

TRIBUNALE di ASCOLI PICENO
Procedimento per la composizione della crisi da sovra indebitamento
R.G. n. 10/2020

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA COMPLETA di STIMA ATTUALIZZATA degli IMMOBILI
*(L'immobile è individuato e distinto come al relativo Lotto di cui alla Consulenza
Tecnica d'Ufficio relativa al Procedimento di ESECUZIONE IMMOBILIARE
Tribunale di Ascoli Piceno R.G. n. 190/2013 già in deposito).*

Relazione Peritale relativa a

7° LOTTO G – via delle Zeppelle 126 (sub 12)

Allegati alla RELAZIONE RELATIVA al 7° LOTTO G:

Allegato G2: Allegato Comune ai lotti 6°F e 7°G

e

Allegato 1-G: Visure e documentazione catastale;

Allegato 2-G: Planimetrie- Copia Concessioni Edilizie e relative planimetrie;

Allegato 3-G: Documentazione fotografica;

Allegato 4-G: Richiesta autorizzata di Comodato gratuito.

.

Ascoli Piceno 20 settembre 2023

Il Tecnico
Ing. Alberto Canestrini

Relazione Peritale sul bene immobile compreso nel
7° LOTTO G – via delle Zeppelle 126 (sub 12)

PREMESSA

Ricevuta formale comunicazione della nomina a procedere alla attività di Perizia degli immobili compresi nel Procedimento per la composizione della crisi da sovraindebitamento R.G. 10/2020, lo scrivente ha sviluppato le necessarie attività e viene ora a produrre la presente Perizia relativa a ciascuno degli immobili compresi nella procedura 10/2020.

Per la revisione aggiornata della completa Perizia del predetto immobile si è proceduto alle necessarie attività.

In data 15 giugno 2023 si è proceduto ad un esame, previa richiesta di accesso agli Atti avanzata al Comune di Ascoli Piceno, di tutti i precedenti atti autorizzativi ai fini di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

In data 16/06/2023 si è proceduto ad una completa ispezione ipotecaria dell'immobile i cui risultati nella loro completezza sono riportati nell'allegato relativo.

In data 16/06/2023 si è proceduto inoltre alla ricognizione presso il Catasto della situazione catastale dell'immobile.

Successivamente, ottenuta la prescritta Autorizzazione da parte dei signori Curatori, in data 28/07/2023, previa la necessaria prenotazione, lo scrivente tecnico ha provveduto al reperimento delle planimetrie catastali aggiornate, riportate nel relativo allegato, unitamente alla planimetria in scala 1:100 dello stato di fatto. Sempre in data 21 luglio 2023, con il cortese consenso degli occupanti, si è proceduto ad un completo sopralluogo interno ed esterno dell'immobile e del fabbricato nel quale esso è compreso, per poter poi procedere alla rivisitazione ed approfondito esame della nuova situazione del mercato immobiliare che si è venuto a creare nella città di Ascoli Piceno.

Si è dovuto procedere ad un attento esame della situazione del mercato degli immobili, prendendo atto dell'effetto non trascurabile prodotto dai finanziamenti per la cosiddetta ricostruzione post-sismica (lavori che hanno consentito di risanare, forse insieme ai cosiddetti danni del terremoto, anche i degradi a cui erano giunti molti edifici magari per lunghissima assenza di ogni manutenzione) e dai finanziamenti ottenuti con i cosiddetti bonus, fino a quello che va e/o andava addirittura oltre il 100%. Per tali effetti si è infatti verificato un non trascurabile abbassamento dell'interesse di mercato verso quegli immobili che non si sono potuti avvantaggiare di tali fortune. Non trascurabile altresì la difficoltà che si potrebbe incontrare per portare l'immobile in esame ad una migliore classe energetica, parametro sempre più importante nel mercato edilizio.

Per l'immobile in esame non si è verificato significativo degrado delle finiture a causa dell'inutilizzo, grazie al fatto di essere utilizzato dal figlio della proprietaria.

