

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedimento Esecutivo n. **1/2018**, Tribunale di Ascoli Piceno, Esecuzione promossa da (creditore) rappresentato e difeso dall'avv.

Laura Bergesio, esecutati

Al presente procedimento è stato riunito il procedimento n. **72/2018** Esecuzione promossa da (creditore) rappresentato e difeso dall'avv. Laura Bergesio, esecutato.

Prossima udienza rinviata al 17 maggio 2019.

**Relazione Peritale PRIVACY**

Allegati alla Relazione Peritale:

**Allegato 1:** - Avvisi inizio attività; - Verbale attività peritali; - Visura Sezione Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate; - Visure catastali; Estratto di Mappa; - Planimetria catastale; Elaborato Planimetrico; - Estratto atto di matrimonio; -Tabelle da Osservatorio Immobiliare; - Richiesta di Sanatoria di interesse da precedente edilizio.

**Allegato 2:** Planimetrie catastali e planimetrie stato di fatto.

**Allegato 3:** Documentazione fotografica.

In fede.

Ascoli Piceno, 20 marzo 2019

Il C.T.U.  
(Ing. Alberto Canestrini)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedimento Esecutivo n. **1/2018**, Tribunale di Ascoli Piceno, Esecuzione promossa da (creditore) rappresentato e difeso dall'avv.

Laura Bergesio, esecutati.

Al presente procedimento è stato riunito il procedimento n. 72/2018 Esecuzione promossa da (creditore) rappresentato e difeso dall'avv.

Laura Bergesio, esecutato

Prossima udienza rinviata al 17 maggio 2019.

**RELAZIONE PERITALE**

**PREMESSE - QUESITI**

Premesso: - che il signor Giudice dell'Esecuzione in data 25 giugno 2018 ha nominato Esperto nel procedimento per ESECUZIONI IMMOBILIARI n. 1/2018, promossa da (creditore) rappresentato e difeso dall'avv. Laura Bergesio, esecutati, il sottoscritto ing. Alberto Canestrini, il quale ha assunto l'incarico e prestato il giuramento di rito il 5 luglio 2018 quando il signor Giudice assegnava al CTU i compiti e quesiti come di seguito riepilogati:

**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 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 eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo 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 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.

## 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 inalienabilità o indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *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);*
- *Difformità 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 spese dell'acquirente (sopra sub 4), **(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 inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;*
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed 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 generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono 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 individuandolo, 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, determinato 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 dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione 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. immobile;
- 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 tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistono 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 la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. 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 posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo fax, posta o e-mail;
- l) alleghi alla 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 ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale 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 personologici, privacy 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.); alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salve quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) assegna a titolo di fondo spese la somma di €. 400,00 da porre a carico del creditore procedente.

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per Legge, **fino a trenta giorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita;**

- premesso inoltre che il sottoscritto CTU ha provveduto alla comunicazione scritta, a mezzo

posta certificata al creditore precedente ed al suo legale, e per mezzo di lettera postale raccomandata e consegnata a mano da parte del CTU ai due soggetti esecutati, dell'inizio delle attività peritali fissato per il giorno 27 luglio 2018;

- che le attività hanno avuto regolare inizio il giorno 27 luglio 2018 (come da verbale che si allega) con la visita dell'immobile oggetto di Consulenza sito in **Ascoli Piceno in via delle Begonie n. 136/C** (esattamente presso l'immobile distinto al Foglio n. 73, con la particella 1211, sub. 35, e sub 36) – verbale n. 1;

- che **su istanza di proroga del CTU il signor Giudice ha concesso proroga del termine di deposito al 1 aprile 2019 fissando l'udienza al 17 maggio 2019; successivamente, su istanza del legale del precedente, ha disposto la riunione della presente procedura con la procedura 72/2018 promossa dallo stesso proponente, interessante gli stessi immobili ed esecutato l'unico proprietario signora;**

- che il CTU ha provveduto a reperire presso gli Uffici interessati tutti gli elementi occorrenti al miglior completamento della richiesta Consulenza, in particolare presso gli Uffici del Comune di Ascoli Piceno per la ricerca degli atti autorizzativi dei due immobili ai fini della definizione della loro regolarità o situazione urbanistica, nonché presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, ex Catasto ed ex Conservatoria, ed ha proceduto inoltre a reperire i dati necessari per la corretta valutazione di stima degli immobili ed infine gli ulteriori possibili elementi di dettaglio, occorrenti per la redazione delle richieste planimetrie degli immobili nel loro stato attuale, con rilevazione delle caratteristiche.

