



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Causa: **INTESA SAN PAOLO e altri contro** [REDACTED]

R.G.E. n.109/2018 (riunita con 85/2020)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi

PERIZIA TECNICA

Premesso:

che il sottoscritto Dott. Geom. Guido Crocetti, con studio in Colli del Tronto (AP), Via Salaria n.82, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1278, veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe;

che in data 18/05/2021 dopo il giuramento di rito il Giudice dell'Esecuzione formulava al C.T.U. "i quesiti come proposti e più appresso indicati" autorizzandolo al ritiro dei fascicoli.

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 evidenza, 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);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, 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;





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato e, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt.159 e ss. cod. civ.

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 della legge 47/1985, legge 724/1994 e legge 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

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.

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 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:

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 alienabilità o indivisibilità,

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





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

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);

Difficoltà catastali (a spese della procedura).

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 spesa dell'acquirente, (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 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 dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunicati per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinando ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per autorizzazioni all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567 comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D: 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che , a





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);

- j) depositi perizia telematica (cod: deposito perizia CTU; cos. Per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: istanza liquidazione CTU;
- k) almeno **trenta** giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
- l) allegghi la relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ad atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale di delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti degli identificativi personali e dati sensibili anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); allegghi inoltre le ricevute di inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

Per tutto quanto sopra premesso e considerato, il sottoscritto C.T.U., può relazionare quanto segue.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 109/2018

1) Quesito n.1.

Sulla base dei rilievi effettuati, come risulta dai verbali dei sopralluoghi allegati, e con la documentazione reperita sia presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno sia negli uffici comunali si è potuto accertare che gli immobili sono ubicati in Via Ottorino Respighi n. 10 nel Comune di Ascoli Piceno, e sono costituiti da:

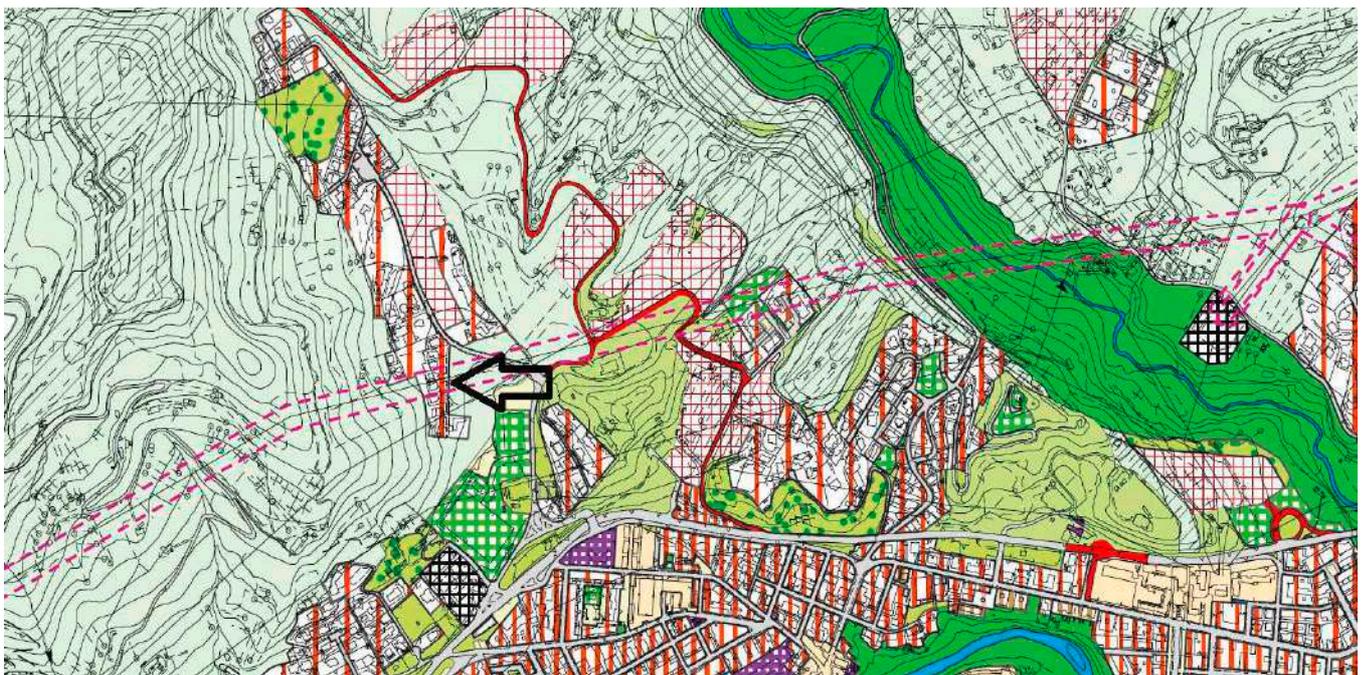
- Foglio 54 Particella 448 Sub 3 abitazione in villino, distribuita al piano sottostrada, terra, primo e sottotetto.





