



GEOMETRA AURELIO CERASA



CERASAAURELIO@LIBERO.IT
C.F.: CRSRLA60P10G005R
P.I.: 01130480443

● VIA SALARIA, 113 - 63078 - PAGLIARE DEL TR. (AP)
336.204053
● VIA CARNIA, 65 - 63074 - SAN BENEDETTO DEL TR. (AP)
0735.430698

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Ufficio del Giudice Unico

Esecuzione Immobiliare n° 83/16

Creditore procedente: ITALFONDIARIO SPA [REDACTED]

[REDACTED]

Giuramento del CTU in data 07 giugno 2017

Giudice dell'Esecuzione: DR. SSA CLAUDIA DI VALERIO
Udienza del 15 dicembre 2017

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

San Benedetto del Tronto (AP), li 27 ottobre 2017

Il CTU
Geom. AURELIO CERASA



INDICE

1. INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	5
3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (in riferimento al cap. 1)	5
➤ Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.	5
<u>Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e del bene</u>	5
a) Confini, dati metrici e catastali	7
b) Accessi	8
c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	8
d) Oneri condominiali	8
e) Strumento urbanistico vigente	8
f) Regime patrimoniale	8
➤ Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile	11
• <u>Titoli abilitativi</u>	9
• <u>Provvedimento di abitabilità</u>	9
• <u>Certificato di destinazione urbanistica</u>	9
➤ Stato di Possesso	9
➤ Vincoli ed oneri giuridici	9
• <u>Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili</u>	9
➤ Stima dell'immobile	10
• <u>Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)</u>	11
• <u>Stima analitica per capitalizzazione dei redditi</u>	12
• <u>Valore di stima</u>	13
4. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	14
5. CONCLUSIONI	14

1. INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI

Ill.mo Dr. ssa Claudia Di Valerio Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare promosso da ITALFONDIARIO SPA, nei confronti [REDACTED], via U. Terracini n°14, Offida (AP).

Tribunale di Ascoli Piceno - Ufficio Esecuzioni

Il sottoscritto Geom. Aurelio Cerasa, iscritto all'albo dei geometri di Ascoli Piceno al n° 670 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, è stato nominato in data 11/05/2017 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo promosso da Italfondiaro S.p.a. contro [REDACTED] e si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo Sig. G.E. per l'udienza prevista in data 15/12/2017.

Il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico prestando il giuramento nella formula di rito il 07/06/2017 ed ha esaminato attentamente il fascicolo degli atti giudiziari prodotti.

La S.V. Ill.ma incarica il sottoscritto di "rispondere" ai seguenti quesiti:

➤ **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 od altro complesso immobiliare con parti comuni, caratteristiche generali della zona e servizi generali 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.

➤ **Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile**

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art 30, comma 2 del DPR 6 giugno 2001 n° 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché dell'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 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.

➤ **Stato di Possesso**

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi e 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.

➤ **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, sull'esistenza dei seguenti oneri o 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 e 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);
- Difficoltà catastali (a spese della procedura).

➤ **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 insolite (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 e 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 c 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) Comunichi per iscritto a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore precedente e 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 fascioletti 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 della 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 dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore precedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della somma 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, c 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 di 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 c 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/01/1941 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 risposta 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 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 quarantacinque giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello precedente) a mezzo fax, posta o e-mail;
- l) Alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno altre due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti in 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 personologici, privacy 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 la planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

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 quarantacinque 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.

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le varie fasi delle operazioni peritali svolte.

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, dopo un'attenta lettura degli atti e dopo le necessarie ricerche e verifiche svolte presso i competenti uffici per i rituali accertamenti precedenti l'esproprio per pignoramento degli immobili in questione, ossia la piena proprietà di un appartamento incluso in una palazzina residenziale sita ad Offida (AP), località Borgo Miriam, via U. Terracini n° 14, ha svolto tali indagini riscontrando un'incongruenza tra l'indirizzo dell'alloggio e la visura catastale, come meglio descritto in seguito.