Tutto ciò premesso lo scrivente è ora in grado di riferire con la seguente relazione, articolata e sviluppata sullo schema dei compiti e quesiti ricevuti.

## **RELAZIONE PERITALE**

### **RELAZIONE sul BENE IMMOBILE COMPLESSIVO ESECUTATO**

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

##### **1 A – Generalità sull'immobile**

**Il pignoramento di cui alla presente procedura Esecutiva n. 1/2018 è relativo alla piena proprietà di un Villino compreso in un complesso a schiera costituito catastalmente da**

**un villino e da un garage.**

L'oggetto della presente Esecuzione è un villino con garage di una schiera, **sito nel comune di Ascoli Piceno** e censito al catasto fabbricati di detto Comune come di seguito riepilogato:

**1a)** abitazione distinta al Foglio n. 73, con la particella 1211, sub. 35;

**1b)** garage distinto al Foglio n. 73, con la particella 1211, sub. 36;

immobili entrambi in **Ascoli Piceno in via delle Begonie n. 136/C.**

\*\*\*\*\*

- Tali beni sono ora intestati per la **piena proprietà all'esecutata (unica esecutata della procedura 72/2018).**

\*\*\*\*\*

Per la sua natura e per le sue attuali destinazioni e divisioni di fatto, il bene complessivo esecutato deve essere **compreso necessariamente in un UNICO LOTTO.**

### **1-B - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Il villino, di un complesso a schiera, è costituito catastalmente da abitazione e garage.**

L'**abitazione** in esecuzione è riportata come sita in Ascoli Piceno, via delle Begonie n. 136/C; piano S1-T-1; individuata al Foglio n. 73 part. 1211 sub 35; categoria A/7; classe 2; vani 5; sup. catastale totale mq 84 e sup. escluse aree scoperte mq 84; con rendita € 309,87; il **garage** è invece individuato come sito in Ascoli Piceno, via delle Begonie n. 136/C; piano S1; individuato al Foglio n. 73 part. 1211 sub 36; categoria C/6; classe 3; consistenza mq 28; con rendita € 66,52;

Il complesso appare oggi come un villino a tre piani, con un piano seminterrato, avente accesso diretto dall'esterno, composto da un ambiente rifinito a rustico con accessori, avendo incorporato di fatto anche porzione dell'originario garage come individuato nella planimetria catastale; un piano terra con accesso dall'esterno sul fronte strada, con gli ambienti a destinazione abitativa principale e giardino sul retro; infine un piano primo o sottotetto, con locali a destinazione accessoria utilizzati però di fatto come locali di abitazione.

Al villino si accede da via delle Begonie attraverso una via privata a servizio della intera schiera di villini in cui è compreso quello di interesse, direttamente al piano terra-rialzato o anche al piano seminterrato.

La planimetria allegata descrive la ripartizione e destinazione degli ambienti ai tre piani.

L'abitazione come catastalmente individuata consiste al piano terra di ingresso soggiorno con angolo cucina, un bagno ed una camera con un giardino retrostante; al piano primo si trovano tre vani accessori, di varia destinazione di fatto, con un terrazzo ed un bagno; al piano interrato si sviluppa un locale rustico rifinito con vani accessori ed un vano già destinato a garage. La scala collega internamente i tre piani.

Il villino è dotato di impianto elettrico, del gas, di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori ed impianto citofonico.

L'immobile non è risultato danneggiato dagli eventi sismici del 2016 ed al riguardo non risulta interessato da nessuna Ordinanza.

Da un esame dei documenti presenti presso il Comune si è potuto verificare la situazione edilizio-urbanistica ed appare quindi molto importante precisare subito che tutta la schiera di villini in cui è compreso quello di interesse risulta difforme da quanto assentito a suo tempo con concessione edilizia (in particolare la originaria concessione n. 62/96 del 12/03/1996 le seguenti DIAE a Variante n. 14024 del 3/6/1996, n. 13082 del 14/04/1997);

le successive pratiche di CONDONO: la sanatoria edilizia in data 10/12/2004 prot. 67091 per la schiera di interesse presentata da TAMARIX e la domanda presentata dalla proprietaria in data 11/11/2015 prot. 7137 sono in fase di avanzata istruttoria da parte del Comune per il rilascio di sanatoria che dovrebbe interessare di fatto singolarmente tutti i villini della schiera.