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- Foglio 54 Particella 448 Sub 1 autorimessa sita al piano sottostrada.
- Foglio 54 Particella 448 Sub 2 autorimessa sita al piano sottostrada.
- Tutti gli immobili fanno parte di un complesso unifamiliare.
- L'area su cui insiste il fabbricato risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 54 Particella 448 come ente urbano 9 are 40 ca.



Via Salaria n. 82 – 63079– Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447–CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 – Cell. 340 - 5291341 – E-Mail -guido@studiocrocetti.com - PEC guido.crocetti@geopec.it





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Il pignoramento riguarda tre immobili intestati ai [REDACTED] (1/2). Gli immobili sono ubicati in un tessuto prevalente disciplinato dall'art. 50 delle NTA. Trattasi di una villetta unifamiliare.

Le proprietà del debitore esecutato sono composte da:

- a. Autorimessa piano S1 categoria C/6, Classe 4, Consistenza 28 mq munito di impianto elettrico e di riscaldamento.
- b. Autorimessa piano S1 categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq munito di impianto elettrico.
- c. Abitazione in villino piano S1, T, 1 e sottotetto, categoria A/7, Classe 3, Consistenza 8 Vani munito di impianti idrici, elettrici, riscaldamento e impianto elevatore.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato si presenta con una forma irregolare con tetto a falde. Le strutture portanti sono realizzate in c.a., i solai di piano e di copertura sono in latero-cemento armato, le murature di tamponamento sono realizzate con blocchetti forati (cm. 30).

Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate e i balconi hanno un parapetto in c.a ed elementi prefabbricati. Gli infissi sono principalmente in legno. All'interno si trova anche un impianto ascensore attualmente non funzionante.

Il fab [REDACTED] negli anni novanta previo rilascio di Concessione Edilizia n. 94/89 a favore dell [REDACTED] successiva DIA n. 506/97 prot. 35591 del 11/11/1997.

Per [REDACTED] ricerche effettuate si riporta quanto segue in relazione ai quesiti proposti:

- a) La superficie degli immobili non risulta essere conforme rispetto a quanto indicato nel certificato catastale e nella documentazione urbanistica. I confini dei beni oggetto della presente procedura sono composti da: altra proprietà su tre lati e strada comunale denominata Via Ottorino Respighi; i dati identificativi catastali risultano conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- b) L'unico accesso agli immobili dalla viabilità pubblica è sito in Via Ottorino Respighi;
- c) Il sub 4 è una bene comune non censibile a tutti i sub;
- d) Non esistono spese fisse condominiali pendenti.
- e) La destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente è quella di "tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia" disciplinato dall'art. 50 delle NTA.
- f) I debitori esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni.





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

2) Quesito n.2.

In sede di acquisizione della documentazione presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Ascoli Piceno è emerso che esiste una Concessione Edilizia n. 94/89 e una DIA n 506/97 prot. 35591 del 11/11/1997. Inoltre sono presenti due depositi di relazione a struttura ultimata presso il Genio Civile di Ascoli Piceno prot. 7957/12329 del 24/09/1989 e prot. 3656/3317 del 05/06/1997.

Gli immobili sono stati acquistati dagli esecutati con una compravendita come da voltura n. 4422.1/1998 in atti dal 14/09/1998.

Nel corso del sopralluogo sono emerse diverse difformità negli immobili esecutati riferite alle planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati e rispetto all'ultimo stato approvato.

3) Quesito n.3.

In sede di sopralluogo è stato accertato che gli immobili sono occupati dagli esecutati e dalla rispettiva famiglia.

4) Quesito n. 4.

Alla data del 18/02/2022 su dette unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

TRASCRIZIONI

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno il 21/09/2018 al n. 7108 del Reg. Generale e al n. 5227 del Reg. Part. a favore di Intesa



ISCRIZIONI

- Iscrizione ipoteca del 07.12.2006 iscritta al n. 26788 del Reg. Part.

5) Quesito n. 5.

Lo scrivente è stato incaricato il giorno 18/05/2021 dal Giudice per le esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona D'Ottavi.

In data 19/05/2021 il CTU ha accettato l'incarico.





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

In data 08/06/2021 il CTU ha inviato alle parti la convocazione per il sopralluogo conoscitivo dei luoghi oggetto di causa fissato per il giorno 16/06/2021 alle ore 10.00.

In data 16/06/2021 lo scrivente si è recato sul posto e ha eseguito l'accesso. Erano presenti gli esecutati, il Dott. Amadio Dario, custode nominato, e il Geom Manaloto Cromwell, collaboratore del CTU. Sono state scattate foto, è stata eseguita una verifica planimetrica e sono state prese delle misurazioni.

Come già indicato sono state riscontrate diverse difformità tra le planimetrie catastali riscontrate dai fascicoli urbanistici e lo stato effettivo dei luoghi. Anche il calcolo della volumetria ammessa in progetto dell'intero immobile risulta essere difforme. E' stato redatto un regolare verbale di inizio delle operazioni peritali che è stato poi inviato alle parti.

