

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N. 40/2020

promosso da
ISP OBG s.rl.
contro

RELAZIONE PERITALE

San Benedetto del Tronto, 05/06/2023

Il CTU

Arch. Paolo PANICHI



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paolo Panichi", written over the stamp.

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da ISP OBG s.r.l. contro i Sigg. [REDACTED] Gen. Esec. 40/2022)

Relazione del C.T.U. in merito all'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Simona D'Ottavi, Giudice dell'Esecuzione, in data 06 Marzo 2023

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Arch. Paolo Panichi, con studio in San Benedetto del Tronto in via F. Crispi n.112, ad evasione dell'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ascoli Piceno (nomina del 06/03/2023 - accettazione del 08/03/2023) riguardante i beni immobili oggetto di pignoramento, è in grado di relazionare quanto segue.

I quesiti posti al sottoscritto dal Giudice, in sede di giuramento, sono i seguenti:

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:

- ⓐ della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- ⓑ degli accessi;
- ⓒ delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- ⓓ dell'importo annuo delle spese fisse e 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;
- ⓔ della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- ⓕ 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 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, 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 di 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 forfetario 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.

Premessa

L'atto di pignoramento immobiliare riguarda l'unità abitativa di proprietà della ditta [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2", appresso descritta:

unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Monsampolo del Tronto (AP) in via Amerigo Vespucci n.1 e precisamente *appartamento ad uso civile abitazione al piano primo (in catasto terra) della consistenza catastale di vani 7 (sette), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto al foglio 15, particella 331 subalterno 1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7.*

Formazioni lotto/i

Il CTU, facendo seguito alle disposizioni del Giudice in merito all'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti, effettuati gli accertamenti tecnici del caso e le analisi del mercato immobiliare in zona, ritiene doveroso ed economicamente conveniente formare un solo unico lotto.

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha notificato alle parti l'inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata A/R (agli esecutati) e PEC (al legale del creditore procedente) in data 16/03/2023, fissando l'appuntamento presso l'immobile oggetto di esecuzione sito a Monsampolo del Tronto in via Amerigo Vespucci n.1, il giorno 28/03/2023 alle ore 10:00; successivamente, al fine di agevolare la presenza dell'esecutata [REDACTED] (impossibilitata per motivi lavorativi a presenziare nel giorno fissato), il CTU previ accordi con il Custode, ha posticipato a venerdì 31/03/2023 alle ore 15:30 l'inizio delle operazioni peritali in loco.

Al sopralluogo il CTU ha effettuato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tutto ciò premesso, esaminata la documentazione agli atti, fatte le dovute indagini ed accertato la conformità dei dati riportati nel pignoramento alla descrizione attuale del bene che ne consentono l'esatta identificazione, tenuto altresì conto dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo, il sottoscritto tecnico è in grado di rispondere ai quesiti assegnatigli.

Risposta al quesito n.1

Come riportato in premessa, l'atto di pignoramento immobiliare riguarda l'unità abitativa di proprietà della dit [REDACTED] proprietaria per 1/2", appresso descritta:

unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Monsampolo del Tronto (AP) in via Amerigo Vespucci n.1 e precisamente *appartamento ad uso civile abitazione al piano primo (in catasto terra) della consistenza catastale di vani 7 (sette), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto al foglio 15, particella 331 subalterno 1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7.*

L'immobile è costituito da un appartamento (altezza utile di mt. 2,80) posto al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Monsampolo del Tronto (AP) in via Amerigo Vespucci n.1, composto da ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, ripostiglio, tre camere, bagno, w.c. e quattro balconi.

Il fabbricato presenta struttura in c.a., solai in latero-cemento, copertura in latero-cemento con sovrastante guaina impermeabilizzante, facciate intonacate e tinteggiate; l'appartamento è rifinito con tramezzi in laterizi forati intonacati e tinteggiati (cucina e servizi con pareti parzialmente rivestite in monocottura), pavimenti in monocottura, porte in legno tamburate, finestre in legno con vetro float e serrandine in plastica, apparecchi igienico-sanitari in vetrochina con rubinetteria di media qualità; impianti elettrico ed idrico funzionanti ed allacciati alle rispettive reti di distribuzione, impianto fognario allacciato alla rete comunale, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano di rete e con radiatori in ghisa.