Relazione Peritale sul bene immobile compreso nel 7° LOTTO G – via delle Zeppelle 126 (sub 12)

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE oggetto della presente Perizia e della VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1 A – Generalità sull'immobile

Il presente 7° LOTTO G–via delle Zeppelle 126 (sub 12)

- **è relativo alla piena proprietà di un** Appartamento in via delle Zeppelle n. 126 piano terra e primo, distinto al F. 71 part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1 dopo il frazionamento e la fusione che hanno interessato il sub 5, il sub 6 e la particella 56, quest'ultima già censita al catasto terreni e **distinta al foglio 71 part. 56 porz. AA uliveto classe 2 di 0627 mq RD € 1,94, RA €**

2,27 e dalla particella **56 porz. AB seminativo arborato** classe 2 di 0128 mq RD € 0,69, RA € 0,69, di superficie complessiva quindi pari a **755 mq**, che assume all'urbano il n. 999 e con il subalterno 1 viene a costituire la corte esclusiva dell'appartamento.

La presente unità immobiliare (part. 264 sub 12 con part. 999 sub 1) è stata creata con variazione catastale ed ha visto aggiungere il locale accessorio al piano terra in precedenza compreso nel sub 5 (ora divenuto sub 11 e quindi sprovvisto di tale accessorio) e del giardino f. 76 sub 56, la cui particella individuativa è stata portata dal catasto Terreni al catasto Urbano con destinazione di corte urbana assegnata all'appartamento, ora sub 12, e quindi graffata come 999 sub 1.

L'individuazione catastale del bene compreso nel 7° Lotto G è pertanto ora la seguente:

Appartamento sito in via delle Zeppelle n. 126 piano terra e primo, distinto al **F. 71 con part. 264 sub 12**, e con **part. 999 sub 1**, cat. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 123, superficie escluse aree scoperte mq 101, RC € 237,57 (A seguito di frazionamento e fusione del 19/01/2017 prot. n. AP0003365).

Tale bene è intestato per la **piena proprietà a.**

1-B - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

7° Lotto G – Appartamento via Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1.

L'unità in esecuzione è composta da un appartamento di civile abitazione al piano primo del fabbricato civico 126 di via delle Zeppelle con un **ampio locale pluriuso al piano terra** e di un retrostante ampio giardino collegato.

L'appartamento si sviluppa al piano terra e primo del fabbricato di via delle Zeppelle civico 126; il giardino si sviluppa a nord del fabbricato, ed inizialmente a livello dell'appartamento dal quale si può uscire in piano da portafinestra ed accedere al giardino con passerella; esso ha pure un accesso anche carrabile dal livello stradale di via delle Zeppelle, passando attraverso lo spazio condominiale ovest del fabbricato.

Nel fabbricato si entra attraverso un portone in legno corredato dell'adiacente impianto citofonico. Dall'androne condominiale di ingresso, al piano terra, si sale al piano primo con

una comoda scalinata con gradini in marmo e corrimano in ferro e si accede all'appartamento attraverso una porta monoanta di tipo blindato.

L'appartamento risulta composto al piano primo da un disimpegno di ingresso, tre camere un bagno ed una cucina tinello spaziosa e da cui si può uscire, accedendo in piano con passerella su spazio sottostante, all'ampio giardino-orto retrostante (al giardino orto si accede dall'esterno anche dal cortile comune posto a ovest del fabbricato); risulta ancora compreso nell'appartamento un ampio locale multiuso al piano terra con accesso dall'androne delle scale dall'interno e accesso carrabile dall'esterno.

Dall'androne condominiale di ingresso al piano terra si può accedere come detto all'ampio locale, allo stesso piano, compreso nell'unità, ben rifinito e destinabile oltre che a fondaco, come risulta dalla planimetria catastale, a locale multiuso, a servizio dell'appartamento, come locale di grande pratica utilità per l'abitazione; all'interno del locale, pavimentato con mattonelle in ceramica, è ricavato un piccolo wc al di sotto di un piccolo ripiano di deposito (tali ultime opere indicate hanno modo di essere sanate, se necessario, o facilmente eliminate o modificate senza gravi spese).