In data 06/09/2021 lo scrivente CTU ha eseguito ha eseguito un accesso agli atti amministrativi presso lo sportello Unico Edilizia del Comune di Ascoli Piceno.

DIFFORMITA' RILEVATE

- 1 Chiusura del portico al piano sottostrada che ha determinato un aumento di volume, la situazione non può essere sanata pertanto si dovranno smontare gli infissi che hanno determinato la chiusura del vano.





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Lavorazione	Giorni	€/GG	TOTALE
Rimozione di infissi sul portico: n. 2 Operai qualificati	2 x 2	250,00	€. 1.000,00
Smaltimento e carico dei materiali di risulta Nolo autocarro - Mano d'opera	a corpo	In economia	€. 500,00
TOTALE			€. 1.500,00

- 2 Aumento di superficie dell'immobile al piano sottostrada distinto al Foglio 54 Particella 448 Sub 3, nella fattispecie sono stati creati dei vani aggiuntivi interrati bagno e magazzino che **non possono essere sanati pertanto devono essere chiusi.**



Chiusura dei vani abusivi mediante rimozione porta, realizzazione di muro per chiusura apertura comprensivo di intonaco, tinteggiatura:			
Operaio qualificato	gg. 3	250,00	€. 750,00
Operaio comune	gg. 3	210,00	€. 630,00

Via Salaria n. 82 - 63079- Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447 - CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 - Cell. 340 - 5291341 - E-Mail -guido@studiocrocetti.com - PEC guido.crocetti@geopec.it





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Materiali	A corpo		€. 200,00
TOTALE			€. 1.580,00

- 3 Cambio di destinazione d'uso dell'immobile al piano sottostrada distinto al Foglio 54 Particella 448 Sub 1. E' stato demolito un divisorio che separava il garage dall'ingresso grazie a questa operazione è stato creato un unico ambiente in cui l'esecutato vi ha realizzato un soggiorno con cucina. Anche questi interventi realizzati arbitrariamente **non possono essere sanati quindi si dovrà riportare il subalterno alla condizione di garage.**



Rimozione di impianti e mobilia all'interno del garage: n. 2 Operai comuni	gg. 3 x 2	210,00	€. 1.260,00
Smaltimento dei materiali di risulta	A corpo		€. 300,00
Realizzazione di un divisorio nel garage comprensivo di intonaco e tinteggiatura:	gg. 2	250,00	€. 500,00
Operaio qualificato +- operaio comune	gg. 2	210,00	€. 420,00

Via Salaria n. 82 – 63079– Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447–CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 – Cell. 340 - 5291341 – E-Mail -guido@studiocrocetti.com - PEC guido.crocetti@geopec.it



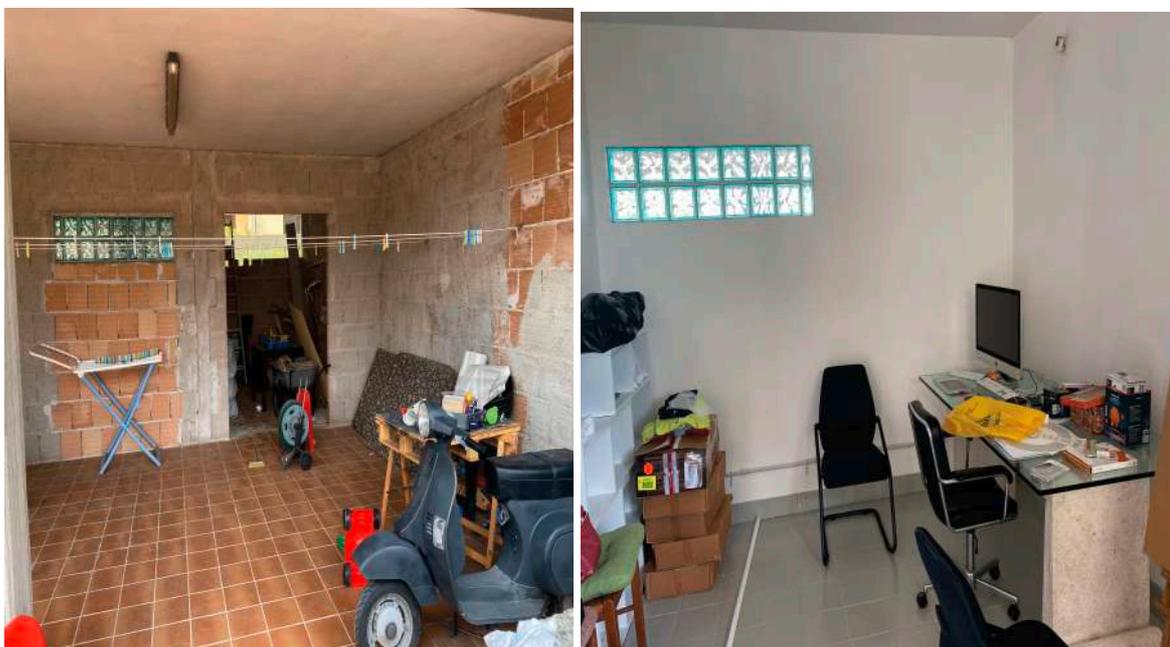


Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Materiali	A corpo		€. 200,00
TOTALE			€. 2.680,00