Al sopralluogo si è potuto accertare che l'appartamento, sebbene presenti finiture ed impianti originari, mostra un discreto stato conservativo (solo gli impianti hanno bisogno di opere di adeguamento alle vigenti normative in materia) mentre le facciate presentano alcune zone con intonaco ammalorato ed alcuni frontalini balconi da risanare.

Il fabbricato, sito in una zona completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi e delle infrastrutture necessarie, è ubicato nella frazione Stella di Monsampolo del Tronto, nelle vicinanze della Strada Statale 4 Salaria, a circa mt. 800 dallo svincolo di accesso alla Superstrada Ascoli-Mare ed a circa km.2 dal centro storico del capoluogo comunale.

a) L'immobile pignorato sviluppa le seguenti superfici:

abitazione - Superficie Esterna Lorda circa mq. 180,00 (indice mercantile 1,00)

balconi - Superficie circa mq. 49 (indice mercantile 0,30)

Superficie commerciale:

mq. 180,00 x 1,00 + mq. 49,00 x 0,30 = mq. 194,40

Confini:

l'immobile confina con affaccio su corte comune su tre lati, affaccio su via Amerigo Vespucci, vano scala comune, salvo altri.

Il bene è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto con:

foglio 15 particella 331 sub. 1, via Amerigo Vespucci n.1, P.T., categoria A/2, classe 5, vani 7, superficie catastale totale mq. 192, rendita € 325,37,

intestato a

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- b) All'immobile si accede direttamente dalla strada comunale (via Amerigo Vespucci) attraverso corte ed androne del vano scala comuni.
- c) Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, pur essendo composto da n.3 unità immobiliari, non risulta costituito in condominio.
- d) Dalle informazioni assunte non risulta esistente un resoconto delle spese condominiali annuali e le spese comuni vengono sostenute tra i proprietari secondo una ripartizione bonaria al momento del bisogno.
- e) Il vigente strumento urbanistico comunale prevede per l'immobile in esame una utilizzazione residenziale (zona di completamento).
- f) L'immobile è pervenuto alla ditta [REDACTED] forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Eugenio Scipione del 30/12/2015 rep./racc. n.2050/1322, trascritto il 31/12/2015 al n.6487.

Alla data dell'atto i coniugi erano in regime di comunione legale dei beni e comunque visto che l'atto di pignoramento del 07/03/2022 riguarda entrambe le loro quote di proprietà, sebbene i coniugi stessi risultino ad oggi separati, l'immobile è da considerare facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. Cod. Civ..

L'immobile pignorato non risulta facente parte di alcun fondo patrimoniale.

Risposta al quesito n.2

L'immobile in esame fa parte di un fabbricato che è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione n.110 del 15/02/1965 (costruzione) e successiva Concessione Edilizia n.1426 del 11/11/1980 (sopraelevazione).

In data 11/09/1982 il Comune di Monsampolo del Tronto, visti i verbali di ispezione dell'Ufficiale Sanitario del 24/08/1982 e del Tecnico Incaricato del 31/08/1982 e visto il certificato di collaudo del 21/01/1980 delle opere in cemento armato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Ascoli Piceno, ha concesso la relativa Autorizzazione di Abitabilità.

Dalla verifica dello stato attuale con quello riferito all'elaborato progettuale allegato alla Concessione Edilizia n.1426 del 11/11/1980, è risultato che l'unità immobiliare in esame presenta le seguenti difformità:

- modifica della distribuzione interna dei vani;
- diversa consistenza dei balconi;
- variazione estetica delle facciate;
- diversa altezza del piano primo che in realtà è di mt. 2,80 mentre nel citato progetto allegato alla Concessione Edilizia del 1980 è di mt. 2,70 in sezione e di mt. 3,00 in pianta (evidente errore di trascrizione).