La pratica per l'ottenimento della e delle sanatorie viene al momento curato da professionista incaricato e si può ben ritenere che si giunga alla definizione con l'ottenimento della sanatoria di interesse anche per l'immobile in esame.

Il villino deve ritenersi quindi, in base all'ultimo atto autorizzativo rilasciato, sostanzialmente irregolare dal punto di vista urbanistico.

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

Il villino si presenta con struttura portante in c.a e muri contro terra in c.a.; esternamente la muratura del fabbricato è intonacata e le finestre hanno serramenti con vetri atermici e persiane in plastica; per quanto concerne gli impianti tecnologici il villino è dotato degli impianti elettrico, citofonico ed idrico, sotto traccia di tipo tradizionale, e di impianto del gas; l'impianto termico è del tipo autonomo, con caldaia murale a gas e corpi scaldanti

costituiti da radiatori a più colonne. L'immobile Urbanisticamente ricade in zona residenziale in coerenza con la sua destinazione.

La superficie, i confini ed i dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, con la precisazione che il proprietario per l'intero è la signora

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

#### Caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile pignorato –

Il villino risulta compreso nel complesso di villette a schiera di via delle Begonie; esso ha struttura portante in c.a. e solaio in laterocemento fino al tetto.

La superficie, i confini ed i dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

All'appartamento che si sviluppa al piano terra si accede da via delle Begonie da cui si accede anche al piano seminterrato che di fatto è diventato un piano rustico accessorio dell'abitazione, con una piccola porzione destinabile a rimessa; la scala interna si sviluppa dal piano terra al piano sottotetto.

Dalle misurazione effettuate risulta, con tollerabile approssimazione, che la superficie lorda dei tre piani, riportata a residenziale principale (come dettagliato nel successivo paragrafo di stima, tenuto conto quindi della riduzione delle superfici con destinazione diversa da quella abitativa principale ma anche del giardino e della comodità complessiva), può ritenersi pari a circa **150 mq** in cifra tonda.

L'alloggio è costituito da ingresso soggiorno con angolo cucina, wc, stanza disimpegno e camera. Gli affacci dei vani sono su via delle Begonie e sul giardino retrostante il villino.

Per quanto concerne le finiture interne dell'appartamento si segnala in generale una buona qualità del livello delle finiture di civile abitazione: i pavimenti in camera ed al piano sottotetto sono in legno all'interno, gli altri ambienti hanno pavimenti in ceramica; i wc sono completi di accessori e di buona funzionalità con pavimento in mattonelle in ceramica e rivestimenti delle pareti. Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le finestre hanno infissi in legno e vetri atermici; le porte interne sono in legno tipo tamburato.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di allaccio alla rete gas ed è

dotato degli impianti elettrico, citofonico ed idrico sotto traccia di tipo tradizionale; l'impianto termico è del tipo autonomo, con caldaia murale a gas e corpi scaldanti costituiti da radiatori.

La consistenza dell'immobile pignorato si desume, come detto, dalla planimetria catastale e dalla planimetria dello stato di fatto rielaborata in scala 1:50 allegata alla presente relazione.

Il bene oggetto di Perizia compreso nel presente lotto (appartamento distinto con la part. sub 35 ed il garage sub 36) confina con strada privata di accesso, proprietà Curzi, proprietà Catalucci, salvo altri

L'immobile non risulta compreso in condominio; per quanto concerne le lettere c) del quesito si specifica che, risulta comune la strada privata di accesso alla schiera di villini ma non risultano particolari spese annue di gestione della relativa illuminazione e manutenzione che siano scadute.

La destinazione dell'immobile pignorato prevista dallo strumento urbanistico comunale - lettera e) del quesito - è quella residenziale (villino con garage) ed è questa la destinazione di reale utilizzo.

