

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE	TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
PROMOSSA DA	R.G.E. n. 36/2023
CONTRO	
DIRITTI ESECUTATI	INTERA PIENA PROPRIETA'
GIUDICE	DOTT.SSA D'OTTAVI SIMONA
C.T.U.	GEOM. MARIANO DAMIANI
OGGETTO	Relazione peritale
Data: 06/05/2024	

INDICE

PREMESSA	3
1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	4
1a) Superfici, confini e dati catastali	6
1b) Accessi	8
1c) Parti comuni.....	8
1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni	8
1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	9
1f) Stato civile/patrimoniale.....	10
1g) Provenienza	10
2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.....	10
3) STATO DI POSSESSO.....	13
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
4a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	13
4b) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili.....	14
4c) Difformità catastali (a spese della procedura).....	15
5) STIMA DELL'IMMOBILE	16
5a) Metodologia	16
5b) Calcolo superficie commerciale	16
5c) Calcolo valore	17

PREMESSA

In data 7 febbraio 2024 il sottoscritto Geom. Mariano Damiani, con Studio Tecnico in Ascoli Piceno, Via Monte Grappa n. 13, iscritto all'Albo Professionale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n.ro 931, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.

I quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione sono:

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

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, in modalità telematica, il sottoscritto C.T.U., previo avviso alle parti tramite posta elettronica certificata o lettera raccomandata A.R., ha eseguito il sopralluogo sugli immobili oggetto di procedura, prendendo le occorrenti misure ed assumendo i dati tecnici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

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

Il pignoramento riguarda l'intera e piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Venarotta (AP), in Via Euste Nardi n. 113, che consistono in un appartamento al piano terzo (sottotetto), un garage al piano secondo sottostrada ed un piccolo appezzamento di terreno.

Detti immobili sono ubicati in prossimità del centro cittadino, in una zona dotata di tutti i servizi di prima necessità, delle infrastrutture di pubblica utilità/commerciali ed in una posizione che consente di raggiungere facilmente sia i comuni limitrofi sia il capoluogo Ascoli Piceno a circa 10 km.

L'appartamento ed il garage fanno parte di un fabbricato, denominato "Condominio Via Nardi 113", ultimato nel 1977, che si eleva per n. 4 piani fuori terra e n. 2 piani seminterrati ed è composto da 12 appartamenti, 3 negozi ed 11 garage. Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai di piano e di copertura sono in cemento armato e laterizio. Le pareti esterne sono in parte con mattoncini a vista ed in parte intonacate e tinteggiate. La copertura del fabbricato è a falde ed è priva sia dell'impermeabilizzazione sia dello strato isolante.

Descrizione appartamento

L'appartamento pignorato è sito al piano terzo (sottotetto) ed è composto da ingresso con ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un balcone, due terrazzi ed un ripostiglio con unico accesso esterno dal terrazzo adiacente il disimpegno zona notte (lato ovest).

I divisori interni sono in laterizio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno e della cucina sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le pavimentazioni sono in ceramica. Gli infissi interni sono in legno e le finestre sono in legno con avvolgibili in pvc.

Il bagno è provvisto di tutti gli apparecchi idrosanitari (tranne il lavabo che è stato rimosso), in ceramica bianca, con rubinetteria in acciaio inox.

Tutti gli impianti presenti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento) sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in acciaio e caldaia esterna alimentata a gas-metano di rete. L'impianto idrico è di acqua calda e fredda. La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

Come detto in precedenza, la copertura del fabbricato è priva sia dell'impermeabilizzazione sia dello strato isolante. In base a quanto riferito dall'Amministratore condominiale, in passato non si sono verificate infiltrazioni di acqua piovana nell'appartamento oggetto di pignoramento ed anche oggi non se ne riscontrano tracce. Invece, da una terrazza (zona notte lato ovest) sono avvenute infiltrazioni verso il sottostante appartamento al piano secondo, quindi nel 2012 sono stati effettuati degli interventi di riparazione, mediante il rifacimento della pavimentazione con sottostante impermeabilizzazione.

In conclusione, attualmente l'appartamento risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione garage

Il garage pignorato è sito al piano secondo sottostrada ed è composto da un unico locale con ingresso carrabile, tramite serranda metallica avvolgibile, dal cortile condominiale. All'interno è presente una porta in metallo che permette l'accesso anche dalla scala condominiale interna. E' presente un lavandino e due punti luce sul soffitto.