4 Aumento di volume nell'immobile al piano terra distinto al Foglio 54 Particella 448 Sub 3.

Questo intervento ha riguardato la chiusura di un portico con la creazione di un ufficio e di un ripostiglio. Questa opera potrebbe essere sanata con un piano casa in sanatoria a condizione che non sia stato realizzato più del 20% del volume totale dell'immobile e che gli interventi ancora in corso d'opera siano risalenti a dopo l'anno 2009. Dato che non è possibile stabilire con certezza la data dell'esecuzione di tale realizzazione si consiglia di demolire i divisori creati per ricavare tali ambienti e riportare la situazione come in origine.



Demolizione di divisori:			
n . 2 Operai qualificati	2 x gg. 2	230,00	€. 920,00
Smaltimento dei residui	A corpo		€. 500,00
TOTALE			€. 1.420,00

- 5 Mancata presentazione di titolo edilizio e relativo accatastamento per la realizzazione di n. 2 tettoie nell'immobile al piano sottotetto al Foglio 54 Particella 448 Sub 3, queste tettoie dovranno essere rimosse o modificate in pergolati ombreggianti.





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI



Rimozione del manto di copertura delle tettoie e creazione di pergole: n. 2 Operai falegnami	gg. 4	250,00	€. 2.000,00
Nolo di cestello (con operatore) - Materiali	A corpo	600,00 + 900,00	€. 1.500,00
TOTALE			€. 3.500,00

6 A titolo informativo si comunica che lo stenditoio al piano primo è utilizzato come camera e tutto il piano sottotetto in realtà è adibito a reparto notte.

7 Infine nell'elaborato di progetto era rappresentato un "dente" in muratura che si ritiene non sia mai stato eseguito.

PROCEDURA DI VALUTAZIONE

La valutazione dei fabbricati è stata effettuata eseguendo una media ponderata comparativa prendendo in considerazione le compravendite avvenute negli anni precedenti di immobili siti nel medesimo territorio con una tipologia simile a quelli in esame. I dati sono stati prelevati dalla Banca del dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno e nella fattispecie sono stati considerati 3 immobili.

Via Salaria n. 82 – 63079– Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447—CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 – Cell. 340 - 5291341 – E-Mail -guido@studiocrocetti.com - PEC guido.crocetti@geopec.it





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- Comparabile A Villino sito in Ascoli Piceno, in Via Ponchielli. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 242.00 prezzo di €. 200.000.00, nell'anno 2019;
- Comparabile B Villino sito in Ascoli Piceno, in Via Cimarosa. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 222.00 prezzo di €. 260.000.00, nell'anno 2017;
- Comparabile C Villino sito in Ascoli Piceno, in Via Bella Valle. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 268.00 prezzo di €. 311.000.00, nell'anno 2017;

Le superfici commerciali degli appartamenti sono state misurate come superficie esterna lorda (SEL), ovvero l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Le caratteristiche rilevate dei comparabili sono state riassunte nella successiva tabella.

TABELLA DI VALUTAZIONE

<i>Immobilabile</i>	<i>MQ</i>	<i>Prezzo</i>	<i>€/MQ</i>	<i>Media €/MQ</i>
A	242	€. 200.000	826,44	1.052,68
B	222	€. 260.000	1.171,17	
C	268	€. 311.000	1.160,44	

-SEL 406,08 mq x €/mq. 1.052,69= €. 427.473,64

(diconsi euro quattrocentoventisettemilaquattrocentosettantatre/64)

A questa cifra vanno detratti gli importi per tutte le lavorazioni da eseguire per eliminare gli abusi che ammontano a €. 10.680.00.=

Pertanto il valore dell'immobile è di €. (427.473.64 - 10.680.00)= €. 416.793.64.=

Arrotondato a €. 416.000.00.=

(Diconsi euro quattrocentosedicimila/00)

Allegati

- Documentazione Fotografica (n. 49 fotocolor);
- Comunicazione Inizio Operazioni Peritali tramite Pec;
- Copia Verbale delle Operazioni Peritali;
- Richiesta accesso agli atti;
- Trascrizioni e Iscrizioni;
- Planimetria, Visura Catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria del rilievo eseguito e calcolo superfici;
- Fascicolo urbanistico.