La documentazione consultata ha rilevato che la procedura è attiva per recuperare dei crediti vantati dalla ITALFONDIARIO spa e da Equitalia Servizi nei confronti di [REDACTED]

Il sottoscritto ha inviato un avviso scritto a mezzo di raccomandata A/R ai debitori esecutati dove fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 20 settembre 2017 alle ore 12.00 per procedere ai sopralluoghi presso l'immobile oggetto del pignoramento; la raccomandata è stata ricevuta dalla Signora, ma al sottoscritto non è pervenuta la ricevuta di ritorno (poi arrivata nei giorni successivi). Il giorno fissato per il sopralluogo il sottoscritto si è comunque recato sul posto e ha così riscontrato che l'immobile in oggetto è in via Umberto Terracini n. 14 (sugli atti catastali è indicata la via Fratelli Cervi, poco distante), residenza della Signora, che ha dichiarato di aver ricevuto la raccomandata A/R. Il sottoscritto ha così potuto svolgere le operazioni peritali, sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati progettuali, alla presenza della famiglia della Signora, [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 1.a).

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (riferimento al cap. 1)

➤ Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e del bene

La procedura esecutiva colpisce l'intera proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano secondo (con annesso garage al piano terra) di un edificio esclusivamente residenziale, intestata a [REDACTED]

L'edificio di cui è parte è sito nel Comune di Offida (AP) in località Borgo Miriam, precisamente in via U. Terracini n° 14; l'area urbana in cui sorge è periferica ed è collocata a pochi m dalla strada provinciale Castorano n° 18, e nelle vicinanze dei centri abitati di Offida, Castorano.

La zona è prevalentemente residenziale, di natura collinare e verdeggiante; i servizi si trovano nel vicino centro abitato di Offida tra i borghi più belli d'Italia, ricco di edifici e monumenti di straordinario valore storico, mentre la frazione è dotata di esercizi commerciali di piccole e medie dimensioni, ma al contempo ben collegata e dispone comunque di una chiesa, un parco e di spazi a parcheggio; il nucleo abitato è di recente formazione, in quanto gli edifici più datati di cui è composto sono attestabili agli anni '80.

- **Parti condominiali**

L'edificio è posto sulla sommità di un colle, su una strada chiusa, tra altre palazzine e villette immerse nel verde; la sua particolare posizione rispetto ad altri stabili permette di godere di una particolare panoramicità.

Il complesso consta di 3 piani fuori terra e ospita 8 appartamenti, serviti da due corpi scala (A e B, privi di ascensore) che servono 2 alloggi per piano (quindi ogni scala ha 4 alloggi); la copertura si presenta a due falde, con solaio in latero-cemento; i balconi hanno una ringhiera metallica tradizionale ad aste verticali fissata all'esterno (sui frontalini).

La struttura portante dell'intero edificio è realizzata con una maglia di pilastri a sezione rettangolare e solai del tipo misto in cemento armato e laterizi.

Le murature e finiture esterne mostrano sufficiente attenzione all'aspetto estetico e al contesto ambientale. Il paramento esterno è di tipo corrente, in buone condizioni (trattasi di un edificio realizzato a partire dal 1998 e completato nel 2000), realizzato con muratura intonacata e tinteggiata (color giallo chiaro), con aperture ed elementi strutturali di colore grigio.

Le finestre sono legno, hanno vetri termici e serrande di plastica di color grigio chiaro (**Allegato 4.a**).

Il piazzale antistante l'edificio su cui affacciano i garages (usato anche come parcheggio condominiale) e la rampa di accesso (con due tratti di diversa pendenza) sono asfaltati e retti da muri di contenimento in CA; i divisori interni e la separazione tra le unità immobiliari ed i garage sono stati realizzati in muratura intonacata con malta cementizia.

I garage hanno una serranda basculante in lamiera zincata.

Il vano scala condominiale è privo di ascensore, pavimentato in lastre di granito bianco, dotato di battiscopa in granito e con ringhiera di tipo tradizionale in ferro battuto grigio scuro.

Il portone condominiale è in alluminio, con 2 ante vetrate montate su un telaio verniciato di nero, quelli d'ingresso delle abitazioni sono blindati con pannellati in noce tanganica (**Allegato 4.b**).

- **Unità immobiliare**

L'alloggio è collocato in posizione centrale rispetto alla planimetria dell'edificio con esposizione a nord-ovest/sud-est ed è posto al piano secondo; ad esso si accede tramite un portone blindato.

La pianta è di forma regolare, con aperture sui 2 lati, ed è composta da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, un ripostiglio, due camere e due balconi.