L'unità in argomento si trova, considerata la destinazione d'uso, in normale stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione appezzamento di terreno

I terreni pignorati sono siti a nord del fabbricato, adiacenti alla corte condominiale, sono accessibili sul lato est, da Via Eusebio Nardi, per una larghezza di circa 10 m. e sono in pendenza verso ovest per una lunghezza di circa 16 m. Attualmente non sono recintati ed incolti.

Su una fascia adiacente la strada, per una larghezza di circa m. 1,50 corrispondente al marciapiede, sono presenti dei sottoservizi pubblici, un palo dell'illuminazione pubblica e relativa linea interrata, cartelli stradali (vedere documentazione fotografica allegata). Tale occupazione è attualmente una servitù di fatto ed in futuro detta porzione di terreno potrebbe essere espropriata dal Comune per completare il marciapiede.

Pur ricadendo tra le aree edificabili del Comune, la conformazione e ridotta dimensione dell'appezzamento, unitamente agli indici e parametri urbanistici da rispettare, come la distanza dai confini e tra fabbricati (vedere successivo capitolo 1e), non permettono un utilizzo autonomo del terreno ai fini edificatori, ma solo come area di pertinenza dell'appartamento.

FORMAZIONE LOTTI

Non si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti in quanto la separazione dell'abitazione dal garage avrebbe portato alla diminuzione del valore della stessa. Neanche l'appezzamento di terreno può costituire un lotto distinto, in quanto difficilmente vendibile separatamente per i motivi esposti nel precedente paragrafo della descrizione.

1a) Superfici, confini e dati catastali

Gli immobili pignorati sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Venarotta (AP) come segue:

- foglio, particella sub., categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani, rendita € 303,68, Via Euste Nardi, piano 3;
- foglio, particella sub., categoria C/6, classe 1^a, consistenza 23 m², rendita € 42,76, Via Euste Nardi, piano S2.

Inoltre, è oggetto di pignoramento un piccolo appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Venarotta (AP) con le seguenti particelle:

- foglio, particella, qualità Seminativo Arborato, classe 2^a, superficie 123 m², reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,54;

- foglio, particella, qualità Seminativo Arborato, classe 2^a, superficie 18 m², reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,08;
- foglio, particella, qualità Seminativo Arborato, classe 2^a, superficie 7 m², reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,03;
- foglio, particella, qualità Seminativo Arborato, classe 2^a, superficie 17 m², reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,07.

I suddetti immobili sono in testa alla seguente ditta catastale:

- nata ad il, codice fiscale, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- nato ad il, codice fiscale, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Gli identificativi catastali, i dati di classamento e la ditta intestataria dei sopraindicati beni corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

L'appartamento (sub.) ha la superficie lorda complessiva di mq. 123,00 circa, oltre mq. 22,00 circa dei terrazzi e mq. 10,00 circa del balcone.

L'altezza utile è in maggior parte di ml. 2,90, mentre una piccola porzione, in corrispondenza delle falde perimetrali, ha l'altezza variabile da ml. 2,90 fino a ml. 1,55 nel soggiorno e fino a circa ml. 2,50 di media negli altri locali.

I confini sono:

- a nord con area di pertinenza condominiale;
- ad est con strada comunale Via Euste Nardi;
- a sud con vano scala condominiale e con l'unità immobiliare distinta con la particella sub.;
- ad ovest con la particella

Il garage (sub.) ha la superficie lorda complessiva di mq. 28,00 circa.

L'altezza utile è pari a ml. 2,70.

I confini sono:

- a nord con area di pertinenza condominiale;

- ad est con terrapieno;
- a sud con scala condominiale;
- ad ovest con corridoio condominiale e con il garage distinto con la particella sub.

L'appezzamento di terreno ha la superficie complessiva di mq. 165,00 circa.

I confini sono:

- a nord con la particella;
- ad est con strada comunale Via Euste Nardi;
- a sud con le particelle e;
- ad ovest con la particella

1b) Accessi

L'appartamento (sub.) ha accesso dal vano scala condominiale.

Il garage (sub.) ha accesso carrabile dalla corte condominiale, attraverso la rampa da Via Euste Nardi. E' presente anche un ingresso pedonale tramite una porta interna che comunica con il corridoio e scala condominiali.