A tale locale si può accedere anche dal cortile condominiale posto a ovest, attraverso una apertura dotata al momento di una serranda metallica avvolgibile all'esterno ed infisso metallico all'interno ma che di fatto potrebbe costituire anche un passo carrabile, grazie alla sua larghezza che consentirebbe pure la destinazione a garage del locale. Tale apertura sembrerebbe ricavata, forse partendo da una finestra, come quella che compare sulla originaria planimetria catastale, e se essa deve ritenersi non autorizzata appare però sanabile o modificabile senza compromettere l'utilizzo dall'interno del locale. Sulla parete sud è presente una finestra con grata metallica di evidente realizzazione originaria.

All'appartamento al piano primo si accede dall'androne condominiale per mezzo di comoda scala condominiale con pavimentazione in pietra e corrimano in ferro verniciato; l'accesso è possibile anche dal retrostante giardino-corte esclusiva.

Le finiture interne dell'appartamento sono di normale livello ma ormai risultano invecchiate: i pavimenti sono costituiti da mattonelle di graniglia, con rivestimenti in ceramica nel bagno

ed in cucina; le porte sono in legno verniciato, le finestre in legno complete di serrandine; l'appartamento ha impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas installata sulla parete esterna del fabbricato appena fuori dall'uscita dalla cucina verso il giardino; i radiatori sono in ghisa a più colonne, ed uno in acciaio. Il bagno è completo di tutti gli accessori con pareti rivestite, apparendo però ormai invecchiato. In cucina esiste un camino chiuso e non è certa la funzionalità della canna fumaria. Risultano esistenti gli impianti elettrico ed idrico sottotraccia e l'impianto del gas e sono allacciate tutte tali utenze.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico si specifica che l'edificio in cui è compreso l'appartamento, è di remota costruzione ben anteriore al 1967!

Da un esame dei documenti presenti presso il Comune (prima della CILA prot. 1/2017) e che lo scrivente ha richiesto e ottenuto di poter esaminare per verificare il "precedente edilizio" si è potuto verificare che per tale unità è stata presentata una richiesta di verifica della conformità edilizio – urbanistica a seguito della quale il Tecnico Comunale incaricato ha risposto che l'unità in esame è da considerarsi regolare essendo "conforme alla destinazione d'uso e non risultano difformità urbanistico-edilizie". Si allega copia del predetto documento.

In effetti però per l'appartamento in esame forse bisognerebbe segnalare, per chiarezza e precisione, le marginali difformità costituite dalla realizzazione della "portafinestra" di uscita dalla cucina verso nord e quindi oggi attraverso una passerella verso il giardino, e la realizzazione delle opere nel locale al piano terra (eventuale modifica apertura lato ovest e in particolare dotazione di servizi del locale).

La situazione dell'appartamento è stata giudicata sostanzialmente conforme dall'ispezione comunale anche se essa non appare tale anche formalmente per la non perfetta rispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale – redatta nel 1985. Non essendo stati rinvenuti atti autorizzativi per tali opere di eventuale modifica dello stato indicato nella planimetria catastale originaria, non si può escludere la necessità di una semplice sanatoria di ogni difformità che sarà considerata per sola prudenza.

Le finiture dell'appartamento sono da considerarsi ordinarie e di normale livello e la loro migliore descrizione è nella documentazione fotografica allegata. Esternamente la muratura

del fabbricato è intonacata e le finestre in legno sono complete di serrandine anch'esse in legno; buona è la visuale dalle finestre sia verso il retrostante giardino che verso sud anche se la presenza di una strada di traffico potrebbe disturbare per rumore e inquinamento.

Esso è descritto graficamente nella planimetria dello stato di fatto e catastale allegate.

Il terreno corte-giardino compreso nel presente lotto e nell'unità catastale si presenta come un gradevole declivio verso sud, piantumato con olivi ed altri alberi e adatto a colture di tipo domestico sempre molto apprezzate. Esso è in parte recintato sulla scarpata che lo limita verso le proprietà confinanti; l'accesso dal cortile condominiale ovest del fabbricato risulta anche carrabile; una piccola striscia del terreno, che costituisce quasi un marciapiede verso nord a ridosso del fabbricato appare al momento asservito al fabbricato stesso come fascia di rispetto e viene utilizzato per accedere ai contatori del gas dei condomini (installati appunto sulla parete nord del fabbricato) ed al locale interrato esistente al di sotto della passerella di uscita dall'appartamento verso il giardino; il giardino si sviluppa partendo dal livello del piano primo a salire allontanandosi dal fabbricato, con una zona però che scende verso il cortile condominiale ovest.