L'appartamento (H= 2,72 m) risulta così suddiviso:

- Ingresso-Soggiorno-pranzo con angolo cottura, Superficie utile = 26,55 mq
- Camera, Superficie utile = 15,33 mq
- Camera matrimoniale, Superficie utile = 16,46 mq
- Bagno, Superficie utile = 6,52 mq;
- Disimpegno, Superficie utile = 3,25 mq;
- Ripostiglio, Superficie utile = 1,40 mq.

Totale superficie utile appartamento: 69,51 mq.

Superficie lorda = 79,85 mq.

Le finiture sono usuali per edifici di tipo civile ed in buono stato; le pareti interne sono finite con intonaco civile e tinteggiate.

Gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate, tutte ad anta battente, con pannelli in legno in noce tanganica.

Le finestre sono in legno con vetrocamera.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura con fuga di colore grigio-azzurro, completi di battiscopa in legno (noce tanganica come le porte).

Il bagno è dotato dei seguenti sanitari: wc, bidet, vasca, lavabo ed è rivestito con 2 diversi motivi, sui toni del grigio-azzurro.

L'alloggio è fornito dei seguenti impianti:

- impianto idrico e sanitario;
- impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata all'esterno dell'alloggio (in un vano ricavato nella muratura) e termosifoni in alluminio;
- impianto per l'uso del gas di città/metano;
- impianto televisivo con antenna centralizzata;
- impianto citofonico.

L'appartamento risulta fornito di un adeguato numero di punti luce e prese.

L'unità immobiliare è arredata ed è in buono stato.

I balconi sono provvisti di punti luce, pavimentati con piastrelle monocottura di color giallo chiaro (20x20), con fuga e battiscopa in ceramica; hanno una ringhiera in ferro battuto di colore grigio scuro.

Superficie balconi = 15,75 mq.

- **Garage**

Il garage di forma regolare (H=2,65), è situato al piano terra, pavimentato con piastrelle in monocottura 30x30 di color giallo chiaro, intonacato e tinteggiato, completo di impianto idrico ed elettrico e porta basculante in lamiera zincata.

Superficie utile = 20,00 mq

Superficie lorda = 23,20 mq.

- **a) Confini, dati metrici e catastali**

- **Confini unità immobiliari**

Appartamento (Piano secondo):

proprietà ██████████, proprietà condominiale, proprietà ██████████ Scala condominiale.

Garage (piano terra):

Corsia manovra, proprietà ██████████

- **Dati metrici** (Superfici utili lorde, **Allegato 3.c**)

Appartamento = 79,85 mq

Balconi = 15,75 mq.

➤ **Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell’immobile**

A seguito di accurate indagini svolte in loco, necessarie a definire l’immobile nella sua effettiva consistenza e nelle sue condizioni generali, con la scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati progettuali depositati allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Offida, risulta quanto segue:

• **Titoli abilitativi**

L’immobile risulta costruito nel periodo 1998-2000.

Il comune di Offida ha rilasciato 2 titoli abilitativi (ai titolari dell’Impresa ██████████ costruttrice dell’edificio)(**Allegato 2.a**):

- Concessione edilizia n° 87/1998 del 27/03/1998 per la costruzione di un edificio ad uso abitativo (prat. Ed. 87/1996);
- Concessione edilizia di variante n°446/2000 del 13/07/2000.

Non risultano pratiche edilizie in corso.

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati all’ultimo titolo edilizio presentato (Concessione di variante n°446/2000 del 13/07/2000) in Comune e alle planimetrie catastali depositate.

Non sussistono irregolarità né opere abusive, non sono state riscontrate violazioni edilizie.

• **Provvedimento di abitabilità/agibilità**

Agli atti del Comune di Offida (AP) risulta presentata la Domanda per ottenere il permesso di Abitabilità o Agibilità totale con prot. n° 004938 del 18/09/2000.

• **Certificato di Destinazione Urbanistica**

Considerato che il procedimento riguarda un’unità immobiliare urbana, non occorre il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell’art 30 c 2, del DPR 06 giugno 2001 n° 380 (**Allegato 2.b**).

➤ **Stato di Possesso**

Alla data del sopralluogo, l’alloggio risulta occupato dalla proprietaria e dalla sua famiglia.