L'appezzamento di terreno ha accesso da Via Euste Nardi.

1c) Parti comuni

Le parti comuni alle unità immobiliari del fabbricato sono la corte di pertinenza, l'androne d'ingresso ed il vano scala che collega tutti i piani.

Al piano secondo sottostrada sono presenti un ingresso dall'esterno ed il corridoio per raggiungere la scala condominiale, il locale contatori acqua ed il locale ex centrale termica (tutti gli appartamenti del Condominio sono dotati di impianto autonomo di riscaldamento).

1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni

Le spese di gestione e manutenzione relative al "Condominio Via Nardi 113" sono le seguenti:

come da informazioni fornite dall'Amministratore condominiale, gli eseguiti

..... hanno maturato complessivamente un debito di € 1.601,14 alla data della presente perizia.

A detto importo sono da aggiungere le restanti rate a preventivo per la chiusura dell'esercizio 2024, con scadenza 30/06/24, 30/09/24 e 30/11/24, pari ad € 141,59 ciascuna.

Ad oggi non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria sul Condominio, ma saranno discussi e valutati nella prossima assemblea alcuni interventi di sistemazione dei balconi, frontalini e tetto.

1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Venarotta (AP), sia l'area su cui è edificato il fabbricato con le unità pignorate sia i terreni, per i quali si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica, ricadono in "Zona di completamento B", normata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione che si riporta di seguito:

ZONE DI COMPLETAMENTO "B"

Sono zone residenziali di completamento, destinate prevalentemente ad abitazioni. In queste zone sono ammesse oltre alla destinazione residenziale, anche destinazioni per attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio, purché in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda (SUL) così come definito al comma 1 lettera c) dell'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale. Ferma restante per il calcolo della superficie a parcheggio la norma vigente di 10 mq per ogni 100 mc di volume residenziale, è necessario prevedere per le altre destinazioni una ulteriore quota di superficie a parcheggio nella misura di 25 mq per ogni 100 mc di volume realizzato.

Per queste zone si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Indice di edificabilità fondiaria	IF =	3,0 mc/mq.
Altezza massima	Hmax =	12,0 ml.
Altezza minima	Hmin =	6,0 ml.
Distanza dai confini	DC =	5,0 ml.
Distanza tra i fabbricati	DF =	10,0 ml.
Numero massimo di piani f.t.	N =	4

In queste zone il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto.

Non sono ammesse costruzioni a confine, salvo su confini con zone agricole.

La lunghezza massima dei fronti è di m. 30.

Saranno ridefiniti i perimetri dei Piani di Recupero di cui alla legge 457/78 relativi alle frazioni ricomprendendo le nuove zone "B" così come previste dal presente Piano; la normativa di detti Piani dovrà prevedere una serie di indicazioni sui materiali da usare per il corretto recupero degli edifici esistenti.

1f) Stato civile/patrimoniale

Gli esecutati hanno contratto matrimonio nel in regime di comunione dei beni e successivamente si sono separati con sentenza n. / del Tribunale di Ascoli Piceno.

1g) Provenienza

L'intera piena proprietà degli immobili pignorati è pervenuta agli esecutati, per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, con l'atto di compravendita stipulato dal notaio di San Benedetto del Tronto (AP) in data, repertorio n., trascritto ad Ascoli Piceno il ai numeri R.G. e R.P.

2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è stato edificato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n. del
- Concessione edilizia in sanatoria n. del
- Autorizzazione edilizia n. del
- Comunicazione attività edilizia libera prot. del

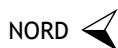
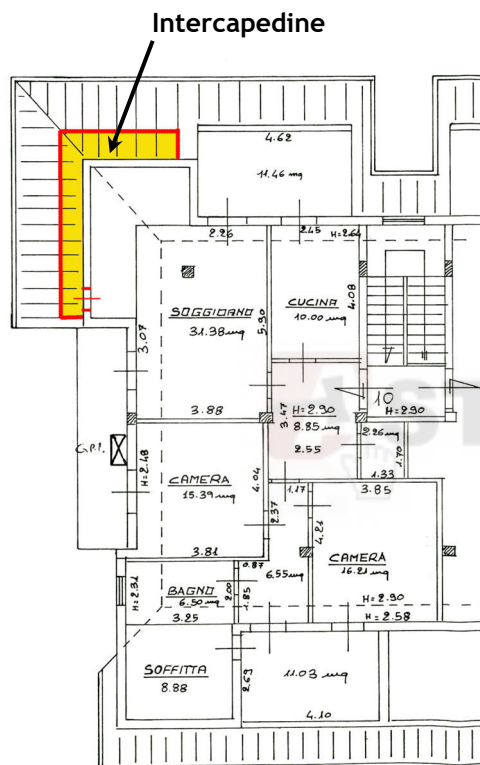
In data è stata rilasciata l'abitabilità e agibilità del fabbricato.