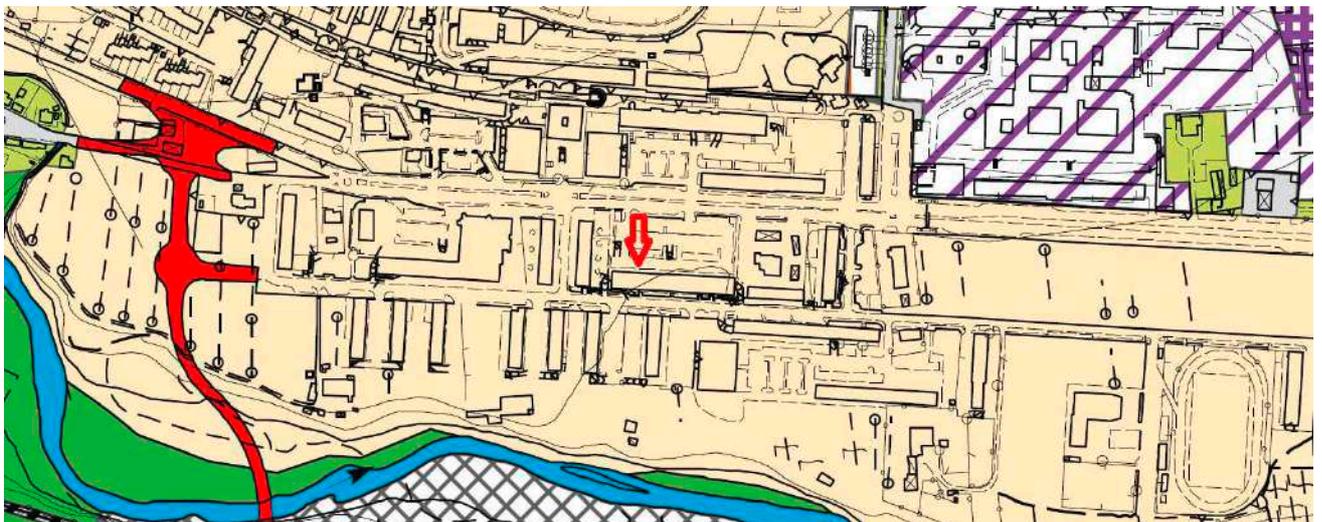
Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 85/2020 (riunita al 109/2018)

1) Quesito n.1.

Sulla base dei rilievi effettuati, come risulta dai verbali di sopralluogo allegati, e con la documentazione reperita presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno e presso gli uffici comunali si è potuto accertare che gli immobili sono siti in L.go Martiri delle Foibe n. 1 nel Comune di Ascoli Piceno, e sono costituiti da:

- Foglio 79 Particella 1073 Sub 20 ufficio/studio privato, al piano primo di un complesso condominiale.
- Foglio 79 Particella 1073 Sub 21 ufficio/studio privato, al piano primo di un complesso condominiale.
- L'area su cui insiste il fabbricato risulta censita al Catasto Terreni al Foglio 79 Particella 1073 come ente urbano 6 are 60 ca.



Via Salaria n. 82 – 63079– Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447–CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 – Cell. 340 - 5291341 – E-Mail -guido@studiocrocetti.com - PEC guido.crocetti@geopec.it





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Il pignoramento riguarda due immobili intestati [REDACTED] li immobili si trovano in località Monticelli in una zona PEEP edifici tipologia "Y" altri piani attuativi ASA 6 quartiere II disciplinata dall'art. 64 delle NTA. Trattasi di due uffici/studi privati.

Le proprietà del debitore esecutato sono composte da:

- d. Ufficio/Studio Privato piano 1 categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3 vani munito di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento;
- e. Ufficio/Studio Privato piano 1 categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3 vani munito di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento;

Essi si trovano all'interno di un fabbricato che dal punto di vista strutturale si presenta a forma rettangolare con tetto a falde. Le strutture portanti sono realizzate in c.a., i solai di piano e di copertura sono in latero-cemento armato, le murature di tamponamento sono realizzate con blocchetti forati.

Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate e i balconi hanno un parapetto in c.a. Gli infissi sono principalmente in legno e alluminio. All'interno si trova anche un impianto di ascensore condominiale.

Il fabbricato è stato costruito tra la fine degli anni novanta e l'inizio degli anni duemila previo rilascio di Concessione Edilizia n. 44/98 del 23.03.1998 [REDACTED] ia a sanatoria n. 134 del 17.09.2001 a seguito di variante in favore della [REDACTED]

Per quanto è emerso dalle ricerche effettuate si riporta quanto segue in relazione ai quesiti proposti:

- g) La superficie degli immobili risulta essere conforme rispetto a quanto indicato nel certificato catastale e nella documentazione urbanistica. I confini dei beni oggetto della presente procedura sono composti da: altra proprietà su un lato, mura perimetrali su due lati, vano scala su un lato, i dati identificativi catastali risultano conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- h) L'unico accesso agli immobili dalla viabilità pubblica è sito in L.go Martiri delle Foibe;
- i) Non ci sono pertinenze, il sub 20 ha 16,581 millesimi di proprietà mentre il sub 21 ha 13,669 millesimi di proprietà;
- j) In seguito alla richiesta inoltrata all'amministratore di condomini [REDACTED] emerso che alla data odierna esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontanti ad €. 1.049,64 per il sub 20 ed €. 342,66 per il sub 21; si rende noto che nel fabbricato è in corso una ristrutturazione edilizia con accesso ad incentivi statali mediante il Superbonus 110%.
- k) La destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente è quella di zona "PEEP edifici tipologia "Y" altri piani attuativi ASA 6 quartiere II disciplinata dall'art. 64





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

delle NTA. Il debitore esecutato è coniugato in regime di comunione dei beni ma i beni sono di sua proprietà al 100%.