L'immobile, fabbricato e terreno-giardino, urbanisticamente ricade in ZONA già con Destinazione Urbanistica CONSERVAZIONE EDILIZIA (art. 47 NTA); di fatto è in una prossima periferia e ciò costituisce una caratteristica assai importante e abbastanza valorizzante dell'immobile stesso.

Caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile

7° Lotto G – Appartamento via Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1.

In sede di visita di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale ed a quella riscontrabile nei documenti di cui al precedente Edilizio esaminato e che conclude con quanto riportata a firma del Tecnico del Comune con cui si può concordare in linea generale ma per prudenza con le puntualizzazioni già riportate che segnalano la presenza di elementi meritevoli, volendo il proprietario, di essere sanate. (Si allegano le planimetrie della unità estratta dai documenti di cui al precedente

edilizio, quella catastale e la planimetria dello stato di fatto redatta dallo scrivente dopo sopralluogo). Vale pertanto quanto già riportato sulla sostanziale ma non formale regolarità urbanistico-edilizia.

Le foto di cui alla documentazione fotografica forniscono un'idea del grado e livello delle finiture e, insieme alle planimetrie, della consistenza del bene.

Il fabbricato in cui è compreso l'appartamento si presenta a tre piani oltre il piano terra, con struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

L'appartamento ha una superficie prossima a circa 80 mq al piano primo, esso è costituito da un disimpegno di ingresso, tre camere un bagno ed una cucina tinello spaziosa e da cui si può uscire, accedendo in piano con passerella su spazio sottostante, all'ampio giardino-orto retrostante di superficie prossima a circa 750 mq. Al giardino orto si accede dall'esterno anche dal cortile comune posto a ovest del fabbricato.

Gli affacci dei vani sono su via delle Zeppelle e verso nord su giardino privato, con ottime visuali.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di allaccio alla rete gas ed è dotato degli impianti elettrico, citofonico ed idrico sotto traccia di tipo tradizionale; l'impianto termico è del tipo autonomo, con caldaia a gas murale montata all'esterno.

La consistenza dell'immobile si desume, come detto, dalla planimetria catastale e dalla planimetria dello stato di fatto rielaborata in scala 1:100 allegata alla presente relazione; dalle misurazioni effettuate risulta, con tollerabile approssimazione, che la sua superficie lorda residenziale dell'appartamento è pari a **circa 90 mq** con 80 mq netti circa; a tale consistenza deve aggiungersi quella del locale al piano terra pari a circa 30 mq lordi e 25 mq netti; infine l'unità è dotata di corte giardino (ex particella 56 di circa 750 mq) che ha il pregio di essere direttamente collegato all'appartamento oltre ad avere un suo accesso indipendente. Considerando pari almeno a 2/3 circa quella del locale al piano terra, la consistenza commerciale lorda dell'appartamento è valutabile pari almeno a $(90 + 30 \times 2/3)$ a circa 110 mq oltre al giardino di oltre 700 mq.

Il bene oggetto di Perizia compreso nel presente lotto (appartamento distinto con la part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1 del foglio 71) al piano primo è libero verso sud, confina a ovest con appartamento sub 11 (stessa proprietà) e vano scale condominiale, giardino verso nord, salvo altri; il locale al piano terra risulta libero verso sud e confina a ovest con spazio esterno condominiale a est con androne d'ingresso condominiale verso nord con proprietà Girardi, salvo altri, il giardino confina con il fabbricato e spazio condominiale (part. 264 del foglio 71) in cui è compresa l'unità in esame, con particelle 520,519,468,191,325,327 e 326 del foglio 71, salvo altri.

L'immobile è compreso nel fabbricato il cui Condominio risulta amministrato oggi da URBEM srl del dott. Riccardo Uriani.

Su formale richiesta dello scrivente, l'Amministratore del condominio, dopo cortese anticipazione telefonica in data 24 luglio 2023, ha trasmesso in data 30 agosto 2023 una email con la documentazione che si allega e che prevede per l'immobile in esame e tutto il fabbricato di via delle Zeppelle, la volontà del Condominio di attivare i lavori beneficianti del superbonus 110%.

