

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza Tecnica d'ufficio

Procedura di sovra indebitamento LORI MARIO E SCIARRONI MARCONI CARLA

ELABORATO PERITALE

*Il Tecnico incaricato
Geom. Lorenzo Guidotti*

Ascoli Piceno li 19 Ottobre 2023



*Guidotti geom. Lorenzo Studio: Ascoli Piceno, Via A. Olivieri n. 5 - Tel. 3289723222 E-mail guidotti.195@gmail.com
PEC lorenzo.guidotti@geopec.it Cod. fisc.: GDTLNZ95R22A462T - Partita IVA 02305860443*

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza Tecnica d'ufficio

Procedura di sovra indebitamento

Tecnico incaricato: Geom. **Lorenzo Guidotti**
Studio in Ascoli Piceno Via A. Olivieri n.°5 - C.F. GDTLNZ95R22A462T
mail: guidotti.195@gmail.com
mail pec: lorenzo.guidotti@geopec.it

1.0 GENERALITA'

PREMESSO

- Con l'istanza di nomina il sottoscritto:
Geom. Lorenzo Guidotti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1313, con studio in Ascoli Piceno Via A. Olivieri n. 5; viene nominato tecnico incaricato nel procedimento di sovra indebitamento indicato in oggetto.
- che in data 10.11.2021, sono iniziate le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto, effettuati i necessari sopralluoghi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

INDICE

- ☐ 1 - Premesse
- ☐ 2 - Attività peritali
- ☐ 3 - Identificazione e descrizione del bene
- ☐ 4 - Stima della proprietà
- ☐ 5 - Precisazioni
- ☐ 6 - Descrizione del bene per la formazione bando d'asta
- ☐ 7 - Allegati

☐ 1. PREMESSE

Con l'istanza di nomina lo scrivente Geom. Lorenzo Guidotti veniva nominato quale Consulente Esperto nel procedimento di sovra indebitamento pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno (V. All. n.1) contro

Le proprietà oggetto di esecuzione sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue: (V. All. n.2)

Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno

- **Foglio 163 Particella 175 Subalterno 1;** FRAZIONE PIANACERRO n. SNC Piano S1-1, Rendita: Euro 47,10, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani;
- **Foglio 163 Particella 175 Subalterno 2;** FRAZIONE PIANACERRO n. SNC Piano S1-T-S2, Rendita: Euro 70,65, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani;
- **Foglio 163 Particella 174;** FRAZIONE PIANACERRO n. SNC Piano T, Categoria F/1, Consistenza 37 mq.

Le proprietà immobiliari sopra descritte sono intestate catastalmente come segue:

- (CF) Nata a il
Diritto di Proprietà' 1/9 in regime di comunione dei beni con ;
- (CF) Nato a il
Diritto di Proprietà' 1/6;
- (CF) Nato a il
Diritto di Proprietà' 1/9 in regime di comunione dei beni con
- (CF) Nato a il
Diritto di Proprietà' 4/9;
- (CF) Nato a il
Diritto di Proprietà' 1/6.

☐ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno-Territorio, al fine di eseguire visure per accertare la consistenza e l'identificazione catastale dell'u.i.u. oggetto di esecuzione (V. All. n.2)
- Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi
- Ufficio ricostruzioni per ritirare l'ordinanza di inagibilità dell'edificio (V. All. n.3)
- Lo studio dell'Ing. Andrea Nespeca per ritirare copia della Periza giurata dallo stesso redatta ai sensi dell'Art. 1 comma 2 dell'Ordinanza Commissario Straordinario Ricostruzione n. 10 del 19 Dicembre 2016. (V. All. n.4)

☐ 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Premesso che l'immobile, è stato dichiarato non utilizzabile nell'Ordinanza emessa dal Comune di Ascoli Piceno Prot. n. 688 del 07/12/2016, è stato effettuato un sopralluogo con relativa documentazione fotografica solo all'esterno dello stesso.