2) Quesito n.2.

In sede di acquisizione della documentazione presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Ascoli Piceno è emerso che esiste una Concessione Edilizia n. 44/98 del 23.03.1998 e successiva concessione edilizia a sanatoria n. 134 del 17.09.2001 a seguito di variante in favore della [REDACTED] inoltre è presente anche il deposito del collaudo statico presso il Genio Civile di Ascoli Piceno prot. 5449/15555 del 05/07/2001.

Gli immobili sono stati acquistati dall'esecutato come bene personale con una compravendita trascrizione n. 2638.1/2002 reparto PI di Ascoli Piceno in atti dal 13/05/2002.

Nel corso del sopralluogo sono emerse alcune difformità negli immobili esecutati rispetto alle planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati e rispetto all'ultimo stato approvato.

3) Quesito n.3.

In sede di sopralluogo è stato accertato che entrambi gli immobili sono occupati dall'esecutato nei quali egli esercita la propria professione.

4) Quesito n. 4.

A tutto il 25/02/2022 su dette unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

TRASCRIZIONI

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno il 13/11/2020 al n. 7765 del Reg. Generale e al n.5734 del Reg. Part. a favore di Tamiso Graziella residente in L.go Delle Ginestre n. 2, Cod. Fisc: TMSGZL62C44A462D contro [REDACTED]

5) Quesito n. 5.

Lo scrivente è stato incaricato il giorno 05/10/2021 dal Giudice per le esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona D'Ottavi per una riunione di procedura esecutiva con la procedura 109/2018.

Il giorno 17/01/2022 il CTU ha inviato alle parti la convocazione per il sopralluogo conoscitivo dei luoghi oggetto di causa fissato per il giorno 26/01/2022 alle ore 10.00.

Su richiesta del legale dell'esecutato data l'impossibilità di accesso ai luoghi nel giorno 26/01/2022, il sopralluogo veniva spostato al giorno 28/01/2022 previo avviso a tutte le parti.

Il giorno 28/01/2022 lo scrivente si è recato sul posto e ha eseguito l'accesso. Era presente l'esecutato, il Dott. Amadio Dario e l'ing. Vagnoni Luca, collaboratore del CTU. Sono state scattate foto, è stata eseguita una verifica planimetrica e sono state prese delle misurazioni.





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Come già indicato sono state riscontrate alcune difformità tra le planimetrie catastali, i fascicoli urbanistici e lo stato effettivo dei luoghi. E' stato redatto un regolare verbale di inizio delle operazioni peritali che è stato poi inviato alle parti. Il giorno 31/01/2022 lo scrivente CTU ha eseguito un accesso agli atti amministrativi presso lo sportello Unico Edilizia del Comune di Ascoli Piceno.

DIFFORMITA' RILEVATE

- 1- Nella Variante in sanatoria alla Concessione Edilizia n. 134 del 17/09/2001 il Sub 21 era destinato ad abitazione con uso residenziale. Nell'accatamento del 21/12/2001 l'immobile è stato accatato come ufficio.
- 2- Negli elaborati grafici allegati alla stessa Variante, il balcone lato sud del Sub 20 era di diverse dimensioni e forma. Nell'accatamento del 21/12/2001 il balcone è stato rappresentato in maniera corretta. A seguito di una verifica e dall'analisi della documentazione fotografica allegata alla Variante è emerso che molto probabilmente è stato un errore grafico del progettista in sede di redazione dell'elaborato grafico.
- 3- Lo stesso balcone è stato chiuso abusivamente con degli infissi e con del plexiglass dall'esecutato e viene utilizzato come laboratorio.



Lavorazione	Giorni	€/GG	TOTALE
Rimozione di infissi sul balcone: n. 1 Operai qualificati	1	250,00	€. 250,00





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Smaltimento dei materiali di risulta			€. 100,00
TOTALE			€. 350,00

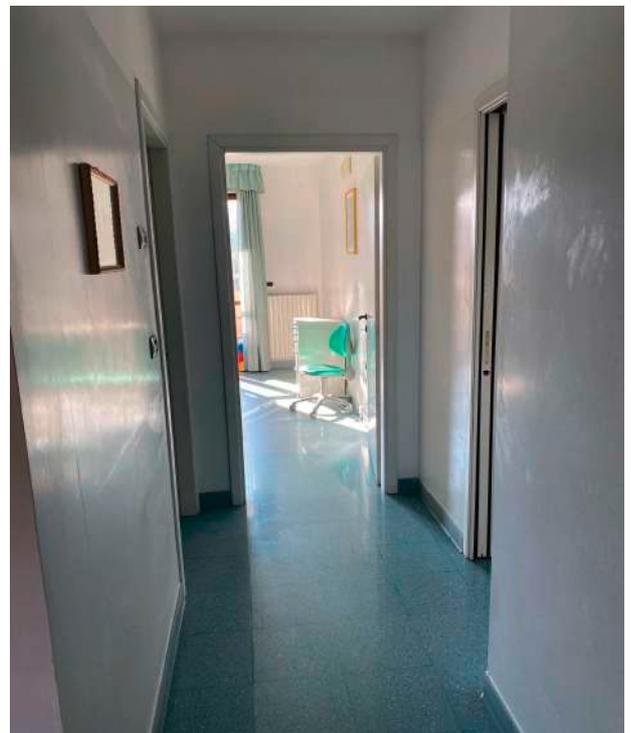
4- Come si evince dagli elaborati grafici e dagli accatastamenti, le proprietà esegutate sono due distinti subalterni siti all'interno di un fabbricato condominiale. In epoca non precisata l'esecutato ha demolito un muro in confine tra le due proprietà unendo i due subalterni. In questo modo, potendo utilizzare il bagno del sub 21, è stato eliminato il bagno del sub 20 che è diventato un disimpegno.

