

# **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

## **Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.N. 53/2019 promosso da UNICREDIT SPA e per essa DOBANK Spa c/ [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Simona D'Ottavi.

***Giuramento 16/1/2020 – Prossima udienza 19/2/2021***

Con nomina del 23/1/2020 il sottoscritto geometra Stefano Simonetti veniva nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva in oggetto indicata, in cui venivano posti i seguenti quesiti:

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

In data 5/2/2020 e successivamente in data 21/2/2020 si comunicava alla parte esecutata l'inizio delle operazioni peritali, mediante n° 2 raccomandate A/R e a mezzo pec al legale parte procedente (ALLEGATO N° 1).

In data venerdì 13/3/2020 alle ore 10,00 si procedeva ad eseguire il sopralluogo sul compendio immobiliare alla presenza del sig. Buscema Ferdinando, identificato a mezzo di C.I. n° AS5410562 rilasciata in data 12/8/2011 dal Comune di Spinetoli, redigendo verbale di sopralluogo regolarmente sottoscritto (ALLEGATO N° 2).

Espletati tutti gli accertamenti presso i competenti uffici e le dovute verifiche, si è in grado di relazionare quanto segue.

### **1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.**

La presente procedura esecutiva riguarda i diritti di **intera piena proprietà** su porzione di un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Spinetoli, Corso Umberto I° civico 4, composta da un appartamento sviluppatosi su tre livelli.

Il maggior fabbricato è ubicato in pieno centro storico e posizionato sul versante sud e a valle delle mura medievali che circondano perimetralmente il vecchio borgo, a brevissima distanza dalla piazza principale e dal Municipio cittadino.

Per l'individuazione del fabbricato sul territorio, si allega estratto di mappa catastale in scala 1/1000 (ALLEGATO N° 3) e stralcio della mappa satellitare (ALLEGATO N° 4).

Esternamente si presenta in discreto stato di conservazione nonostante realizzato in epoca non recente: di forma rettangolare, ha struttura in muratura portante, solai di piano e di copertura in latero cemento e a volte reali per il solo piano interrato, facciate esterne intonacate a cemento, tetto a 3 falde con sovrastante manto di copertura in coppi: comprende un totale di

n° 2 unità immobiliari destinate a civile abitazione, di cui quella oggetto di relazione, rappresenta circa i 2/3 del suo ingombro in pianta.

In corrispondenza della facciata est del fabbricato, con ingresso da Corso Umberto I°, è ubicato uno scivolo carrabile dotato di cancello in ferro a due ante, che consente il raggiungimento dei locali posti al piano seminterrato, delimitato da un lato dalla parete del fabbricato e dall'altro da muro in muratura mista di spessore cm. 45; a seguire, nella parte posteriore, risulta un loggiato dotato di aperture prive di infissi, la cui copertura è costituita dai sovrastanti terrazzi delle due unità abitative esistenti.

L'unità oggetto di relazione identifica un appartamento di civile abitazione realizzato su n° 3 livelli, ed esattamente:

- piano seminterrato: centrale termica, cantina, oltre a scivolo e porzione di loggiato;
- piano terra: ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, corridoio, bagno e terrazza a livello, oltre a scala ad unica rampa di collegamento al piano sovrastante;
- piano primo: pianerottolo di arrivo, n° 2 camere di cui una con wc.

#### Grado di finiture.

Appartamento: pavimenti in ceramica, cucina fornita di caminetto in muratura, bagno pavimentato e rivestito in ceramica, portoncino di ingresso in legno massello a doppia anta, infissi interni in legno tamburato, esterni in alluminio e vetri termici dotati di persiane il legno, bagno fornito di lavello, tazza, bidet e piatto doccia, w.c. al piano 1° fornito di tazza e lavello, terrazzo pavimentato in piastrelle rettangolari in ceramica delimitato da parapetto in elementi prefabbricati in cemento; al piano seminterrato, la cantina risulta pavimentata a mattoni mentre per il locale c.t. rilevata pavimentazione a cemento, come per il loggiato.

L'unità è dotata di tutti gli impianti tecnologici: fognario, idrico, citofonico, televisivo, elettrico e di riscaldamento; quest'ultimo è tipo autonomo alimentato a gas metano con elementi radianti in ghisa.

Tutti i locali risultano intonacati e tinteggiati ad eccezione di quelli posti al piano seminterrato, in muratura a faccia vista.