➤ **Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti **non risultano vincoli che resteranno a carico dell’acquirente**, in quanto:

- **Non risultano vincoli di tipo artistico, storico, di inalienabilità o indivisibilità**, l’edificio non è vincolato ai sensi delle L 1089/1939, L 1497/1939 L 431/1985; è esente dalle prescrizioni del PPAR e dei Piani di assetto e difesa del suolo (PAI), non è compreso in zona A (centro storico) e non è soggetto a discipline volte alla tutela territoriale di tipo paesaggistico, storico-architettonico-testimoniale. E’

soggetto alle prescrizioni dei vigenti strumenti di pianificazione e programmazione immediatamente operative.

- **Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, nè atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubature.**
- **Con un atto in data il 27/11/2003 a rogito del notaio Di Felice Flavia risulta che i coniugi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.**
- Situazione Ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili

Tramite la piattaforma tecnologica Sister della Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno è stata svolta in data 03/10/2017 un'ispezione ipotecaria sul nominativo di [REDACTED] presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ascoli Piceno, da cui attualmente risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni (gravanti sui beni descritti al cap. 2):

- **Trascrizione a favore: Atto Notarile Pubblico**

n° reg.part 7026 del 03/12/2003, reg. generale n° 10775 - Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno;
Atto tra vivi, Compravendita;
 Pubblico Ufficiale: Notaio De Felice Flavia in data 27/11/2003 Repertorio n° 11387/3272.

- **Iscrizione contro: Ipoteca Volontaria**

n° reg.part 265 del 23/02/2009, reg. generale n° 1526
 Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo;
 Pubblico Ufficiale: Guidi Paolo in data 20/02/2009 Repertorio n° 487/304.

- **Iscrizione contro: Ipoteca Legale**

n° reg.part 1140 del 30/11/2012, reg. generale n° 8655
 Derivante da: RUOLO (Art 77 DPR 602/1973);
 Pubblico Ufficiale: EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 21/11/2012 n° di rep. 198/812;

- **Trascrizione contro: Atto Esecutivo Cautelare**

n° reg.part 3007 del 16/06/2016, reg. generale n° 4259
 Derivante da: Verbale Pignoramento immobili;
 Pubblico Ufficiale Tribunale in data 19/05/2016 n° di rep. 1194/2016.

- **Non risultano difformità catastali:** l'immobile risulta conforme agli atti depositati all'Agenzia delle Entrate e non sono ravvisabili opere edili eseguite in difformità rispetto alla planimetria catastale e alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Offida.

➤ **Stima dell'immobile**

Per la conoscenza del settore immobiliare ed alcune valutazioni generali su un uso ottimale delle unità da stimare si ritiene opportuno considerarle in **un Unico Lotto**.

• Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima delle porzioni immobiliari in oggetto attraverso il procedimento per comparazione diretta, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado). Considerata l'ordinarietà dell'unità immobiliare in questione, una sua corretta valutazione può ottenersi esaminando la concreta situazione di mercato degli immobili situati nella stessa zona (e località vicine) per determinarne il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera compravendita.

Altri aspetti influenzano la domanda quali la congiuntura economica del momento, una maggiore attenzione alla bioarchitettura, all'ecologia e al risparmio energetico, e lo sciame sismico che ha colpito di recente il Centro Italia in diverse occasioni, condizionano l'andamento del mercato.

Si è riscontrato un lieve aumento dei prezzi nelle zone centrali, soprattutto nei centri storici di particolare pregio, in quelle turistiche e per le abitazioni signorili, unito ad una crescente domanda per edifici ad alta prestazione energetica, segno negativo per gli alloggi economici e popolari; nel caso degli alloggi di tipo "civile" (come l'unità immobiliare in oggetto) si rileva una pluriennale stagnazione del valore, in alcune zone in leggero calo **che interessa anche i prezzi dell'usato**.

Per applicare il metodo della comparazione di mercato si prendono come base di riferimento:

- il rapporto immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (dati OMI);
- alcuni esempi parzialmente comparabili di immobili collocati nella zona di Offida.

I prezzi medi per la zona di Borgo Miriam, via Terracini, zona collinare in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, vanno da un minimo di 1.100 Euro/mq ad un massimo di 1.300 Euro/mq.