Il fabbricato ove insiste la proprietà in esame è posto nella frazione di Pianacerro del comune di Ascoli Piceno e ricade in zona urbanistica definita "Centri e nuclei storici di frazioni" normata dall'art. 44 delle NTA del PRG Vigente.

Il fabbricato è di antica costruzione realizzato con tecniche e materiali dell'epoca e presenta pareti esterne in blocchi di pietra squadrati, tetto in legno con manto di copertura in coppi. Si compone di due piani sotto strada, piano terra e piano primo. Gli accessi delle due u.i.u. avvengono tramite una corte comune attigua all'area urbana attualmente giardino. Per ogni altra delucidazione si rimanda alla perizia giurata dell'Ing. Andrea Nespeca (V. All. n.4), fornita di documentazione fotografica interna.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica del fabbricato Foglio 136 Part. 273 oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta trasmessa a mezzo PEC il 06.04.2022 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno. In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia, in data 07.04.2022 hanno dichiarato che non sono presenti in archivio precedenti edilizi in merito al fabbricato in oggetto.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Che resteranno a carico dell'acquirente**

- Domande Giudiziali ed altre Trascrizioni

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre a quelle elencate nei successivi paragrafi.

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano vincoli artistici o storici, di inalienabilità o indivisibilità.

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

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano diritti demaniali o di usi civici.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

L'esecutato è coniugato con

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

Sono stati effettuati gli accessi alla conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Ascoli Piceno riscontrando le seguenti formalità che interessano l'u.i.u. in esame:

- **Nota di trascrizione n. 8499 del 27.11.2009**

Atto per causa di morte del – certificato di denuncia di successione del 28.06.2006 rep. n. 70/193, in forza del quale si acquisisce l'immobile in esame.

A Favore: .

Contro: .

- **Nota di trascrizione n. 1277 del 18.03.2015**

Atto per causa di morte del – certificato di denuncia di successione del 21.01.2015 rep. n. 31/9990, in forza del quale si acquisisce l'immobile in esame.

A Favore:

Contro: .

- **Nota di iscrizione n. 963 del 21.09.2018**

Atto di ipoteca giudiziale di Euro 25.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale rep. 426/2018 del 22/03/2018.

A Favore:

Contro:

- **Nota di trascrizione n. 2750 del 14.05.2019**

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 04.04.2019 rep. n. 778.

A Favore:

Contro:

□ 4. STIMA DELLA PROPRIETA'

In seguito agli eventi sismici succedutisi dell'Agosto 2016 in poi, la proprietà in oggetto è stata dichiarata non utilizzabile con Ordinanza emessa dal Comune di Ascoli Piceno Prot. n. 688 del 07/12/2016 (*V. All. n.3*) e con Perizia Giurata del 24/09/2018 redatta dall'ing. Andrea Nespeca (*V. All. n.4*), l'edificio in esame è stato assegnato un "Esito di agibilità E – Edificio inagibile".

In seguito a contatti telefonici con l'ufficio ricostruzione e l'Ing. Andrea Nespeca, è stato accertato che, il progetto di riparazione/ricostruzione non è stato ancora presentato.

Per tale motivo, ad oggi lo scrivente non è a conoscenza delle caratteristiche ed entità delle opere di riparazione che saranno eventualmente approvate e finanziate, della data di inizio dei lavori, dei tempi necessari per l'esecuzione di dette opere e quindi, della data in cui l'immobile sarà utilizzabile ed eventualmente agibile.

Premesso quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter valutare la proprietà in esame, sulla base della sua potenzialità edificatoria che è pari alla volumetria urbanistica attuale delle u.i.u. in oggetto.

Si precisa che non risulta attualmente possibile stimare il più probabile valore di mercato di tale immobile applicando la scienza estimativa, in considerazione delle sopra elencate variabili che vanno ad incidere sul prezzo di mercato.

