

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

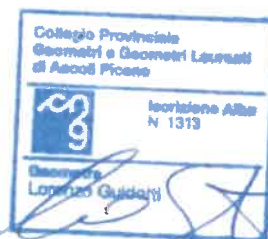
Consulenza Tecnica d'ufficio

Procedura di sovra indebitamento I

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

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza Tecnica d'ufficio

Procedura di sovra indebitamento I

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 rilievi 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 oggetto di vendita
- ☐ 4 - stima dell'immobile
- ☐ 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 contro:

]

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, consiste in un appartamento sito al piano primo e secondo del fabbricato di Via Silvio Pellico n. 118 del Comune di San Benedetto del Tronto (AP)

La proprietà oggetto di esecuzione è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue (*visura del 18.02.2022 V. All. n. 2*):

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto

- **Foglio 15 part 645 sub 4**, categoria A/4 di classe 4, consistenza vani 6, sup. cat. totale mq. 106, totale escluse aree scoperte mq. 100, rendita €. 340,86, Via Silvio Pellico n. 118, piano 1-2;

LA proprietà immobiliare sopra descritta è intestata catastalmente come segue:

I

(cod. fisc.: _____) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

□ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Il giorno 10.11.2021 sono iniziate le operazioni peritali nell'appartamento ed erano presenti:

- _____ che hanno permesso l'accesso all'appartamento.
- Dott. Giorgio Marilungo professionista incaricato a svolgere i compiti e le funzioni attribuiti agli organi di composizione della crisi;

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*);
- l'Agenzia dell'Entrate Ufficio/Direzione di San Benedetto del Tronto per accertare l'eventuale presenza di contratti di affitto (*V. All. n.6*);
- lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi (*V. All. n.4*);
- Ufficio Anagrafe del comune di San Benedetto del Tronto per ritirare i certificati necessari ai fini delle risposte al mandato ricevuto (*V. All. n.5*).

□ 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

La proprietà oggetto di stima è costituita da una u.i.u. ad uso residenziale sita al piano primo e secondo del fabbricato di Via Silvio Pellico n. 118 del comune di San Benedetto del Tronto, in zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato ove insiste detta u.i.u. si sviluppa su quattro piani fuori terra (*piano terra/rialzato, primo, secondo e terzo sottotetto*).

Il fabbricato presenta strutture portanti in muratura e solai di piano in latero-cemento, pareti esterne con mattoni a faccia vista e balconi realizzati con balaustre in metallo lavorato e si presenta in un pessimo stato di conservazione.

L'accesso alla proprietà avviene da ingresso condominiale in Via Silvio Pellico ove è presente un portone in legno anteceduto da due alzate che porta al vano scala condominiale. La porzione posta al piano primo con superficie esterna lorda di circa mq. 51, di altezza interna variabile da ml. 3,41 a ml. 3,45, è composta da un disimpegno ove è posizionato l'ingresso da vano scala condominiale, cucina con retro cucina e soggiorno. Nella cucina è presente l'accesso tramite porta finestra al terrazzo del lato Ovest di circa mq. 15,10. La porzione posta al piano secondo con superficie esterna lorda di circa mq. 50, di altezza interna pari a ml. 2,90, è composta da un disimpegno ove è posizionato l'ingresso da vano scala condominiale, due camere matrimoniali, una delle quali dotata di balcone su Via Silvio Pellico, di circa mq. 2,20, e un bagno di altezza interna pari a ml. 2,80. Il disimpegno del piano secondo, presenta una botola, fornita di scala in metallo, che permette l'accesso al locale sottotetto non abitabile di circa mq. 50. L'altezza del locale sottotetto va da un'altezza massima al centro di ml. 2,20 fino alle due estremità dove è pari a ml. 0,20.

L'appartamento presenta pavimentazioni in scaglie di marmo in tutte le stanze, ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura che presentano mattonelle in gres. Gli infissi del soggiorno e della camera fornita di balcone sono in legno mentre, quelli della cucina, retro cucina e bagno sono in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da una caldaia a parete posizionata sulla parete lato Sud del vano retro cucina. Nel bagno è presente una doccia, lavabo, bidet e wc. Per quanto concerne gli impianti tecnologici si evidenzia che gli stessi risultano datati e che, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della rispondenza degli stessi alle vigenti norme di settore ed eventualmente a procedere al loro adeguamento e/o rifacimento. Nel complesso l'appartamento descritto versa in un pessimo stato di conservazione e manutenzione.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dei fabbricati oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta trasmessa a mezzo PEC il 04.03.2022 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto (*vedi All. n. 4*). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia, in data 16.03.2022 hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita.

