

## **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Cancelleria esecuzione immobiliare

*Procedimento di esecuzione immobiliare R.G. n. 63/2012*

*promosso da* \_\_\_\_\_

G. E. Dr.ssa Simona D'Ottavi

### **PERIZIA TECNICA**

Premesso:

che il sottoscritto dott. Ing. Giorgio Iachini, con studio in Ascoli Piceno, via Sassari 2, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Ascoli Piceno al n. 885, veniva nominato esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 63/2012 in data 17/08/2023;

che in data 21/08/2023 accettavo l'incarico e prestavo il giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale della dichiarazione, denominata "Allegato A" e dei "Quesiti e contenuto dell'incarico" denominato "Allegato B", che evidenziano il seguente mandato:

#### **"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 dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

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

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiarare 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, 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 ed 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 individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, 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 della 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 d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);

- j) depositi 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 raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
- l) allegghi 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 degli identificativi personali e dati sensibili anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc.) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); allegghi, inoltre, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

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 salvo 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 Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.

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

L'esperto, letti attentamente i quesiti formulati dal Giudice nonché le ulteriori disposizioni ed avvertenze di cui sopra, dichiara di accettare l'incarico conferitogli."

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Nel rispondere ai quesiti del Giudice Esecutore, come indicato nella disposizione di nomina ho tenuto presente la relazione di stima eseguita dal precedente stimatore \_\_\_\_\_, dalla quale ho ricavato stralci e documenti allegati più significativi, parti che verranno riportate nella relazione utilizzando il carattere *corsivo*.

**In riferimento alle disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, l'esperto risponde quando segue:**

a) i documenti di cui all'art. 567 c.p.c risultano presentati, nella forma di relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, depositata in data 26/07/2012;

b) l'inizio delle operazioni peritali è avvenuta in data 21/09/2023, tutte le parti sono state avviate tramite PEC.

(All. 1 - Comunicazioni inizio operazioni peritali e relative PEC);

c) il pignoramento ha per oggetto un appartamento al piano primo, un locale commerciale al piano terra e due autorimesse al 2° sottostrada e tutti gli immobili sono distinti catastalmente, pertanto per la natura stessa dei beni e per la loro, presunta, maggiore appetibilità, ritengo opportuno formare per la vendita n. 4 lotti, come già proposto anche dal precedente Stimatore: un 1° lotto per l'appartamento con relative pertinenze posto al primo piano; un 2° lotto per il locale commerciale al pianoterra con corte esclusiva, un 3° lotto per l'autorimessa al piano secondo sottostrada sub 11 ed in fine un 4° lotto per l'autorimessa al piano secondo sottostarada sub 12. In conformità alle indicazioni dei quesiti si predispongono n. 4 fascicoli, ciascuno per ogni immobile pignorato;

d) tutti gli immobili pignorati sono di piena proprietà e disponibilità del Debitore esecutato;

- e) gli immobili risultano accatastati;
- f) i dati della visura catastale risultano corretti (All. 2 - Visure catastali storiche per immobile);
- g) si è provveduto ad acquisire la documentazione necessaria accedendo agli atti presso: il comune di Offida, l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno;
- h) l'accesso agli immobili è avvenuto senza ostacoli e con la massima collaborazione del Debitore, nell'occasione si è provveduto a redigere i verbali che si allegano. Sono stati effettuati due accessi il 21/09/2023 e il 05/10/2023 (All. 3 - Verbali di sopralluogo).
- i) non sono state presentate né istanze di sospensione delle operazioni, né proroghe dei termini.

#### **Quesito 1**

Il pignoramento è relativo all'intera proprietà delle unità immobiliari, che sono ubicate ad Offida (AP) in Via IV Novembre; tutte censite al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al Foglio n. 22, particella n. 245, identificate come:

1. appartamento al primo piano, subalterno n. 17, categoria A/2;
2. locale commerciale al piano terra, subalterno n. 15, categoria C/1;
3. autorimessa al 2° piano sottostrada, subalterno n. 11, categoria C/6;
4. autorimessa al 2° piano sottostrada, subalterno n. 12, categoria C/6;

Facenti parte di un condominio situato lungo una via principale della città di Offida, collocato in una zona ben servita (nelle vicinanze c'è un supermercato, una farmacia, una cartoleria, una gastronomia ecc.).

Ritengo che sia opportuno, in considerazioni che il pignoramento ha ad oggetto più beni, di effettuare n. 4 lotti distinti come indicato al punto c) capitolo 5 Stima dell'immobile relativo ai Questi e contenuto dell'incarico, Appendice B, come effettuato anche dal precedente stimatore l'ing. Vincenzo Zaffarano.

Come evidenziato dal custode giudiziario dott. Clemente Ciampolillo in occasione del primo sopralluogo e in accordo con lo stesso, si suggerisce di iniziare quanto prima la procedura per l'assecco e l'esecuzione dei lavori dell'intervento di miglioramento sismico approvato dal USR e/o quanto altro ritenuto meglio necessario dal futuro progettista incaricato per l'esecuzione sull'intero Condominio, così come da normativa vigente.

Si rimanda ai relativi fascicoli:

**FASCICOLO RELATIVO ALL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO;  
FASCICOLO RELATIVO AL LOCALE COMMERCIALE AL PIANO  
TERRA;**

**FASCICOLO RELATIVO ALL'AUTORIMASSE AL 2° PIANO  
SOTTOSTRADA, SUB 11;**

**FASCICOLO RELATIVO ALL'AUTORIMASSE AL 2° PIANO  
SOTTOSTRADA, SUB 12.**

In fede l'Esperto

firmato digitalmente

(Dott. Ing. Iachini Giorgio)

Firmato digitalmente da

**Giorgio Iachini**

CN = Iachini Giorgio  
O = Ordine Ingegneri della  
Provincia di Ascoli Piceno  
T = Ingegnere  
SerialNumber =  
TINIT-CHNGRG64B06A462C  
C = IT