Una stima puntuale potrà essere eseguita solo successivamente all'approvazione del progetto di riparazione/ricostruzione post-sisma e dell'erogazione del relativo finanziamento.

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA URBANISTICA ATTUALE DELLE U.I.U.

Non essendo stato possibile accedere agli immobili, il calcolo della volumetria urbanistica sarà eseguito sulla base di quanto rilevabile dalle planimetrie di accatastamento, ipotizzando uno spessore dei solai interni pari a cm 20.

Fg. 163 Part. 175 Sub. 1

Fondaco al Piano Seminterrato Primo = $Mq. 22 \times (H 2,70 + 0,20)$ = Mc 63,80

Abitazione al Piano Primo = $Mq. 48 \times H 2,50$ = Mc 120,00

Fg. 163 Part. 175 Sub. 2

Fondaco al Piano Seminterrato Secondo = $Mq. 23 \times (H 2,70 + 0,20)$ = Mc 66,70

Cantina al Piano Seminterrato Primo = $Mq. 13 \times (H 2,70 + 0,20)$ = Mc 37,70

Fondaco al Piano Seminterrato Primo = $Mq. 21 \times H 2,70$ = Mc 56,70

Abitazione al Piano Terra $Mq. 37 \times (H 2,30 + 0,20)$ = Mc 92,50

VOLUME TOTALE = Mc 437,40

Area Urbana Fg. 163 Part. 174

Superficie catastale = Mq 37,00

VALORE DEI DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' = € 9.673,00

VALORE DEI DIRITTI DI 1/6 DI PROPRIETA' OGGETTO DI VENDITA = € 1.612,16

A CIFRA TONDA € 1.600,00 (Euro Milleseicento/00)

□ 5. PRECISAZIONI

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita;
- Non è stato possibile stimare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di vendita applicando la scienza estimativa, in quanto ad oggi lo scrivente non è a conoscenza delle caratteristiche ed entità delle opere di riparazione che saranno eventualmente approvate e finanziate, della data di inizio dei lavori, dei tempi necessari per l'esecuzione di dette opere e quindi, della data in cui l'immobile sarà utilizzabile ed eventualmente agibile. Una stima puntuale potrà essere eseguita solo successivamente all'approvazione del progetto di riparazione/ricostruzione post-sisma e dell'erogazione del relativo finanziamento.

6. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/6 di piena proprietà su fabbricato dichiarato non utilizzabile nell'Ordinanza emessa dal Comune di Ascoli Piceno Prot. n. 688 del 07/12/2016.

Il fabbricato ove insiste la proprietà in esame è posto nella frazione di Pianaccerro del comune di Ascoli Piceno e ricade in zona urbanistica definita "Centri e nuclei storici di frazioni" normata dall'art. 44 delle NTA del PRG Vigente.

Il fabbricato è di antica costruzione realizzato con tecniche e materiali dell'epoca e presenta pareti esterne in blocchi di pietra squadrate, tetto in legno con manto di copertura in coppi. Si compone di due piani sotto strada, piano terra e piano primo. Gli accessi delle due u.i.u. avvengono tramite una corte comune attigua all'area urbana attualmente giardino.

Le proprietà oggetto di vendita sono censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno

- Fg.163 Part.175 Sub.1; Frazione Pianaccerro snc, Piano S1-1, Categoria A/3;
- Fg.163 Part.175 Sub.2; Frazione Pianaccerro snc, Piano S1-T-S2, Categoria A/3;
- Fg. 163 Part. 174; Frazione Pianaccerro snc, Piano T, Categoria F/1.

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/6 DI PIENA PROPRIETÀ

€ 1.600,00 (Euro Milleseicento/00)

Il sottoscritto Consulente Esperto ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 6 pagine dattiloscritte e n.4 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza

L'Esperto Estimatore
Geom. Lorenzo Guidotti

Ascoli Piceno li 19 Ottobre 2023