Altezze interne rilevate: piano seminterrato ml. 3,20; piano terra ml. 2,60; piano primo ml. 2,80.

Dell'unità immobiliare in esame, si produce documentazione fotografica composta da n° 10 fotografie (ALLEGATO N° 5) e planimetria dello stato attuale (redatta mediante rilievo) in scala 1/100 (ALLEGATO N° 6).

Confini: Corso Umberto I°, proprietà [REDACTED].

#### Dati e identificativi catastali.

L'unità oggetto di relazione è descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli, Corso Umberto I° n° 2, piani S1/T/1°, foglio di mappa 3, particella 50 subalterno 4, categoria A/4, classe 3^, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 126, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 115, rendita catastale € 147,71,

in testa alla ditta:

[REDACTED]



Si allegano ispezioni ipotecarie e note di trascrizione delle n° 3 formalità pregiudizievoli rilevate (ALLEGATO N° 8).

### **3. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.**

Come da richiesta di accesso a documenti amministrativi eseguita presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Spinetoli in data 13/5/2020 acquisita dall'Ufficio in pari data con prot. n° 4425, a carico del maggior fabbricato, realizzato anteriormente alla data del 1/9/1967 (Legge "Ponte" n° 765/1967), risultano le seguenti n° 2 posizioni:

- Autorizzazione Edilizia prot. n° 35 del 9/3/1982 per lavori di "rifacimento intonaco su fabbricato di civile abitazione in Corso Umberto I°" a nome di [REDACTED] (*nominativo riportato nel quadro sinottico ventennale di cui alla certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico*);
- DIAE prot. n° 6700 del 13/9/2001 a nome [REDACTED] (*dante causa dell'attuale proprietà*); come attestato dal responsabile del procedimento, la presente pratica risulta irreperibile per cui non è stato possibile accertare e verificare quanto denunciato.

---

*A carico della restante porzione del fabbricato non interessata dalla presente procedura esecutiva, distinta al C.F. al foglio 3 particella 50 sub. 3, in testa alla ditta [REDACTED] risulta depositata Concessione Edilizia n° 460 prot. 702 del 27/3/1982, rilasciata alla ditta [REDACTED], con cui si autorizzava, tra l'altro, anche la demolizione e la successiva ricostruzione dei solai del piano soffittatura e di copertura.*

*Come si evince dalla documentazione fotografica, è presumibile che l'intervento in copertura sia stato esteso anche alla porzione confinante oggetto di procedura esecutiva, ipotesi avallata anche dalla vicinanza delle date di deposito delle 2 pratiche edilizie: 9/3/1982 A.E. n° 25/1982 e 27/3/1982 C.E. n° 460/1982.*

---

In mancanza di ulteriori elementi comparativi dovuti all'irreperibilità del precedente edilizio sopra descritto, si è provveduto a raffrontare la planimetria catastale datata marzo 1940 con quella redatta dal sottoscritto CTU in fase di consulenza raffigurante l'effettivo stato dei luoghi, tenendo conto che l'attuale diversa rappresentazione grafica delle pareti perimetrali del loggiato al piano seminterrato è causa di una approssimazione del rilievo catastale.

Modifiche rilevate:

- **piano seminterrato**: lieve spostamento degli accessi esterni ai locali centrale termica e cantina; rimozione della muratura portante tra i medesimi locali e sua sostituzione con divisorio non portante di diversa conformazione; mutamento della destinazione d'uso a centrale termica da "stalla"; diversa rappresentazione grafica del loggiato - portico; altezza interna catastale ml. 2,40 (all'imposta), attuale ml. 3,20 (misurata nel punto di massima altezza della volta a crociera);
- **piano terra**: rimozione dei setti murari portanti in prossimità della scala interna e sostituzione con semplici divisori non portanti; spostamento della finestra della cucina; demolizione del piccolo w.c. esistente e realizzazione di un nuovo bagno con attiguo corridoio, in aderenza alla facciata ovest del fabbricato comportante un aumento di volumetria non ammissibile; diversa rappresentazione grafica del terrazzo; altezza interna catastale ml. 2,60 identica a quella attuale;
- **piano primo**: spostamento di tutte le aperture finestrate nelle 2 camere ai lati ovest e sud; realizzazione all'interno della camera ovest di un piccolo w.c. di servizio; apertura di una

finestra in prossimità del pianerottolo di arrivo della scala; altezza interna catastale ml. 3,00, attuale ml. 2,80.