Tale intervento se riuscirà positivamente a giungere alla conclusione produrrà ovviamente un significativo incremento del valore della unità in esame come pure di tutte le altre unità, valori che dovranno essere rivisti in rialzo.

Unitamente al verbale dell'assemblea condominiale da cui si evince quanto sopra l'Amministratore ha fornito altresì gli importi dovuti, come quote condominiali, e non pagati per tale immobile da cui non risultano debiti. Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia ammontano alla data di Perizia a zero.

E' in corso il tentativo di attivare l'esecuzione di opere beneficianti del contributo superbonus 110%.

La destinazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella di appartamento di civile abitazione ed è questa la destinazione di reale utilizzo.

La consistenza reale dell'immobile pignorato corrisponde a quella catastale. La superficie, i confini e i dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene risultano elencate nelle visure ipotecarie allegate con riferimento ad attuale e precedente proprietario.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico si specifica che la costruzione dell'edificio in cui è compreso l'appartamento è ben antecedente al 1967; per gli interventi apportati all'edificio in cui l'appartamento è compreso ed all'appartamento stesso non risultano concessi specifici atti autorizzativi. Risulta presentata una CILA prot. n. 1 del 2/1/2017.

Sulla necessità o possibilità di regolarizzare anche formalmente la situazione edilizio-urbanistica si è già detto.

1-C - RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

7° Lotto G – Appartamento via Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, al Catasto Fabbricati del Comune di ASCOLI PICENO risulta quanto segue:

Intestati: con piena proprietà per l'intero.

Lotto G comprende la piena proprietà di:

Appartamento sito in via delle Zeppelle n. 126 piano terra e primo, distinto al F. 71 con part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1, cat. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 123, superficie escluse aree scoperte mq 101, e con part. 999 sub 1, RC € 237,57.

1-D - RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE

Dalle visure effettuate presso la Sezione Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 16/6/2023 ed in data 15/9/2023 risultano le trascrizioni ed iscrizioni relative al bene oggetto di Procedimento 10/2020 che sono riportate nelle visure allegate con riferimento all'immobile ed all'attuale e precedente proprietario.

Con riferimento a quelle relative al bene oggetto del presente LOTTO G:

Lotto G - Via delle Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1.

Trascrizione **Formalità n. 3785 del 08-09-1994**, atto di citazione promosso da contro, inerente l'esecuzione in forma specifica di divisione ereditaria riguardante anche il bene in

esame.

Trascrizione **Formalità n. 2916 del 22-05-2004**, decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 23-04-2004 rep. 861 a favore di contro riguardante anche il bene in esame

A margine di detto sequestro risulta **ANNOTAZIONE n. 1121 del 23 ottobre 2013** per far risultare la **sentenza di condanna esecutiva**.

Successive Trascrizioni per Denunciata Successione come da Ispezioni allegate.

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

7° Lotto G – Appartamento via Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1.

La situazione urbanistica dell'immobile, di costruzione remota ben anteriore al 1967, forse di fatto non è da considerare perfettamente regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, per la presenza di una portafinestra del vano cucina, servita da passerella esterna che consente l'accesso in piano verso il giardino, superando lo spazio sottostante appartenente sempre alla particella 999, dove si trova un vecchio locale interrato adibito forse in passato a centrale termica del fabbricato, prima delle realizzazioni degli attuali impianti autonomi; occorre inoltre segnalare che non si può dichiarare l'immediata e formale regolarità urbanistica per la esecuzione nel locale al piano terra accessorio dell'appartamento in esame, di opere interne – creazione di piccolo locale wc e forse di modifica della bucatura verso ovest, per le quali non risultano Atti autorizzativi.

Tale difformità possono però ritenersi forse trascurabili - considerando quanto già un Tecnico Comunale ha ritenuto di poter affermare la sostanziale regolarità urbanistica – ma più correttamente e in alternativa potrebbero essere oggetto di sanatoria oppure rimosse o opportunamente modificate e giustificate con modeste spese.