Per quanto concerne infine la lettera f) del quesito ai Servizi Demografici del Comune di Ascoli Piceno risulta che gli esecutati sono coniugati in REGIME DI SEPARAZIONE di BENI (si allega estratto per sunto atto di matrimonio).

La consistenza reale dell'immobile pignorato corrisponde a quella catastale anche se in diversa distribuzione interna. La superficie, i confini e i dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento con la precisazione che l'unico proprietario per l'intero è la signora.

Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni pignorati risultano elencate al paragrafo 1-D.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico nel successivo paragrafo relativo alla situazione edilizio-urbanistica si ripeterà quanto già anticipato.

AL MOMENTO OVVIAMENTE NON RISULTA RILASCIATO NESSUN CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA':

Il villino deve ritenersi quindi, in base all'ultimo atto autorizzativo rilasciato, sostanzialmente irregolare dal punto di vista urbanistico.

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

### **1-C - RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati del Comune di ASCOLI PICENO risulta quanto segue:

Intestati: proprietaria, con piena proprietà per l'intero di:

**Abitazione Villino** sita in Ascoli Piceno, via delle Begonie n. 136/C; piano S1-T-1; individuata al Foglio n. 73 part. 1211 sub 35; **categoria A/7**; classe 2; vani 5; sup. catastale totale mq 84 e sup. escluse aree scoperte mq 84; con rendita € 309,87;

**Garage** sito in Ascoli Piceno, via delle Begonie n. 136/C; piano S1; individuato al Foglio n. 73 part. 1211 sub 36; categoria C/6; classe 3; consistenza mq 28; con rendita € 66,52;

### **1-D - RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE**

Dalle visure effettuate presso la Sezione Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno risultano le trascrizioni ed iscrizioni relative ai beni oggetto di esecuzione che sono riportate nella relazione notarile ipocatastale in atti, nella visura allegata, e di seguito riepilogate.

- Trascrizione Atto Notaio Cappelli del 24/11/2003 registrato il 26/11/2003 con RG n. 10540 RP n. 6884, di acquisto dei beni per metà ciascuno di piena proprietà di;
- Iscrizione Atto Notaio Cappelli del 24/11/2003 repertorio 80061 registrato il 26/11/2003 con RG n. 10533 RP n. 1915, di IPOTECA VOLONTARIA per euro 384.000 a favore Banca delle Marche derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- Trascrizione Atto Notaio Filauri del 21/09/2010 registrato il 22/09/2010 con RG n. 7861 RP n. 4881 con cui ha venduto la sua quota di proprietà pari ad ½ ed il signor si è riservato sulle porzioni in oggetto e per la quota pari ad ½ il diritto d'uso e di abitazione;
- Iscrizione ipoteca giudiziale (derivante da Decreto Ingiuntivo Atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 11/03/2011 rep. N. 150/2011), del 28/11/2011 RG n. 9383/ RP n. 1669 per euro 7.000 a favore Banca delle Marche contro per la quota pari all'intera proprietà;
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobiliare (Rep 2663/2017 del 16/12/2017) del 3 gennaio 2018 con RG n. 68 RP n. 55 a favore di contro per ½ ciascuno di proprietà;
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobiliare (Rep 1300/2018 del 06/06/2018) del

18 giugno 2018 con RG n. 4756 RP n. 3475 a favore di contro per l'intera proprietà.

(Nell'allegato 1 alla Relazione sono riportate le note delle iscrizioni)

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

Come già detto il bene in esecuzione risulta di fatto irregolare dal punto di vista edilizio-urbanistico. Da un esame dei documenti presenti presso il Comune si è potuto verificare la situazione edilizio-urbanistico ed appare quindi molto importante precisare subito che tutta la schiera di villini in cui è compreso quello di interesse risulta difforme da quanto assentito a suo tempo con concessione edilizia (in particolare la originaria concessione n. 62/96 del 12/03/1996 le seguenti DIAE a Variante n. 14024 del 3/6/1996, n. 13082 del 14/04/1997); le successive pratiche di CONDONO: la sanatoria edilizia in data 10/12/2004 prot. 67091 per la schiera di interesse presentata da TAMARIX e la domanda presentata dalla proprietaria signora in data 11/11/2015 prot. 7137 sono in fase di avanzata istruttoria da parte del Comune per il rilascio di sanatoria che dovrebbe interessare di fatto singolarmente tutti i villini della schiera.