Con la C.E. in sanatoria n., che riguarda anche l'appartamento pignorato, sono stati condonati gli abusi edilizi consistenti nella "trasformazione dei locali soffitta in abitazione con aumento di altezza al piano sottotetto".

Con l'Autorizzazione edilizia n. sono stati realizzati degli interventi nel fabbricato per "integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, nonché opere di pertinenza".

Con la Comunicazione prot., che riguarda i due appartamenti al piano sottotetto e quindi anche quello pignorato, sono stati realizzati degli interventi di manutenzione sulle terrazze.

L'appartamento pignorato (sub.) è conforme al progetto autorizzato dal Comune con la C.E. in sanatoria n., ad eccezione dell'apertura di una porta nel soggiorno per accedere all'intercapedine (avente larghezza di m. 1,00 ed altezza variabile da m. 1,50 a m. 0,90) sottostante la falda del tetto, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato preesistente mediante rimozione della porta e chiusura dell'apertura con cartongesso o muratura.



**Porta di accesso
all'intercapedine**

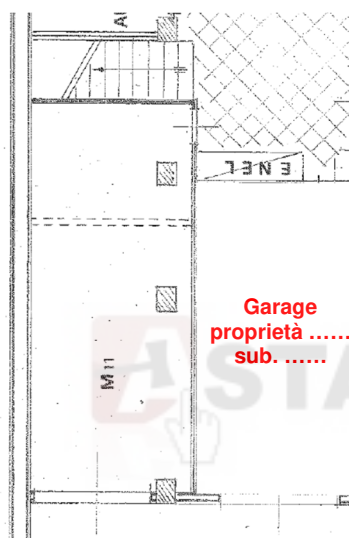


**Particolare
dell'intercapedine**

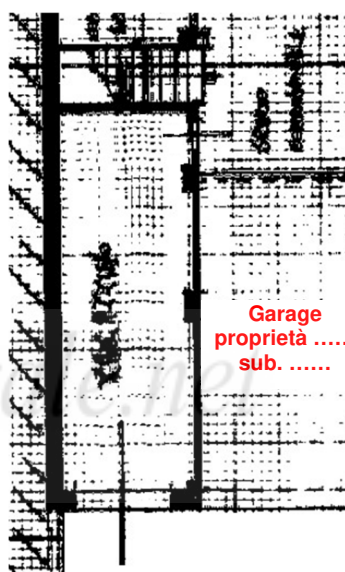


Relativamente al garage pignorato (sub.), lo stato attuale risulta difforme rispetto al progetto autorizzato dal Comune con la Licenza edilizia n. In base ai rilievi effettuati, l'attuale larghezza è inferiore a quella di progetto, mentre la dimensione in lunghezza è uguale a quella di progetto.

Planimetria di progetto



Planimetria catastale
che corrisponde allo stato attuale



Detta difformità edilizia è regolarizzabile mediante pratica a sanatoria che dovrà essere sottoscritta congiuntamente al proprietario del garage confinante (sub.), con un costo complessivo presunto di € 2.500,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche) che sarà ripartito tra le due proprietà.

3) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati erano nella disponibilità dell'esecutata Sig.ra L'appartamento risultava disabitato e privo di arredi (vedere documentazione fotografica allegata).

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4a) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

- non esistono vincoli di natura condominiale;
- non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non esistono convenzioni matrimoniali;
- con l'Ordinanza del emessa dal Tribunale di Ascoli Piceno, nel corso del procedimento per separazione personale dei coniugi e, si pronunciavano i provvedimenti temporanei ed urgenti, tra i quali l'assegnazione della "casa coniugale alla moglie, qualora la stessa decida di usufruirne". Nella sentenza n. del Tribunale di Ascoli Piceno, con la quale è stata dichiarata la separazione definitiva tra i suddetti coniugi, non è specificata l'assegnazione della casa coniugale, ma che la stessa non è abitata, come non lo è neanche ora, da nessuna delle due parti.