L' esame dei documenti presenti presso il Comune e che lo scrivente ha richiesto e ottenuto di poter esaminare per verificare il “precedente edilizio” si è potuto verificare infatti che per tale unità è stata presentata una richiesta di verifica della conformità edilizio – urbanistica a seguito della quale il Tecnico Comunale incaricato ha risposto che l'unità in esame è da

considerarsi regolare essendo “conforme alla destinazione d’uso e non risultano difformità urbanistico-edilizie”. Si allega copia del predetto documento.

In effetti per l’appartamento in esame, bisognerebbe forse, per precisione, segnalare le marginali difformità costituite forse dalla realizzazione della “portafinestra” di uscita dalla cucina verso nord, dalla modifica dell’apertura lato ovest del locale al piano terra e la creazione di servizi in detto locale.

Non si sono rinvenuti atti autorizzativi per tali opere di modifica dello stato indicato nella planimetria catastale originaria.

L’appartamento quindi non essendo perfettamente e formalmente regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico potrà essere regolarizzato passando attraverso una sanatoria dello stato di fatto o l’esecuzione di quelle opere che l’Autorità Comunale riterrà necessarie per conseguire la sostanziale e formale conformità allo stato già autorizzato.

Per l’area giardino e le zone condominiali risulta presentata – dalle ricerche effettuate del precedente Edilizio – una DIA prot. 20309 del 11/04/2008 per Manutenzione straordinaria e opere di sistemazione parcheggio condominiale che ha interessato la proprietà già ... (marginalmente unità già sub 5 e unità sub 6 ed area giardino particella 56, oggi unità sub 11 e sub 12 con 999 sub 1). Per gli interventi apportati all’edificio in cui l’appartamento è compreso ed all’appartamento stesso non risultano concessi specifici atti autorizzativi oltre la recente CILA presentata con prot. n. 1 del 2/1/2017 con cui è stata creata nella sua attuale composizione l’unità compresa nel presente Lotto G.

3) STATO di POSSESSO

7° Lotto G – Appartamento via Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1.

L’immobile al momento della visita in data 21 luglio 2023 è stato trovato tutto nella disponibilità della famiglia del figlio dell’esecutato, che ha cortesemente consentito l’accesso, ed utilizzato nella modalità del comodato gratuito autorizzato come da relativa documentazione riportata nell’allegato.

Lo stato di possesso è stato verificato per appartamento al piano primo, locale accessorio al piano terra e corte giardino.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7° Lotto G – Appartamento via Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1.

Dalle ricerche effettuate si sono ricavate le iscrizioni e trascrizioni tutte riportate nel relativo allegato, con riferimento sia al precedente proprietario che all'attuale proprietaria a cui l'immobile è giunto per successione trascritta in data 06/11/2020 R.P. 5560 R.G. 7495.

Inoltre in ordine all'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano sul bene pignorato vincoli ed oneri di natura condominiale; si segnala che nella fascia di giardino posta sul lato nord, a livello appena rialzato rispetto al piano terra del fabbricato (ed attraverso la quale si accede anche al locale interrato già locale caldaia di proprietà dell'esecutato compreso nella particella 999), esiste di fatto al momento un asservimento di passaggio per la gestione dai contatori gas anche di proprietari terzi di altre unità dello stesso fabbricato.
- non risulta che sussistono domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle già indicate nell'allegato relativo alla ispezione ipotecaria;
- non risulta che sussistono vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Risulta come detto su una piccola striscia del giardino, a livello piano terra una sorta di asservimento come spazio gravato da servitù di passaggio a favore dei condomini solo per l'accesso ai contatori del gas ivi installati.

Circa l'esistenza sul bene di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento

della vendita a cura della Procedura ma con spese a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- risulta iscritto sul bene il PIGNORAMENTO di cui alla procedura esecutiva 190/2013.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

7° Lotto G – Appartamento via Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1.

Criteri di stima - Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato si è ritenuto sufficiente fare ricorso al metodo di stima "sintetico", ed al metodo "a reddito", tenendo nella giusta considerazione la ridotta superficie dell'appartamento per cui i valori unitari in generale vedono un aumento rispetto i valori medi più probabili in generale nella zona per tipologie simili.

Con il metodo di stima "sintetico" ci si basa sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato correnti nella zona, riferiti all'unità di superficie lorda, residenziale e non, di immobili della stessa epoca di costruzione, di caratteristiche simili o analoghe, ragguagliati anche con i prezzi di mercato di unità immobiliari di nuova costruzione.