Nel determinare il prezzo di mercato incidono, oltre alla congiuntura economica anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari, precisamente:

- l'ubicazione del fabbricato;
- la forma (spazio interno ed esterno);
- le condizioni ambientali (orientamento, esposizione, rumorosità, illuminazione, ecc.);
- le strutture (portanti e non, se antisismiche);
- le rifiniture (proprie dell'unità immobiliare e delle parti condominiali) e loro condizione;
- gli impianti (propri dell'unità immobiliare e delle parti condominiali) e loro condizione;
- la destinazione.

Nella valutazione che segue, il termine di paragone sarà la **Superficie convenzionale o Superficie commerciale** calcolata attraverso dei coefficienti che riflettono la forma dell'immobile e le difficoltà oggettive, secondo le usanze del luogo e cioè: la superficie compresa l'area occupata dai muri d'ambito e la metà dell'area occupata dalle murature a confine con altre unità.

Superficie convenzionale o superficie commerciale			
Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie Comm.
Appartamento (P 2, Foglio 24 part. 611 sub. 14)	79,85	1,00	79,85
Balconi	15,75	0,50	7,88
Garage (Piano Terra, Foglio 24 part. 611 sub. 4)	23,20	0,50	11,60
Totale			99,33 mq

La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di consulenza, come si evince dalla tabella è pari a **99,33 mq**.

Il **Valore di mercato V_m** come da tabella di seguito riportata, è riferito a porzioni immobiliari nuove o completamente ristrutturare per zone simili:

Analisi del mercato immobiliare della zona: fonti d'informazione (Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Offida, località Borgo Miriam, Abitazioni civili a destinazione residenziale)				
Agenzia Entrate-OMI (www.agenziaentrate.gov.it) Osservatorio dei Valori Immobiliari	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
			Min	Max
	Abitazioni civili	Ottimo	1.100,00	1.300,00
Agenzie Immobiliari			1.350,00 €	
Riviste del settore e quotidiani economici			1.350,00 €	
Indagine personali - imprese di costruzioni			1.400,00 €	

Effettuando una media aritmetica dei valori comparati si ottiene la seguente valutazione:

$$((1.100,00 + 1.300,00) / 2) + 1.350,00 + 1.350,00 + 1.400,00) / 4 = 5.300,00 / 4 = \mathbf{1.325,00 \text{ €/mq}}$$

Pertanto si ottiene come più probabile valore di mercato:

$$V_m = (\text{mq. } 99,33 \times 1.325,00) = \mathbf{131.612,25 \text{ euro}}$$

Tale valore va adeguato sulla base di una ponderazione delle caratteristiche tipologiche e funzionali, secondo la tabella seguente:

Coefficienti per lo stato d'uso e manutenzione	
di piano (fabbricato senza ascensore) Terra - P2	0,97
d'esposizione (su strada privata, altri fabbricati)	0,96
di orientamento (nord-ovest/sud-est)	0,98
di vetustà (anno di costruzione 1998-2000)	0,92
del rapporto superficie/servizi (appartamento con un servizio, 79,85 mq)	0,98
di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari (buono)	0,97
del tipo di rifiniture (normale)	0,97
di distribuzione interna (funzionale)	1,00
di estensione (appartamento 79,85 mq e garage 23,20 mq)	1,00
di rischio sismico	0,98
di utilizzazione (locali in zona verde, lontano da fonti di inquinamento e sistema viario sufficiente)	1,00
Coefficiente totale	0,76

Il Valore commerciale attuale dell'unità in oggetto è pari al 76% del suo Valore commerciale nuovo:

$$V_{\text{comm}} = (131.612,25 \times 0,76) = \mathbf{100.025,31 \text{ euro}}$$

- Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

La valutazione dell'immobile è formulata basandosi sulla redditività mensile (canoni di locazione) di beni analoghi a quello in oggetto, considerati ordinari, costanti, continuativi, ricavando il più probabile canone di locazione annuo, decurtato di tasse e costi di manutenzione ed applicando un opportuno saggio legato alle caratteristiche del bene e del sito su cui insiste.