- **Permesso di Costruzione n. 10040 del 20.03.1959** concernente la "*costruzione di una casa*" rilasciato a Pulcini Clementina.
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 427 del 31.05.1999** concernente la "*Realizzazione di terrazzo al piano primo*" rilasciato a Pulcini Clementina.

DIFFORMITA' EDILIZIE

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le sotto elencate difformità urbanistiche ed edilizie.

- a) Modeste difformità nella distribuzione interna, nel posizionamento e conformazione di alcune bucatore esterne;
- b) Diversa altezza del bagno al piano secondo pari a ml. 2,80 mentre sul progetto approvato risulta pari a ml. 2,90.
- c) Mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente alla cucina e soggiorno al piano primo e alla camera da letto più piccola del piano secondo.
- Le opere difformi descritte al punto a) e b) sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.
- Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto c), la stessa non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie per quanto concerne i requisiti illuminotecnici. Al fine di regolarizzare tale situazione, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla realizzazione di finestre più ampie in luogo delle tre attualmente esistenti.

STATO DI POSSESSO

La proprietà descritta alla data del sopralluogo risultava in possesso del Signor  e la Signora  i quali hanno permesso l'accesso all'immobile e, in tale sede, ha dichiarato di essere "*proprietari dello stesso in quanto acquistato con contratto di compravendita*". In seguito ad istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto (*V. All. n.6*); la stessa con nota trasmessa allo scrivente a mezzo pec del 06.04.2022 ha riferito che "*non risultano registrati nell'ultimo decennio da parte della Sig.ra  contratti di locazione/comodato*".

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal comune di San Benedetto del Tronto in data 08.03.2022 risulta che nell'appartamento oggetto di esecuzione risiedono gli esecutati e un'ulteriore persona. (*V. All. n. 5*)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- *Vincoli ed oneri di natura condominiale (solo in quanto trascritti)*

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti.

- *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;*

La proprietaria esecutata è coniugata con il Signor Lori Mario nato il 05/03/1952 a San Benedetto del Tronto (AP) in regime di separazione dei loro rapporti patrimoniali.

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

Sono estati 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. 1594 del 09.04.1987**

Rogito Notaio Barmann Francesco del 28.03.1987 rep. n. 7807/975, in forza del quale si acquista l'immobile in esame.

A Favore: .o

- **Nota di iscrizione n. 2261 del 02.12.2009**

Rogito Notaio D'Andrea Maria Elisa del 27.11.2009 rep. n. 4212/2906, in forza del quale si iscrive ipoteca volontaria di Euro 250.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 125.000,00.

A Favore: Banca Picena Truentina Credito Cooperativo.

Contro: in qualità di Terzi datori di ipoteca

Debitore non datore di ipoteca:

- **Nota di trascrizione n. 209 del 14.01.2016**

Rogito Notaio Campana Carlo del 28.12.2015 rep. n. 45848/15002, in forza del quale si trascrive trasferimento gratuito in adempimento di obbligo di patto fiduciario.

A Favore: per 1/3, per 1/3

Contro: per 1/3, per 1/3

- **Nota di trascrizione n. 210 del 14.01.2016**

Rogito Notaio Campana Carlo del 28.12.2015 rep. n. 45848/15002, in forza del quale si trascrive atto di donazione.

A Favore: _____ per i diritti di 1/6 di proprietà

Contro: _____ per i diritti di 1/6 di proprietà

- **Nota di trascrizione n. 211 del 14.01.2016**

Rogito Notaio Campana Carlo del 28.12.2015 rep. n. 45848/15002, in forza del quale si trascrive atto di divisione.

A Favore: _____

Contro: _____

- **Nota di trascrizione n. 23 del 03.01.2020**

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 16.12.2019 rep. n. 2989.

A Favore: Dovalue spa quale mandataria della bcc npls 2018-2 srl.

Contro: _____

□ 4. STIMA DELLA PROPRIETA'

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'u.i.u. in esame, si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito due atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di appartamenti siti in Comune di San benedetto del Tronto, nelle vicinanze di quello oggetto di stima. Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche rispetto all'u.i.u. oggetto di stima.