Dalle indagini di mercato sia dirette che estratte dai valori dell'Osservatorio Immobiliare di riferimento per il 2022 (che si allegano alla presente Relazione) si sono potuti ricavare attendibili elementi che consentono di definire il più corretto valore unitario per l'immobile in esame nella zona di interesse.

Si è ritenuto di non trascurare il sensibile calo delle valutazioni di immobili, come quello in esame, dovuto a due fatti concomitanti nella città di Ascoli Piceno e cioè: il mancato beneficio (almeno per ora) di cosiddetti BONUS ed il mancato beneficio di sovvenzioni per riparazioni dei danni genericamente dovuti o riconducibili in qualche modo al SISMA.

-Per la stima "a reddito" si è considerato un prevedibile reddito annuo per affitto, al netto di tutte le deduzioni, contabilizzato con un tasso di interesse medio, stimato pari al 3,5 %.

Nella fattispecie (tenuto conto dello stato di fatto dell'alloggio, delle sue condizioni generali,

dello stato di conservazione e di manutenzione, che lo qualificano come abitabile senza particolari necessità di interventi ma con finiture interne ed esterne ormai meritevoli di rinnovamento, della sua ubicazione in una zona di immediata periferia, per la valutazione dell'unità immobiliare in questione lo scrivente Esperto ritiene possa considerarsi congruo, con sufficiente attendibilità, un prezzo medio riferito all'unità di superficie residenziale lorda o ragguagliata pari almeno a 1.350 €/mq; per l'appartamento con superficie lorda al piano di 90 mq circa oltre a circa 30 mq dell' accessorio al piano terra (locale che deve considerarsi a destinazione abitativa sostanzialmente principale, anche se con diversa destinazione formale, considerata pure la sua dotazione di servizi e che quindi viene ragguagliato almeno pari a 2/3 come superficie lorda abitabile), si può considerare una superficie lorda commerciale di almeno 110 mq; si perviene pertanto alla seguente teorica valutazione della parte abitativa (110 x 1350) di circa : € 148.500 euro; a tale cifra occorre aggiungere il valore del terreno utilizzabile come giardino-corte privata esterna, che può stimarsi ad un prezzo unitario di almeno 40 €/mq, e che concorre quindi almeno per ulteriori (750 mq x 40 €/mq) 30.000 €. In totale si ottiene per il lotto un valore di circa **178.500 €**.

-Per la stima "a reddito" si è considerato un prevedibile reddito annuo per affitto, al netto di tutte le deduzioni, contabilizzato con un tasso di interesse medio, stimato pari al 3,5 %.

-Con il metodo di stima "a reddito" si procede come di seguito specificato:

- affitto annuo ricavabile dall'immobile in questione, di superficie abitabile equivalente per tale scopo pari a circa 100 quadrati, (100x6) per un affitto mensile di 600 euro (calcolabile con il dato unitario di 6 €/mq x mese, ricavato dalla Tabella dell'Osservatorio Immobiliare tenendo conto della superficie dell'alloggio e del grado di finiture), a cui aggiungere per l'affitto anche del giardino, almeno altri (750 mq x 0,1 €/mq mese) 75 €/mese, per un affitto annuo stimato quindi prossimo complessivamente almeno a (12 x 675 €/mensili): € 8.100,00

- detrazioni per:

imposte e tasse (circa 20%) - € 8.100x 20% = € 1.620,00

manutenzione, assicurazione, quote

sfitti, amministrazione (circa 5%) - € 8.100 x 5% = € 405,00

Totale detrazioni	€ 2.025,00
- rendita netta annua	6.075,00

Valore teorico di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 3,50%

€ 6.075 : (3,50 x 100) = **€ 173.500.**

Il più probabile valore teorico di mercato deriva dalla media delle due valutazioni sopra espresse, $V_m = € (178.500 + 173.500) / 2$, pari in cifra tonda ad **€ 175.000** (euro centosettantacinquemila).