La pratica per l'ottenimento della e delle sanatorie viene al momento curato da professionista incaricato e si può ben ritenere che si giunga alla definizione con l'ottenimento della sanatoria di interesse anche per l'immobile in esame.

La necessaria sanatoria dovrà interessare oltre che i volumi eccedenti quelli autorizzati e difformi da essi anche la parte statica dell'immobile, con collaudo delle strutture portanti in c.a. o almeno il rilascio di adeguata certificazione di idoneità.

AL MOMENTO OVVIAMENTE NON RISULTA RILASCIATO NESSUN CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA':

Il villino deve ritenersi quindi, in base all'ultimo atto autorizzativo rilasciato, sostanzialmente irregolare dal punto di vista urbanistico.

## **3) STATO di POSSESSO**

L'immobile al momento della visita è stato trovato nella piena disponibilità della proprietaria e del coniuge.

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

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 risulta l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale consistenti nel debito per rate condominiali scadute e non pagate;
- non risulta che sussistono domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 1D della presente relazione;
- 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;
- risulta il diritto d'uso del coniuge della proprietaria signor Calcagni Walter con la riserva di diritto d'abitazione riportata nell'atto di vendita della quota di Calcagni Walter alla moglie Melloni Stefania ma non sussistono altre 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 iscritta sul bene del debitore pignorato il PIGNORAMENTO di cui alla presente procedura.
- le iscrizioni ipotecarie sono già riportate al paragrafo 1D.

## **5) STIMA DELL'IMMOBILE**

Criteri 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 unità immobiliari 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 2018 (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 il sensibile calo delle richieste immobiliari che si è verificato in generale a seguito di una crisi economica che influenza, al ribasso ed in maniera sempre più evidente anche le valutazioni di immobili come quello in studio.

Nella fattispecie (tenuto conto dello stato di fatto dell'alloggio, delle sue condizioni generali, dello stato di conservazione e di manutenzione, che lo qualificano come ben abitabile senza particolari necessità di interventi importanti, delle finiture interne ed esterne, della sua ubicazione in una zona storica-centrale), per la valutazione dell'unità immobiliare in questione lo scrivente C.T.U. ha ricavato il più attendibile valore del prezzo unitario medio commerciale.

Può ritenersi congruo per il bene in esame un prezzo unitario per la superficie lorda – considerata la consistenza utilizzabilità e finiture dell'alloggio - pari ad almeno 1.350 €/mq, (considerata la ridotta consistenza della superficie ed uno stato di fatto discreto, da comprendere quindi appena sopra la media del dato 1050–1500 €/mq indicato dall'osservatorio immobiliare).

Per determinare la superficie lorda commerciale abitativa si sono considerate le superfici dei vari piani con le diverse destinazioni.

La superficie lorda dell'abitazione con destinazione abitativa principale al piano terra è pari a circa mq 63 (11,1 x 5,65); la superficie lorda del piano interrato a destinazione garage e locali accessori ben rifiniti è di circa mq 79 (5,65 x 14 circa); la superficie del sottotetto, considerato nella porzione anche di altezza inferiore al metro, risulta (5,65 x 10) pari a circa 56 mq, con buon livello di finiture ed utilizzabilità, pur se destinato a vani accessori; infine le superfici esterne dell'accesso (7x 5,65) di circa 40 mq e del terrazzo (3 x 5,65) di 17 mq sul fronte principale ed di circa 28 mq del giardino retrostante (5 x 5,65).

La superficie lorda commerciale totale può quindi essere stimata ragguagliando opportunamente le superfici non a destinazione abitativa principale; si ottiene così:

mq 63 x 100% al piano terra con destinazione abitativa principale; + mq 79 x 60% al piano sottostrada; + mq 56 x 60% al piano sottotetto considerato fino ad una altezza interna anche molto ridotta su due lati; + mq 17 x 15% per terrazzo al piano terra ; + mq 40 x 10% l'area di accesso; + mq 28 x 10% di giardino retrostante.

La superficie lorda commerciale riportata alla tipologia di abitativa principale viene calcolata quindi (153,5) in cifra tonda pari almeno a mq 150.