Nello specifico gli immobili comparabili sono stati compravenduti in forza dei seguenti rogiti:

Comparabile A - Appartamento in Via Silvio Pellico n. 158, censito al fg. 15 part. 26 sub. 12 -

Rogito Notaio Campana del 20.06.2017 Rep. 47195 - €. 50.000,00

Comparabile B - Appartamento in Via Silvio Pellico n. 70, censito al fg. 8 part. 104 sub. 5 -

Rogito Notaio Colantoni del 23.02.2018 Rep. 2615 - €. 80.000,00

Comparabile C - Appartamento in Via Silvio Pellico n. 17, censito al fg. 9 part. 233 sub. 10 -

Rogito Notaio Filauri del 30.09.2021 Rep. 35664 - €. 50.000,00

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche rispetto all'u.i.u. oggetto di stima.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare in esame che è risultata pari a:

€. 55.000,00 (Euro Cinquantacinquemila/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte: si decurterà il **10% del totale**;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:

considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso della proprietà oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari al **1% del totale**.

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria, per la successiva variazione catastale, per l'adeguamento delle superfici finestrate per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **19% del totale**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) per altri oneri e pesi:

non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 30 %.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€. 55.000,00 – 30 % = Euro 38.500,00

A CIFRA TONDA €. 39.000,00 (Euro Trentanovemila/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 state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio
- Gli accertamenti sulla conformità edilizia/urbanistica sono stati limitati alle u.i.u. oggetto di stima e non hanno interessato l'involucro edilizio del fabbricato condominiale e le sue parti comuni

Si precisa inoltre quanto segue:

- Lo scrivente CTU, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle dello scrivente. Gli importi delle spese da sostenere e le eventuali opere da eseguire per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate sono indicativi e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia di San Benedetto del Tronto.

□ 6. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento sito al piano primo e secondo del fabbricato di Via Silvio Pellico n. 118 del comune di San Benedetto del Tronto. Il fabbricato, edificato nel 1959,

si sviluppa su quattro piani fuori terra e presenta strutture portanti in muratura e solai di piano in latero-cemento, pareti esterne con mattoni a faccia vista e balconi realizzati con balaustre in metallo lavorato e si presenta in un pessimo stato di conservazione.

L'appartamento oggetto di vendita si sviluppa al piano primo e secondo, collegati fra loro dalla sola scala condominiale. Il primo, di superficie esterna lorda pari a circa mq. 51, altezza interna variabile da ml. 3,41 a ml. 3,45, è composto da un disimpegno ove è posizionato l'ingresso dal vano scala condominiale, cucina con retro cucina e soggiorno oltre ad un terrazzo di superficie pari a circa mq. 15,10. Il piano secondo, di superficie esterna lorda pari a circa mq. 50 e altezza interna pari a ml. 2,90, è composto da un disimpegno ove è posizionato l'ingresso dal vano scala condominiale, due camere matrimoniali, una delle quali dotata di balcone su Via Silvio Pellico, di circa mq. 2,20, e un bagno di altezza interna pari a ml. 2,80. Il disimpegno del piano secondo, presenta una botola, fornita di scala in metallo, che permette l'accesso al locale sottotetto non abitabile di circa mq. 50. L'altezza del locale sottotetto è variabile da ml. 2,20 a ml. 0,20.

Sono presenti pavimentazioni in scaglie di marmo in tutte le stanze, ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura che presentano mattonelle in gres. Gli infissi del soggiorno e della camera fornita di balcone sono in legno mentre, quelli della cucina, retro cucina e bagno sono in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da una caldaia a parete posizionata sulla parete lato Sud del vano retro cucina. Per quanto concerne gli impianti tecnologici si evidenzia che gli stessi risultano datati e che, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della rispondenza degli stessi alle vigenti norme di settore ed eventualmente a procedere al loro adeguamento e/o rifacimento.

Nel complesso l'appartamento descritto versa in un pessimo stato di conservazione e manutenzione. In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le sotto elencate difformità urbanistiche ed edilizie.

- a) Modeste difformità nella distribuzione interna, nel posizionamento e conformazione di alcune bucatore esterne;
- b) Diversa altezza del bagno al piano secondo pari a ml. 2,80 mentre sul progetto approvato risulta pari a ml. 2,90.
- c) Mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente alla cucina e soggiorno al piano primo e alla camera da letto più piccola del piano secondo.

L'appartamento è in possesso della proprietaria esecutata.

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

La proprietà oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto

- Foglio 15 part 645 sub 4, categoria A/4 di classe 4, consistenza vani 6, sup. cat. totale mq. 106, totale escluse aree scoperte mq. 100, rendita €. 340,86, Via Silvio Pellico n. 118, piano 1-2;

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

€. 39.000,00 (Euro Trentanovemila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte e n.7 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Ascoli Piceno li 19 Ottobre 2023