Per trovare il valore da attribuire al bene si apportano gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito:

- 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 - decurtazione del 12%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 3%;
- c) per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 0%;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente del bene (cancellazioni delle iscrizioni): 0%
RESTANDO PERÒ LE SPESE DI CANCELAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.
- e) per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione 0%;
- f) per la perfetta regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia (**oneri per l'eventuale perfetto ripristino della regolarità urbanistico-edilizia al piano primo dell'uscita verso giardino e del sottostante locale interrato, e della regolarità urbanistica del locale al piano terra, per una spesa presunta di circa € 3.000**);

Si perviene quindi alla seguente valutazione per la vendita del **bene in esecuzione nella sua interezza, di cui si vende la piena proprietà** ($€ 175.000 - € 175.000 \times 0,15 - € 3.000$) = (€ 145.750) in cifra tonda **€ 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila).**

7° Lotto G Appartamento via Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1.

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta

la seguente descrizione riepilogativa del bene avente un valore di stima pari ad € 175.000 ma con un valore, ai fini della vendita, dei diritti di piena proprietà del bene, di € 145.000.

Valore di stima del bene: € 175.000 (euro centosettantacinquemila).

Valore di stima per la vendita: € 145.000 (euro centoquarantacinquemila)

7° Lotto G – Appartamento via Zeppelle 126 F. 71 part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1.

“Diritti di piena proprietà di:

Appartamento sito in via delle Zeppelle n. 126 piano terra e primo, distinto al F. 71 con part. 264 sub 12 e part. 999 sub 1, cat. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 123, superficie escluse aree scoperte mq 101, e con part. 999 sub 1, RC € 237,57; l'appartamento si sviluppa al piano primo, con ampio locale multiuso al piano terra e con corte-giardino esclusiva (già porzione di terreno **distinto al foglio 71** composto e individuato dalla particella **56 porz. AA uliveto** classe 2 di 0627 mq RD € 1,94, RA € 2,27 e dalla particella **56 porz. AB seminativo arborato** classe 2 di 0128 mq RD € 0,69, RA € 0,69, di superficie complessiva quindi pari a **755 mq**, Redd. Domen. € 2,63 e Redd. Agr. € 2,96).

Tale bene è intestato per la **piena proprietà**.

L'appartamento risulta composto al piano primo da un disimpegno di ingresso, tre camere un bagno ed una cucina tinello spaziosa, al piano terra da un ampio locale multiuso, con un accesso dall'androne delle scale dall'interno ed un accesso carrabile dall'esterno, ed ancora da una esclusiva corte (giardino-orto), di circa 750 mq retrostante al fabbricato ed esposta verso sud, collegata direttamente all'appartamento e con accesso anche dal cortile comune posto a ovest del fabbricato, e dove si trova un locale tecnico interrato.

Confini: Il bene oggetto di Perizia compreso nel presente lotto (appartamento distinto con la part. 264 sub 12 e 999 sub 1 del foglio 71) al piano primo è libero verso sud, confina a ovest con appartamento sub 11 (stessa proprietà) e vano scale condominiale, giardino verso nord, salvo altri; il locale al piano terra risulta libero verso sud e confina a ovest con spazio esterno condominiale, a est con androne d'ingresso condominiale, verso nord con proprietà - salvo altri; il giardino confina con il fabbricato e spazio condominiale (part. 264 del foglio 71)

in cui è compresa l'unità in esame, con particelle 520,519,468,191,325,327 e 326 del foglio 71, salvo altri.

Valore di stima per la vendita: € 145.000 (euro centoquarantacinquemila)”

Nella speranza di aver ben adempiuto al compito ricevuto, lo scrivente resta a disposizione del signor Giudice, per ogni chiarimento ed ulteriori necessità.

In fede.

Ascoli Piceno, 20 settembre 2023

Il Tecnico
(Ing. Alberto Canestrini)

Sono allegati alla RELAZIONE RELATIVA al LOTTO G:

Allegato G 2: Allegato Comune ai lotti 6°F e 7°G

Allegato 1-G: Visure e documentazione catastale;

Allegato 2-G: Planimetrie- Copia Concessioni Edilizie e relative planimetrie;

Allegato 3-G: Documentazione fotografica;

Allegato 4-G: Richiesta autorizzata di Comodato gratuito.

.

 ASTALEGALE.NET

Ascoli Piceno 20 settembre 2023

Il Tecnico
Ing. Alberto Canestrini