione straordinaria riguardanti le strutture (solai e tetto), la variazione della ripartizione interna dei locali, con adeguamento degli impianti e delle finiture, il rifacimento della scala interna.

L'immobile pignorato non presenta difformità rispetto ai progetti autorizzati con le pratiche edilizie sopra elencate.

Con Ordinanza n. .... del ..... il Sindaco del Comune di Ascoli Piceno ha dichiarato inagibile, a seguito degli eventi sismici del 2016, il fabbricato che insiste sulle particelle ..... e ....., ordinando l'evacuazione delle unità immobiliari ed il divieto di utilizzo anche occasionale.

Visto che una porzione dell'immobile pignorato ricade sulla particella ..... (nell'Ordinanza è erroneamente indicata la particella .....), corrispondente ai due locali al piano primo adibiti a sala da pranzo e cucinino (evidenziati nella planimetria allegata), anche detti locali sono soggetti all'ordinanza di evacuazione e divieto di utilizzo.



### **3) STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava abitato dagli esecutati.

### **4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

- non esistono vincoli di natura condominiale;
- non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono diritti demaniali o di usi civici;
- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

#### **4a) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili**

##### **Trascrizioni**

**Nota di trascrizione n. 3324 del 15/11/1975**

**Nota di trascrizione n. 2889 del 02/08/1979**

**Nota di trascrizione n. 5242 del 22/09/2009**

##### **Iscrizioni**

**Nota di iscrizione n. 1073 del 18/07/2002**

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € **35,00 (euro trentacinque/00)** per la cancellazione dell'ipoteca.





**Nota di iscrizione n. 1084 del 17/05/2005**

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 35,00 (euro trentacinque/00) per la cancellazione dell'ipoteca.

**Nota di iscrizione n. 1001 del 23/06/2011**

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 295,00 (euro duecentonovantacinque/00) per la cancellazione dell'ipoteca.

**Nota di iscrizione n. 1225 del 28/11/2017**

Non vi sono spese per la cancellazione dell'ipoteca.

**Pignoramenti**

**Nota di trascrizione n. 4689 del 02/10/2015.**

Le spese relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa € 295,00 (euro duecentonovantacinque/00).

**4b) Difformità catastali**

Non sono state rilevate difformità e la planimetria catastale dell'immobile pignorato corrisponde allo stato di fatto.

**4c) Provenienza**

Le quote di proprietà sull'immobile pignorato dei debitori ..... (2/27) e ..... (2/27) sono loro pervenute per successione del padre ....., deceduto ad ..... il ..... (denuncia di successione n. .... vol. .... del ....., trascritta in data ....., R.P. ....).

La restante quota di proprietà (23/27) è pervenuta alla Sig.ra ..... come segue:

- 5/9 (corrispondenti a 15/27) per successione del padre ....., deceduto ad ..... il ..... (denuncia di successione n. .... vol. .... del ....., trascritta in data ....., R.P. ....);
- 2/9 (corrispondenti a 6/27) con atto di compravendita stipulato dal notaio ..... di ..... in data ....., repertorio n. ....,



- trascritto in data ....., R.P. ....;
- **2/27** per successione del coniuge ....., deceduto ad .....  
il ..... (denuncia di successione n. .... vol. .... del  
....., trascritta in data ....., R.P. ....).

## 5) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile pignorato è stata eseguita una ricerca di atti di compravendita che potessero avere per oggetto il trasferimento di beni comparabili nello stesso segmento di mercato. Detta indagine, tuttavia, ha presentato molte difficoltà, in quanto i beni compravenduti in zona hanno caratteristiche diverse e sono di costruzione più recente. In seguito ai suddetti accertamenti e considerata la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica, tenendo conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, si ritiene equo il seguente prezzo unitario di mercato:

- €/mq. 900,00 (euro novecento/00).

In riferimento alla porzione del piano primo che ricade nell'adiacente fabbricato dichiarato inagibile, come sopra specificato al capitolo 2, non essendo presenti sul mercato prezzi comparabili per tale condizione, si ritiene di poter stimare il valore a corpo.

### Calcolo della superficie commerciale

Destinazioni	Superficie lorda	Superficie commerciale
Fondaci al piano terra (accessori comunicanti 50%)	65,00	32,50
Locali abitabili al piano primo (100%)	85,00	85,00
Locali abitabili al piano sottotetto (80%)	15,00	12,00
Terrazza (25%)	6,00	1,50
<b>Totali</b>	<b>171,00</b>	<b>131,00</b>



Considerato quanto sopra esposto, dalla superficie commerciale occorre detrarre la porzione inagibile al P1° pari a mq. 24,00, ottenendo una superficie di mq. 107,00 sulla quale si applica il prezzo unitario.

**Calcolo valore**

mq. 107,00 x €/mq. 900,00 = .....	€	96.300,00
valore a corpo porzione inagibile .....	€	<u>10.000,00</u>
<b>Totale valore</b>	<b>€</b>	<b>106.300,00</b>

Su tale somma si applicano le seguenti decurtazioni:

- € **15.945,00** pari al 15% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti e lo stato di manutenzione;
- € **660,00** per spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente;

L'importo complessivo delle decurtazioni è pari ad € **16.605,00** (euro sedicimilaseicentocinque/00), pertanto il valore finale è:

$$€ 106.300,00 - € 16.605,00 = € \mathbf{89.695,00}$$

Valore arrotondato in cifra tonda:

**€ 90.000,00**

**(diconsi euro novantamila/00)**

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto pienamente l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

In fede,

Ascoli Piceno, 22 agosto 2019

Il C.T.U.  
*Geom. Mariano Damiani*



Allegati:

1. visura catastale, estratto di mappa, planimetria;
2. copia delle pratiche edilizie;
3. documentazione fotografica;
4. avvisi di ricevimento delle raccomandate per l'inizio delle operazioni peritali;
5. lettera di trasmissione alle parti della copia della relazione;
6. descrizione riepilogativa ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;
7. cd-rom contenente la relazione per l'ufficio G.E., la perizia per uso pubblicazione e la planimetria dell'immobile.