Inoltre il bagno del sub 21 è stato ristretto per creare il collegamento tra i due subalterni.

In virtù di tali modifiche eseguite senza alcun titolo edilizio si ritiene che si possa agire in due diversi modi per sanare la situazione:

Soluzione 1

Effettuare una sanatoria per diversa destinazione interna e fondere le due particelle cambiando la destinazione d'uso del sub 21 da residenziale a ufficio.





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Lavorazione	Giorni	€/GG	TOTALE
Presentazione di CILA in sanatoria con cambio di destinazione d'uso			
Oblazione			€. 1.000,00
Diritti di segreteria			€. 150,00
Spese tecniche per redazione CILA			€. 1.200,00
Fusione e accatastamento			
Tributo catastale			€. 50,00
Docfa			€. 500,00
TOTALE			€. 2.900,00

PROCEDURA DI VALUTAZIONE

La valutazione dei fabbricati è stata effettuata eseguendo una media ponderata comparativa prendendo in considerazione le compravendite avvenute negli anni precedenti di immobili siti nel medesimo territorio con una tipologia simile a quelli in esame. I dati sono stati prelevati dalla Banca del dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno e nella fattispecie sono stati considerati 3 immobili.

- Comparabile A Ufficio o Studio Privato sito in Ascoli Piceno, in L.go degli Aranci. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 150.00 prezzo di €. 190.000.00, nell'anno 2017;
- Comparabile B Ufficio o Studio Privato sito in Ascoli Piceno, in L.go degli Aranci. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 88.00 prezzo di €. 120.000.00, nell'anno 2015;





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Comparabile C Ufficio o Studio Professionale sito in Ascoli Piceno, in L.go degli Aranci. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 100.00 prezzo di €. 216.000.00, nell'anno 2016;

Le superfici commerciali degli appartamenti sono state misurate come superficie esterna lorda (SEL), ovvero l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Le caratteristiche rilevate dei comparabili sono state riassunte nella successiva tabella. La presente è stata redatta analizzando compravendite di immobili paragonabili ai beni eseguiti come dimensioni quindi come se i due sub 20 e 21 fossero uniti.

TABELLA DI VALUTAZIONE

<i>Immobilabile</i>	<i>MQ</i>	<i>Prezzo</i>	<i>€/MQ</i>	<i>Media €/MQ</i>
A	150	€. 190.000	1.266,66	1.210,10
B	88	€. 120.000	1.363,63	
C	100	€. 100.000	1.000,00	

-SEL 103,00 mq x €/mq. 1.210,10= €. 124.640,30

(diconsi centoventiquattroseicentoquaranta/30).

A seguito di una valutazione per capitalizzazione quindi ricerca sul mercato di canoni di affitto mensili di immobili siti nella stessa zona, è stato calcolato un canone mensile unitario pari ad €. 6,63 €/mq e un saggio di capitalizzazione pari a 5,479%.

Moltiplicando 6,63 €/mq x 103,00 mq avremmo un canone mensile di €. 682,89; moltiplicando tale cifra per 12 avremmo un canone annuale di €. 8.194,68; Se dividiamo il canone annuale per il saggio di capitalizzazione del 5,479% avremmo un valore atteso del bene di €. 149.565,24.

A questa cifra vanno detratti gli importi per tutte le lavorazioni da eseguire per eliminare gli abusi che ammontano a €. 3.250,00.

Pertanto il valore dell'immobile è di €. 146.315,24

arrotondato a €. 146.300.00.=

(diconsi centoquarantaseimilatrecento/00).





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Soluzione 2

Si potrebbero ripristinare i luoghi allo stato originario suddividendo i sub 20 e 21 come da progetto iniziale e come da relativo accatastamento.