A tal proposito, tenuto conto che la struttura del fabbricato era già stata realizzata alla data del collaudo statico (21/01/1980), che la planimetria catastale (conforme allo stato di fatto) è stata presentata il 28/07/1982, che il tecnico incaricato dal Comune per l'abitabilità ha verbalizzato in data 31/08/1982 che la costruzione del fabbricato era stata eseguita in conformità del progetto approvato e che in conseguenza di ciò il Sindaco del Comune di Monsampolo del Tronto ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità in data 11/09/1982, si può affermare che le citate difformità siano state ritenute dal Comune ininfluenti ai fini edilizio-urbanistici e conseguentemente le opere conformi (l'immobile è regolare e non necessita di sanatoria).

Risposta al quesito n.3

Al sopralluogo è stato accertato che l'abitazione in esame è occupata dal debitore e precisamente dalla sig.r [REDACTED]

Risposta al quesito n.4

Dall'analisi della relazione ipo-catastale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 13/05/2022 e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno in data 19/04/2023, è scaturito che l'immobile è pervenuto agli esecutati con il seguente atto di trasferimento:

- **Trascrizione n.6487 del 31/12/2015**
atto di compravendita Notaio Eugenio Scipione del 30/12/2015 rep./racc. n.2050/1322
immobile: foglio 15 particella 331 sub.1

a favore: [redacted] per 1/2 di propr. in regime di comunione dei beni
[redacted] 1/2 di propr. in regime di comunione dei beni
contro: [redacted] 9/18 [redacted]
[redacted] per 6/18 di proprietà

Inoltre sono stati rilevati i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile:

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni:* inesistenti.
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:* inesistenti.
- *Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:* inesistenti.
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* inesistenti.
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* inesistenti.
- *Vincoli ed oneri condominiali:* inesistenti.

Oneri e vincoli che saranno cancellati/regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- *Iscrizioni:*
- **Iscrizione n. 1300 del 31/12/2015**
Ipoteca volontaria a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo Totale : € 192.000,00
Importo Capitale : € 96.000,00
A favore : Banca dell' Adriatico S.p.A.
Contro : [redacted]

Immobile sul quale è stata iscritta ipoteca:

Catasto Fabbricati di Monsampolo del Tronto - foglio 15 particella 331 sub.1

- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*
- **Trascrizione n. 2777 del 27/04/2022**
Pignoramento immobili - atto esecutivo
A favore : ISP OBG s.r.l.
Contro : [redacted]

Immobile oggetto di pignoramento:

Catasto Fabbricati di Monsampolo del Tronto - foglio 15 particella 331 sub.1

- *Difformità catastali*

In merito alla corrispondenza catastale il sottoscritto, effettuate le verifiche del caso, può affermare che l'unità immobiliare pignorata è conforme allo stato grafico di cui alla relativa planimetria catastale.

A tal proposito si fa presente che nella visura catastale relativa a detta unità il piano è errato in quanto indicato come piano terra anziché l'esatto piano primo (nella planimetria catastale è correttamente indicato piano primo); il sottoscritto, dopo aver illustrato la situazione ai tecnici dell'Agenzia delle Entrate, può riferire che non è necessario inoltrare una variazione catastale per modifica di piano.

Risposta al quesito n.5

Il sottoscritto ha stimato l'immobile basandosi su quanto stabilito dagli International Valuation Standards ed utilizzando come procedimento di stima il metodo comparativo, indicando il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari e producendo le fonti utilizzate a sostegno della valutazione.