Gli aumenti di volumetria del bagno e del corridoio posti al piano terra non sono sanabili in quanto realizzati in zona "centro storico" dove non è ammesso aumento di volume; tale abuso è pertanto non sanabile ed impone il ripristino del vecchio w.c. così come riportato e rappresentato nella planimetria catastale.

Tutte le altre modifiche accertate sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 per l'importo a corpo di € 516,00.

Trattandosi inoltre di un fabbricato realizzato con struttura in muratura portante, dovrà essere verificata la conformità statica all'ex ufficio Genio Civile.

Sanzione amministrativa per la regolarizzazione delle opere abusive accertate: € 516,00 oltre a € 50,00 per diritti di segreteria per la presentazione della pratica a sanatoria e ripristino dello stato autorizzato-catastale.

Onorario per spese tecniche, comprensiva di verifica statica: € 3.500,00 compreso oneri di Legge.

Oneri per il ripristino della volumetria non sanabile: € 6.000,00 (come da computo metrico allegato).

Si allegano precedenti urbanistici accertati (ALLEGATO N° 9) e computo metrico (ALLEGATO N° 10).

#### **4. STATO DI POSSESSO**

Con richiesta del 26/2/2020 prot. n° 8522 si richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, la verifica dell'esistenza di contratti di locazione sulle unità immobiliari oggetto di relazione.

Con risposta pervenuta a mezzo e-mail in data 9/3/2020, l'Ufficio comunicava l'inesistenza di contratti di locazione in essere (ALLEGATO N° 11).

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

In merito alla risultanza dell'esistenza di vincoli o altri oneri giuridici a carico delle unità immobiliari oggetto di relazione, si dichiara quanto segue:

- non risultano trascritti vincoli di nessun genere;
- l'unità in esame non è interessata da oneri condominiali;
- non risultano trascritte contro la ditta proprietaria citazioni aventi per oggetto l'unità stimata;
- non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non risultano trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o di altri usi civici, ad eccezione della servitù di passaggio a favore della porzione di fabbricato non oggetto di procedura esecutiva (particella 50/3) a carico della porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva (particella 50/4) da esercitarsi in corrispondenza dello scivolo carrabile e di porzione del loggiato;
- non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura;
- non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

#### **6. VALUTAZIONE.**

La valutazione viene eseguita adottando il procedimento di stima del valore di mercato (**Market Comparison Approach – MCA**) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) e immobili simili (**comparables**), contrattati di recente, di prezzo noti e

facenti parte dello stesso segmento di mercato, basata sull'aggiustamento sistematico dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli stessi (superficiarie, locazionali, posizionali, economiche, tipologiche e di compravendita).

La tipologia di consistenza che viene applicata sia per il "subject" che per i "comparabili" è quella della "superficie esterna lorda - SEL" comprendente l'intera consistenza dell'immobile compresa dei muri esterni, calcolata con i seguenti criteri (indicati dal Sistema Italiano di Misurazione) per la determinazione delle superfici a destinazione d'uso residenziale:

1) - unità abitativa: comprende le pareti perimetrali per ciascun piano fuori terra fino ad uno spessore max di cm. 50 per quelle esterne, nonché 1/2 delle pareti esterne a confine con altre unità e delle parti condominiali, fino ad uno spessore max di cm. 25;

2) - superfici accessorie (calcolate con i seguenti coefficienti di riduzione):

- terrazze a livello dell'alloggio, coeff. 35%;
- balconi con vista, coeff. 30%;
- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, coeff. 15% se accessibile dall'interno dell'alloggio e 5% se accessibile da spazi condominiali;
- porticati, patii e scale coperte di accesso all'unità principale, coeff. 35%;
- verande dotate di grado di finiture identiche o simili a quelle dell'abitazione principale, coeff. 80% e al 60% per verande non abitabili;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile e con requisiti di abitabilità, con altezza minima a ml. 1,80, coeff. 80%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile e con requisiti di abitabilità, con altezza minima a ml. 1,50, coeff. 70%;
- locali seminterrati e interrati ubicati nello stesso stabile e di agevole accessibilità (taverne, lavanderie/stirerie, cantine), coeff. 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio, esterni all'unità principale e considerati accessori indiretti all'unità principale, coeff. 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (ballatoi ecc.), coeff. 15%;
- autorimesse e box auto, coeff. 50%;
- posto auto coperto, coeff. 30%;

3) - aree scoperte (calcolate con i seguenti coefficienti di riduzione):

- corti esclusive di appartamenti e di edifici a schiera, coeff. 10%;
- giardini e parchi di fabbricati indipendenti (ville e villini) coeff. 15% se con alberi di alto fusto; diversamente al 10% con una percentuale non superiore al 30% della superficie coperta abitabile totale.