Si perviene pertanto alla seguente teorica valutazione (150 mq x 1.350 €/mq) di: **€ 202.500**.

-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 equivalente per tale scopo pari a circa 150 quadrati, e con affitto mensile di almeno 600 euro (calcolabile con il dato unitario di 4 €/mq.mese, rilevato dalla Tabella dell'Osservatorio Immobiliare) stimato quindi prossimo a (12 x 600 €/mensili): € 7.200,00

- detrazioni per:

imposte e tasse, amministrazione (circa 20%) - € 7.200 x 20% = € 1.440,00

manutenzione, assicurazione, quote sfitti (circa 10%) - € 7.200 x 10% = € 720,00

Totale detrazioni € 2.160,00

- rendita netta annua € 5.040,00

Valore teorico di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 2,50%:

€ 5,040,00 : (2,50 x 100) = **€ 201.600**

Il più probabile valore teorico di mercato può ben derivare dalla media delle due valutazioni sopra espresse, ( $V_m = \frac{€ 202.500 + 201.600}{2}$ ) pari in cifra tonda ad **€ 200.000 (euro duecentomila)**.

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 11%;

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

c) per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 2%;

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 in esecuzione (sopra sub 4): cancellazione delle iscrizioni **decurtazione forfettaria** in cifra tonda, per le necessarie spese vive e tecniche connesse, **pari a circa € 1.000,00;**

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

f) per la perfetta regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia fino all'ottenimento della necessaria sanatoria compresa la variazione catastale 4%.

Si perviene quindi alla seguente valutazione per la vendita del **bene in esecuzione nella sua interezza, di cui si vende la piena proprietà**, (senza necessità di fornire un diverso valore per l'onere della variazione catastale che deve restare compresa nell'abbattimento del prezzo operato per le necessità di sanatoria-condono che restano decurtate dal prezzo e quindi a carico dell'acquirente):  $(€ 200.000 - € 200.000 \times 0,19 - € 1.000) = (€ 161.000)$  in cifra tonda **€ 160.000,00 (euro centosessantamila).**

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la sintetica descrizione riepilogativa del bene con **valore di stima** (pari ad € 200.000) e con il **valore di stima, ai fini della vendita** dei diritti di piena proprietà del bene pari ad **€ 160.000.**

**Valore di stima del bene: € 200.000 (euro duecentomila).**

**Valore di stima per la vendita: € 160.000 (euro centosessantamila)**

**“Diritti di piena proprietà su** Villino con ubicazione in via delle Begonie n. 136/C di Ascoli Piceno, individuato al Foglio n. 73 part. 1211 sub 35; categoria A/7; classe 2; vani 5; sup. catastale totale mq 84 e sup. escluse aree scoperte mq 84; con rendita € 309,87; (l'abitazione); ed al Foglio n. 73 part. 1211 sub 36; categoria C/6; classe 3; consistenza mq 28; con rendita € 66,52 (il garage), beni intestati per la piena proprietà a:

Il villino è compreso in una schiera e si sviluppa su tre piani collegati da scala interna consistente al piano terra di ampio ingresso soggiorno con angolo cucina, un bagno, ed una camera con retrostante piccolo giardino, al piano sottotetto di un bagno tre vani accessori ed un terrazzo, al piano sottostrada, avente anche accesso diretto dall'esterno, un locale già garage, un locale “rustico” e vani accessori”.

L'immobile confina con: strada privata di accesso, proprietà, proprietà, salvo altri.

**Valore di stima per la vendita: € 160.000 (euro centosessantamila)**

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, 20 marzo 2019

Il C.T.U.

(Ing. Alberto Canestrini)

Allegati alla Relazione Peritale:

**Allegato 1:** - Avvisi inizio attività; - Verbale attività peritali; - Visura Sezione Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate; - Visure catastali; Estratto di Mappa; - Planimetria catastale; Elaborato Planimetrico; - Estratto atto di matrimonio; -Tabelle da Osservatorio Immobiliare; - Richiesta di Sanatoria di interesse da precedente edilizio.

**Allegato 2:** Planimetrie catastali e planimetrie stato di fatto.

**Allegato 3:** Documentazione fotografica.

Ascoli Piceno, 20 marzo 2019

Il C.T.U.

(Ing. Alberto Canestrini)