Il sottoscritto ha quindi cercato di reperire informazioni circa atti di compravendita di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato di quello oggetto di stima, trovando tre immobili da poter essere attendibili e confrontabili, e precisamente:

- comparabile A - appartamento con fondaco e garage identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto con foglio 15 particella 428 sub.9, sub.8 e sub.10 - compravenduto il 22/06/2022 al prezzo di € 127.000,00;
- comparabile B - appartamento con garage identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto con foglio 15 particella 634 sub.48 e sub.40 - compravenduto il 20/12/2022 al prezzo di € 88.000,00;
- comparabile C - appartamento con fondaco e garage identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto con foglio 15 particella 16 sub.4 e sub.27 - compravenduto il 14/04/2021 al prezzo di € 68.000,00.-

Per la stima il sottoscritto ha analizzato tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e di quelli oggetto di confronto; le caratteristiche comparate utilizzate per la redazione della stima sono: superfici, stato di manutenzione, numero di servizi, data e livello di piano.

Per quanto sopra il sottoscritto, sulla base dell'esperienza maturata in circa diciassette anni di attività professionale e del costante aggiornamento della propria formazione anche in materia di valutazioni immobiliari e dell'estimo, ha ritenuto di poter attribuire all'immobile in esame un valore di mercato di € 130.000,00.

Il valore di mercato stimato, rapportato alla superficie commerciale calcolata di mq. 194,40, equivale al valore unitario di circa € 670/mq.; tale importo, al solo scopo di sommaria verifica, è stato confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (2° semestre 2022 - abitazioni civili in stato conservativo normale - min. € 880,00/mq - max € 1.200,00/mq.), risultando sostanzialmente congruo in quanto l'immobile in esame, come già riferito nella risposta al quesito 1, necessita di alcune opere manutentive per il raggiungimento di uno stato conservativo normale.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il sottoscritto C.T.U., tenuto conto del risultato ottenuto dalla sopra redatta valutazione, della consistenza, destinazione ed ubicazione dell'immobile in esame e di quant'altro possa comunque influire sul giudizio di stima, ritiene di poter attribuire all'immobile stesso, ipotizzando che sia libero da ogni onere e vincolo, un **valore allo stato attuale** di

€ 130.000,00

Correttivi (a detrarre):

- | | | | |
|---|-----|---|-----------|
| (a) 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 | 10% | € | 13.000,00 |
| (b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile (già considerato nel calcolo del valore) | | | nullo |
| (c) abbattimento per lo stato di possesso | 10% | | 13.000,00 |
| (d) abbattimento per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente ... | | | nullo |
| (e) abbattimento per bonifica da rifiuti | | | nullo |
| (f) abbattimento per altri oneri o pesi | | | nullo |

VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

€ 104.000,00

(euro centoquattromila/00)

Assunzioni:

- la consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base di rilievo effettuato al sopralluogo mediante utilizzo di misuratore laser;
- per quanto non potuto verificare personalmente, il sottoscritto si è basato sulle informazioni fornite dal Custode Dott.ssa Nicole Piattoni;
- la documentazione utilizzata per redigere il presente rapporto, non allegata, rimane archiviata presso lo studio del sottoscritto.

Descrizione dettagliata riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Diritti di 1/1 della piena proprietà su unità immobiliare abitativa posta al piano primo (in catasto terra) del fabbricato sito in Comune di Monsampolo del Tronto (AP) in via Amerigo Vespucci n.1 e precisamente appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, ripostiglio, tre camere, bagno, w.c. e quattro balconi.

Accesso.

All'immobile si accede direttamente dalla strada comunale (via Amerigo Vespucci) attraverso corte ed androne del vano scala comune.

Confini.

l'immobile confina con affaccio su corte comune su tre lati, affaccio su via Amerigo Vespucci, vano scala comune, salvo altri.

Identificazione catastale.

Il bene è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsampolo del Tronto con: foglio 15 particella 331 sub. 1, via Amerigo Vespucci n.1, P.T., categoria A/2, classe 5, vani 7, superficie catastale totale mq. 192, rendita €. 325,37.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli.
San Benedetto del Tronto, li 05/06/2023

L'Ausiliario del Giudice
Arch. Paolo Panichi