Ai fini estimativi, si fa presente che i coefficienti di riduzione possono essere "ulteriormente adattati" in funzione delle caratteristiche dell'unità da valutare.

**(Subject)** - Immobile oggetto di stima: appartamento di civile abitazione ai piani S1/PT/1°, al C.F. foglio 3 particella 50 sub. 4.

(SEL - sup. esterna lorda):

- \* Piano S1°: Superficie non residenziale: mq. 44,25; corte mq. 41,50;
- \* Piano PT: Superficie residenziale: mq. 60,20; terrazza mq. 32,85;
- \* Piano P1°: Superficie residenziale: mq. 44,70.

**(Comparabile "A")** - Compravendita Notaio Nazzareno Cappelli del 16/12/2019 rep. 125218 racc. 38248, trascritta il 18/12/2019 al n° 7680 di formalità.

Ubicazione: Comune di Spinetoli, Via Pillino n° 2.

Descrizione: abitazione di tipo civile ai piani terra e primo, autorimessa al piano terra e corte esclusiva.

Dati catastali:

Fg. 3 part. 271-898/1 PT/1° A/2 4^ v.9 sup.cat.mq.233 Rc=€ 357,90

Fg. 3 part. 898/2 PT C/6 2^ mq.16 sup.cat.mq. 20 Rc=€ 20,66

Anno di costruzione 1969, abitabilità del 30/3/1971.

Prezzo dichiarato: € 204.000,00.

**(Comparabile "B")** - Compravendita Notaio Marianna Calabrese del 30/10/2019 rep. 12175 racc. 8574, trascritta il 31/10/2019 al n° 6430 di formalità.

Ubicazione: Comune di Spinetoli, Via Adolfo Marinozzi n° 1/F.

Descrizione: abitazione di tipo civile al piano rialzato, autorimessa al piano seminterrato e corte esclusiva.

Dati catastali:

Fg. 3 part. 1056/12 S1/T A/2 3^ v.5,5 sup.cat.mq.110 Rc=€ 187,47

Fg. 3 part. 1056/11 S1 C/6 3^ mq.43 sup.cat.mq. 48 Rc=€ 66,82

Anno di costruzione 2009, agibilità del 28/10/2019.

Prezzo dichiarato: € 165.000,00.

Con il rapporto di valutazione che si produce (**ALLEGATO N° 12**) redatto nel rispetto degli Standard Internazionali di Valutazione, si è determinato il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di relazione al mese di luglio 2020, valutato in complessivi:

€ 124.337,91, in c.t. **€ 124.300,00.**

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI.

Così come riportato nel decreto di nomina, si applicano le seguenti percentuali di detrazione:

a) abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti (*decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile*): **10%**;

b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: 0%;

c) per lo stato di possesso: 0%;

d) per i vincoli e gli oneri non elencabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (cancellazione formalità pregiudizievoli, regolarizzazione difformità urbanistica, ripristino stato assentito): **8%**;

e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi: 0%;

f) per altri oneri e pesi: 0%.

**Sommatoria detrazioni: 18%.**

Valore di stima al netto delle detrazioni:

€ 124.300,00 - 18% = € 101.926,00, in c.t. € 102.000,00.

**VALORE BASE D'ASTA: € 102.000,00** (diconsi euro centoduemila/00).

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PER IL BANDO D'ASTA

Diritti di **intera piena proprietà** su porzione di un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Spinetoli, Corso Umberto I° civico 4, composta da un appartamento di civile abitazione sviluppatasi su tre livelli.

Il maggior fabbricato è ubicato in pieno centro storico a brevissima distanza dalla piazza principale e dal Municipio cittadino.

Esternamente si presenta in discreto stato di conservazione nonostante realizzato in epoca non recente: di forma rettangolare, ha struttura in muratura portante, solai di piano e di copertura in latero cemento e a volte reali per il solo piano interrato, facciate esterne intonacate a cemento, tetto a 3 falde con sovrastante manto di copertura in coppi: comprende un totale di n° 2 unità immobiliari destinate a civile abitazione, di cui quella oggetto di relazione, rappresenta circa i 2/3 del suo ingombro in pianta.