Analisi del mercato immobiliare della zona: fonti d'informazione (Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Offida, località Borgo Miriam, Abitazioni civili a destinazione residenziale)				
Agenzia Entrate-OMI (www.agenziaentrate.gov.it) Osservatorio dei Valori Immobiliari	Tipologia	Stato conserv.	Valore locazione (€/mq al mese)	Valore locazione (€ / mese)
			Min= 3,2 Max= 3,8	
	Abitazioni civili	Ottimo		$((3,2 + 3,8) / 2) = 3,5 \text{ €/mq}; 3,5 \times 99,33 = \mathbf{347,66 \text{ €}}$
Agenzie Immobiliari-Indagini personali-Imprese di costruzioni				350,00 €

Effettuando una media aritmetica dei valori comparati si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = (350,00 + 347,66) / 2 = 348.83 \text{ € / mese} \times 12 = \mathbf{4.185,96 \text{ euro}}$$

A detrarre tasse e spese di manutenzione, pari al 28%:
 $4.185,96 \times 28\% = 1.172,07$ euro; $4.185,96 - 1.172,07 =$ **3.013,89 euro**

Valutato un saggio di capitalizzazione del 3%, si ottiene il valore dell'immobile in questione:

$(3.013,89 \text{ €} / 3) \times 100 =$ **100.463,00 euro**

Riepilogando i due criteri estimativi adottati, ed eseguendo la media aritmetica dei valori, si ottiene:

$V_{\text{comm}} = (100.025,31 + 100.463,00) / 2 =$ **100.244,16 euro**

• Valore di stima

Al valore commerciale di cui sopra vengono applicati le eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito riportato:

a) 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	(100.244,16 x 10%) =	10.024,41 €
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	Tale adattamento è già incluso nelle considerazioni svolte per lo stato d'uso e manutenzione (tabella a pagina 15)	0
c) per lo stato di possesso:	L'unità immobiliare è occupata dall'esecutata con i famigliari.	0
d) per i vincoli e gli oneri:		
• non eliminabili dalla procedura		0
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	700,00 €
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, fibre di amianto o altre sostanze dannose, per cui non serve bonifica	0
f) per altri oneri e pesi	non sono stati rilevati altri oneri e pesi; lo stato di fatto è conforme alla situazione catastale.	0

Il **Valore commerciale del bene oggetto del pignoramento** è il seguente:

$V_{\text{comm}}: (100.244,16 - 10.024,41 - 700,00) =$ **89.519,75 euro,**

arrotondato a 90.000,00 (novantamilaeuro/00).

Riguardo il regime fiscale della vendita, essendo i beni di proprietà di persona fisica, si ritiene di escludere l'assoggettabilità all'IVA.

4. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO composto da:

Diritti di piena proprietà di porzioni immobiliari di un fabbricato sito nel Comune di Offida (AP), località Borgo Miriam, via U. Terracini n° 14, e precisamente:

- Appartamento al piano secondo, costituito da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, un ripostiglio, due camere (Superficie utile lorda 79,85 mq) e due balconi (Superficie utile lorda 15,75 mq).

Il tutto distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 24, particella 611 sub. 14, categoria A/2, classe 3, P2, interno 4, scala A, vani 5,5, rendita € 244,28.

- Garage al piano terra (Superficie utile lorda 23,20 mq), distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 24, particella 611, sub 4, categoria C/6, classe 3, T, Sup. 24,00 mq, rendita € 29,44.

L'immobile è stato costruito tra il 1998 e il 2000 con finiture di tipo civile.

Le unità risultano regolari sotto il profilo urbanistico e catastale, in buono stato e sono attualmente occupate dalla proprietaria e dalla sua famiglia.

- **Valore di stima da porre a base d'asta:**

90.000,00 € (novantamilaeuro/00).

5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU ringrazia per la fiducia a lui accordata e rimane disponibile per qualsiasi chiarimento. Il presente elaborato peritale si compone di 14 pagine, viene depositato telematicamente, trasmesso ai debitori e al creditore procedente.

Con osservanza.

San Benedetto del Tronto, li 27 ottobre 2017

IL CTU
Geom. Aurelio Cerasa

ALLEGATI:

Allegato 1: Comunicazioni;

Allegato 2: Titoli abilitativi;

Allegato 3: Strumento urbanistico vigente e planimetrie stato di fatto;

Allegato 4: Documentazione fotografica;

Allegato 5: Situazione catastale e ipotecaria;

CD contenente la relazione.