Lavorazione	Giorni	€/GG	TOTALE
Chiusura di collegamento tra i due sub comprensivo di tutte le opere: n. 2 Operai qualificati	2	250,00	€. 1.000,00
Materiali			€. 150,00
Installazione di sanitari su bagno sub 20: Operaio Idraulico	1	250,00	€. 250,00
Materiali			€. 350,00
Ripristino delle dimensioni del bagno sub 21: Operaio Qualificato	2	250,00	€. 500,00
Materiali			€. 250,00
TOTALE			€. 2.500,00

PROCEDURA DI VALUTAZIONE

La valutazione dei fabbricati è stata effettuata eseguendo una media ponderata comparativa prendendo in considerazione le compravendite avvenute negli anni precedenti di immobili siti nel medesimo territorio con una tipologia simile a quelli in esame. I dati sono stati prelevati dalla Banca del dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno e nella fattispecie sono stati considerati 3 immobili.

- Comparabile A Ufficio o Studio Privato sito in Ascoli Piceno, in in Via del Commercio. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 60.00 prezzo di €. 56.200.00, nell'anno 2021;
- Comparabile B Ufficio o Studio Privato sito in Ascoli Piceno, in Via del Commercio. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 52.00 prezzo di €. 50.000.00, nell'anno 2021;
- Comparabile C Ufficio o Studio Professionale sito in Ascoli Piceno, in via del Commercio. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 62.00 prezzo di €. 53.500.00, nell'anno 2019;

Via Salaria n. 82 – 63079– Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447—CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 – Cell. 340 - 5291341 – E-Mail -guido@studiocrocetti.com - PEC guido.crocetti@geopec.it





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Le superfici commerciali degli appartamenti sono state misurate come superficie esterna lorda (SEL), ovvero l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Le caratteristiche rilevate dei comparabili sono state riassunte nella successiva tabella. La presente è stata redatta analizzando compravendite di immobili paragonabili ai beni eseguiti come dimensioni quindi come se i sub 20 e 21 fossero separati.

TABELLA DI VALUTAZIONE

<i>Immobilabile</i>	<i>MQ</i>	<i>Prezzo</i>	<i>€/MQ</i>	<i>Media €/MQ</i>
A	60	€. 56.200,00	936,66	920,37
B	52	€. 50.000,00	961,53	
C	62	€. 53.500,00	862,90	

-SUB 20 SEL 60,40 mq x €/mq. 920,37= €. 55.590,34

Arrotondato a €. 55.590.00.=

(diconsi cinquantacinquemilacinquecentonovanta/00).

A seguito di una valutazione per capitalizzazione quindi ricerca sul mercato di canoni di affitto mensili di immobili siti nella stessa zona, è stato calcolato un canone mensile unitario pari ad €. 6,63 €/mq e un saggio di capitalizzazione pari a 5,479%.

Moltiplicando 6,63 €/mq x 60,40 mq avremmo un canone mensile di €. 400,45; moltiplicando tale cifra per 12 avremmo un canone annuale di €. 4.805,42; Se dividiamo il canone annuale per il saggio di capitalizzazione del 5,479% avremmo un valore atteso del bene di €. 87.706,22.

A questa cifra vanno detratti gli importi per tutte le lavorazioni da eseguire per eliminare gli abusi che ammontano a €. 2.500,00/2=€. 1.250,00.

Pertanto il valore dell'immobile è di €. **86.456,22**

Arrotondato a €. 85.450.00.=

(diconsi ottantacinquemilaquattrocentocinquanta/00).





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- SUB 21 SEL 42,60 mq x €/mq. 920,37= €. 39.207,76

Arrotondato a €. 39.200.00.=

(diconsi trentanovemiladuecento/00).

A seguito di una valutazione per capitalizzazione quindi ricerca sul mercato di canoni di affitto mensili di immobili siti nella stessa zona, è stato calcolato un canone mensile unitario pari ad €. 6,63 €/mq e un saggio di capitalizzazione pari a 5,479%.

Moltiplicando 6,63 €/mq x 42,60 mq avremmo un canone mensile di €. 282,43; moltiplicando tale cifra per 12 avremmo un canone annuale di €. 3.389,25; Se dividiamo il canone annuale per il saggio di capitalizzazione del 5,479% avremmo un valore atteso del bene di €. 61.859,02.

A questa cifra vanno detratti gli importi per tutte le lavorazioni da eseguire per eliminare gli abusi che ammontano a €. 2.500,00/2=€. 1.250,00.

Pertanto il valore dell'immobile è di €. 60.609,02

Arrotondato a €. 60.600.00.=

(diconsi sessantamilaseicento/00).

Il sottoscritto, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto rispondendo ai questi posti in sede di giuramento, ringrazia la S.V. Illustrissima per la fiducia accordata e restituisce la presente relazione completa di allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni altro chiarimento in merito.

Si rimette il presente elaborato in n. 15 pagine, oltre agli allegati sottoelencati

Allegati

- 1) **Documentazione Fotografica (n. 49 fotocolor);**
- 2) **Comunicazione Inizio Operazioni Peritali tramite Pec;**
- 3) **Copia Verbale delle Operazioni Peritali;**
- 4) **Richiesta accesso agli atti;**
- 5) **Trascrizioni;**
- 6) **Planimetria, Visura Catastale;**
- 7) **Planimetria del rilievo eseguito e calcolo superfici;**
- 8) **Fascicolo urbanistico.**

—
Il Tecnico
(Dott. Geom. Guido Crocetti)