In corrispondenza della facciata est del fabbricato, con ingresso da Corso Umberto I°, è ubicato uno scivolo carrabile dotato di cancello in ferro a due ante, che consente il raggiungimento dei locali posti al piano seminterrato, delimitato da un lato dalla parete del fabbricato e dall'altro da muro in muratura mista di spessore cm. 45; a seguire, nella parte posteriore, risulta un loggiato dotato di aperture prive di infissi, la cui copertura è costituita dai sovrastanti terrazzi delle due unità abitative esistenti.

L'unità oggetto di relazione identifica un appartamento di civile abitazione realizzato su n° 3 livelli, ed esattamente:

- piano seminterrato: centrale termica, cantina, oltre a scivolo e porzione di loggiato;
- piano terra: ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala, corridoio, bagno e terrazza a livello, oltre a scala ad unica rampa di collegamento al piano sovrastante;
- piano primo: pianerottolo di arrivo, n° 2 camere di cui una con wc.

L'unità oggetto di relazione è descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli, Corso Umberto I° n° 2, piani S1/T/1°, foglio di mappa 3, particella 50 subalterno 4, categoria A/4, classe 3^, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 126, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 115, rendita catastale € 147,71, in testa alla ditta:

Il fabbricato, sprovvisto di elaborato planimetrico, insiste su area descritta al Catasto Terreni al foglio 3 particella 50 (ente urbano di mq. 150) mentre con la particella 256 è indicata lo scivolo di accesso al piano seminterrato (ente urbano di mq. 20).

L'unità in esame risulta conforme ad eccezione:

- piano seminterrato: lieve spostamento degli accessi esterni ai locali c.t. e cantina; rimozione della muratura portante tra i medesimi locali e sua sostituzione con divisorio non portante di diversa conformazione; mutamento della destinazione d'uso a centrale termica da "stalla"; diversa rappresentazione grafica del loggiato - portico;
- piano terra: rimozione dei setti murari portanti in prossimità della scala interna e sostituzione con semplici divisori non portanti; spostamento della finestra della cucina; demolizione del piccolo w.c. esistente e realizzazione di un nuovo bagno con attiguo corridoio, in aderenza alla facciata ovest del fabbricato comportante un aumento di volumetria non ammissibile; diversa rappresentazione grafica del terrazzo;

- piano primo: spostamento di tutte le aperture finestrate nelle 2 camere ai lati ovest e sud; realizzazione all'interno della camera ovest di un piccolo w.c. di servizio; apertura di una finestra in prossimità del pianerottolo di arrivo della scala.

Gli aumenti di volumetria del bagno e del corridoio al piano terra non sono sanabili in quanto realizzati in zona "centro storico" dove non è ammesso aumento di volume; tale abuso è pertanto non sanabile ed impone il ripristino del vecchio w.c. così come riportato e rappresentato nella planimetria catastale.

**VALORE BASE D'ASTA € 102.000,00 (diconsi euro centoduemila/00).**

ALLEGATI

Alla presente relazione si allega:

- All. n° 1: comunicazione inizio operazioni peritali del 5/2/2020 e 21/2/2020;
- All. n° 2: verbale di sopralluogo del 13/3/2020;
- All. n° 3: estratto di mappa catastale in scala 1/1000;
- All. n° 4: stralcio mappa satellitare individuante il fabbricato sul territorio;
- All. n° 5: documentazione fotografica;
- All. n° 6: planimetria stato attuale in scala 1/100;
- All. n° 7: planimetria catastale in scala 1/200 e visura catastale attuale;
- All. n° 8: ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli rilevate;
- All. n° 9: precedenti urbanistici accertati;
- All. n° 10: computo metrico;
- All. n° 11: attestazione stato di possesso e certificato di residenza;
- All. n° 12: rapporto di valutazione;
- All. n° 13: attestazione invio perizia alle parti.

Inoltre, si allega CD contenente relazione, documentazione fotografica, tutti gli allegati prodotti in formato "pdf" e relazione in rispetto del trattamento dati personali ai sensi dell'art. 13 Dlgs n° 196/03.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

Ascoli Piceno 7 ottobre 2020

il C.T.U.

Geom. Stefano Simonetti