4b) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili

Trascrizioni

Nota di trascrizione n. 4765 del 30/09/1999

Iscrizioni

Nota di iscrizione n. 1755 del 30/09/1999

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

L'ipoteca è scaduta e non rinnovata nel ventennio successivo in quanto il mutuo è stato estinto.

Nota di iscrizione n. 516 del 03/03/2005

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

Pignoramenti

Nota di trascrizione n. 6135 del 14/12/2016.

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

Nota di trascrizione n. 3203 del 17/05/2023.

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

Riepilogando, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente sono:

- iscrizioni n. 1755/1999 e n. 516/2005, per una spesa complessiva di circa € 70,00 (diconsi euro trentacinque virgola zero);
- pignoramento n. 6135/2016 e n. 3203/2023, per una spesa di circa € 590,00 (diconsi euro cinquecentonovanta virgola zero).

4c) Difformità catastali (a spese della procedura)

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati corrispondono allo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo.

Si precisa che il fabbricato riportato sulla mappa catastale con la particella non corrisponde, per dimensioni e posizione, all'attuale edificio che insiste anche sulle adiacenti particelle censite al Catasto Terreni.

Al momento della costruzione del fabbricato, sia la particella che le suddette erano di proprietà dell'impresa costruttrice F.lli Ultimati i lavori, non è stata aggiornata la mappa catastale con la fusione di tutte le particelle in una sola e con l'esatta forma e posizione del fabbricato. Pertanto, le particelle rimasero intestate all'impresa costruttrice ed oggi risultano di proprietà di e degli eredi di

Tale errata rappresentazione del fabbricato sulla mappa catastale, che comunque **non influisce sulla conformità catastale delle singole unità immobiliari**, può essere regolarizzata tramite un aggiornamento della cartografia catastale (Tipo Mappale con procedura Pregeo), coinvolgendo però l'intero Condominio e ripartendo le spese tra tutti i condomini.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

5a) Metodologia

Per la stima degli immobili pignorati è stata eseguita una ricerca sia di atti di compravendita che hanno avuto per oggetto il trasferimento di beni comparabili nel medesimo segmento di mercato sia di immobili simili attualmente in vendita nella stessa zona.

In seguito ai suddetti accertamenti e considerata l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, si ritiene equo il seguente prezzo unitario di mercato:

- €/mq. 470,00 (diconsi euro quattrocentosettanta virgola zero) per l'appartamento;
- €/mq. 250,00 (diconsi euro duecentocinquanta virgola zero) per il garage;
- €/mq. 20,00 (diconsi euro venti virgola zero) per i terreni.

5b) Calcolo superficie commerciale

Appartamento sub. 10 al piano terzo (sottotetto)

Destinazioni	Superficie lorda	Superficie commerciale
Appartamento (100%)	123,00	123,00
Balconi (50%)	10,00	5,00
Terrazzi (70%)	22,00	15,40
Totali	155,00	143,40

Garage sub. 17 al piano secondo sottostrada

Destinazioni	Superficie lorda	Superficie commerciale
Garage	28,00	28,00
Totali	28,00	28,00

Appezzamento di terreno

Destinazioni		Superficie commerciale
Terreni		165,00
Totali		165,00

5c) Calcolo valore

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario si ottiene il seguente valore di mercato:

appartamento	mq. 143,40 x €/mq. 470,00 =	€	67.398,00
garage	mq. 28,00 x €/mq. 250,00 =	€	7.000,00
terreni	mq. 165,00 x €/mq. 20,00 =	€	3.300,00
	Totale valore	€	77.698,00

Su tale valore si applicano le seguenti decurtazioni:

⇒	15% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti e lo stato di manutenzione	€	11.654,70
⇒	spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente	€	660,00
⇒	spese relative alla pratica edilizia in sanatoria	€	2.500,00
	Totale decurtazioni	€	14.814,70

Il valore finale, al netto delle decurtazioni, è pari a:

$$€ 77.698,00 - € 14.814,70 = € 62.883,30$$

arrotondato in cifra tonda:

€ 63.000,00

(diconsi euro sessantatremila virgola zero)

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

In fede,

Ascoli Piceno, 6 maggio 2024

Il C.T.U.

Geom. Mariano Damiani

Allegati:

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