

TRIBUNALE DI ASCOLI P.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/93 CRON. ESEC.

Creditore Procedente: Mancini Vincenzo e De Santis Franco.

DEBITORI : Tassi Francesco - Via Roma, 1 - Venarotta ( A.P.)

- Creditori intervenuti :
- Briko SPA: proc. Avv. C. Mancini;
- Banca Nazionale dell'Agricoltura: proc. Avv. Aliberti;
- Ist. Naz. Credito Fondiario: proc. Avv. Corinaldesi;
- I.N.A.I.L.: proc. Avv. Breschi
- INPS: proc. Avv. L. Carbone e Piccolella

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA.

Il Signor Giudice dell'esecuzione in oggetto, dott. Lucio Di Patrizio, ha incaricato il sottoscritto ing. Stefano Liberi di redigere la presente relazione tecnico-estimativa e nell'udienza in data 10/05/96, dopo il giuramento di rito, gli ha posto i seguenti quesiti:

- 1) Accertare se la superficie, i dati catastali e i confini dell'immobile pignorato rispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento; se vi sono comproprietari o usufruttuari, in caso affermativo stabilire se la quota del debitore pignorato è separabile o meno; se vi sono servitù o altri oneri.
- 2) Accertare se la consistenza reale dell'immobile pignorato corrisponde a quella catastale; provvedere agli aggiornamenti ipo-catastali; elencare le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sul bene pignorato.



- 3) Stimare l'immobile, fissarne il prezzo base d'asta procedendo anche ad eventuale lottizzazione e ad una dettagliata descrizione riepilogativa dei beni per la formazione del bando d'asta ed il trasferimento dell'immobile.
- 4) Depositare denuncia INVIM debitamente compilata e firmata dall'esecutato.
- 5) Allegare alla relazione una planimetria.
- 6) Accertare ed indicare eventuali opere abusive e dire se sanabili.
- 7) Depositare domanda di voltura del Catasto Edilizio Urbano o terreni.

## **1. RELAZIONE**

Il sottoscritto ing. Stefano Liberi si è recato presso l'Ufficio Tecnico Erariale, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria delle Ipoteche ed il Comune di Venarotta per fare le necessarie visure sugli immobili pignorati. Successivamente ha effettuato sopralluoghi agli immobili di proprietà dell' esecutato per compiere i necessari rilievi ed osservazioni per poter rispondere a quanto richiestogli.

### **1.1 - CENNI STORICI, IDENTIFICAZIONE IMMOBILI-CONFINI-STATO DEI LUOGHI-**

Il Signor Francesco Tassi risulta intestatario di un fabbricato isolato da cielo a terra, sito nel Comune di Venarotta, costituito da due appartamenti, con accesso da Via Roma, 1 e da tre negozi, ora riuniti in uno solo, con annesso magazzino, con accesso da Via E. Nardi, 58, 60, 62. Una corte strutturata a giardino e terrazze e due fondaci indipendenti, ricavati sotto le terrazze, non direttamente collegati all'edificio ma con ingressi molto vicini ad esso, completano la proprietà.

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è individuato al N.C.E.U. al foglio n. 18 del Comune Venarotta con la particella n. 21. Al Catasto il fabbricato è diviso in cinque immobili:

- sub 9 - civico 62, costituito da negozio con retro;
- sub 10 - civico 60, costituito da magazzino con retro;
- sub 11 - civico 58, costituito da negozio con retro ;
- sub 12 - appartamento al P. 1° con fondaco al P. T.;
- sub 13 - appartamento al P. 2° con fondaco al P. T. e soffitta.

La corte è comune ai due appartamenti. La situazione reale è lievemente mutata in quanto i negozi sono stati riuniti in un solo locale tramite l'abbattimento di parte delle tramezzature ( vedi allegato n. 1 tav.4).

## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

### **2.1 QUESITO N. 1**

L'immobile oggetto del pignoramento ha subito modifiche non ancora riportate nei documenti catastali. Vengono quindi allegate le planimetrie dei vari piani ( allegato n. 1 - Tav. n. 1 - 2 - 3 - 4 ). La stima è effettuata al punto 2.3.2. dove sono riportati i dati catastali, le superfici ed i confini.

Per l'immobile non risultano usufruttuari né comproprietari.

### **2.2 QUESITO N. 2**

Le consistenze catastali corrispondono alla situazione attuale solo per il sub 12 e per il sub 13, che hanno subito ininfluenti modifiche interne, mentre, come si è detto al punto 1.1 i sub 9, 10 e 11 sono stati unificati in un solo locale, attualmente adibito a negozio.

Le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sui beni pignorati sono riportate nell'Allegato n. 2 - fogli di visura della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

## 2.3 QUESITO N. 3 - STIMA DEGLI IMMOBILI -

### 2.3.1 CONSIDERAZIONI GENERALI

Gli immobili vengono descritti e stimati sia secondo quanto risulta al Catasto, cioè tre negozi e due appartamenti, che considerando accorpati i tre negozi e i due appartamenti. Ai fini della vendita, infatti, il Piano Terra, nel suo stato attuale ed effettivo di unico negozio della superficie di circa 79 mq netti, è più consona alle moderne esigenze rispetto ai tre piccoli locali risultanti al Catasto. Per gli altri due piani, come si evince dalle descrizioni appresso effettuate e dalle planimetrie allegate, i due appartamenti sono strettamente interdipendenti. Infatti il fabbricato ha un solo ingresso ed un solo corridoio: da questo, che collega i vari ambienti dell'appartamento che si sviluppa al Piano Primo si accede anche alla scala che porta all'appartamento del Piano 2°.

Con i canoni e le esigenze distributivi moderni vendere separatamente i due immobili significherebbe svalutarli a causa della naturale riluttanza che eventuali acquirenti avrebbero nell'acquistare proprietà così fortemente compenstrate e condizionate da altri.

La configurazione del fabbricato lo rende in pratica indivisibile e non fruibile senza l'effettuazione di notevoli opere edifi.

Il sottoscritto CTU effettua allora descrizione e stima degli immobili prevedendo due casi: così come risultanti dal Catasto ed in due blocchi costituiti rispettivamente dai tre negozi e dai due appartamenti.

Per la stima separata degli immobili prescinde allora dal forte condizionamento della dipendenza tra i due appartamenti e per il valore dell'immobile risultante dal loro insieme assume la somma di quelli dei due appartamenti separati e delle loro pertinenze.

Ai fini della stima viene fatta inoltre una esauriente descrizione delle caratteristiche aventi influenza sul valore dell'immobile che viene poi determinato in base a metodo sintetico di paragone, applicando alle superfici lorde convenzionali degli appartamenti e del negozio valori unitari a metro quadrato basati sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi, sulla loro ubicazione, vetustà, esposizione, collegamento con centri urbani ecc. e derivati sia dall'esperienza che da informazioni assunte sul luogo e all'Ufficio Tecnico Erariale.

Il fabbricato è situato nel centro abitato di Venarotta, in posizione centrale e vicino alla piazza del Municipio, sulla strada provinciale per Ascoli P. Il Comune di Venarotta ha subito negli ultimi anni un incremento demografico notevole dovuto essenzialmente alla sua amena posizione ed esposizione. Esso è dotato dei servizi essenziali, negozi e delle scuole elementari.

Il fabbricato sorge a ridosso di una scarpata del terreno: la sua esposizione è buona verso Sud, fronte sul quale ha visuale completamente libera, ma pessima dal lato Nord, dove la scarpata è addossata al fabbricato.

Sul fronte Ovest il fabbricato confina con una strettissima via sulla quale prospetta un altro edificio, mentre verso Est si sviluppa la corte che lascia anche da questo lato la visuale libera.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, oltre il sottotetto, le cui strutture verticali sono in muratura. Le strutture orizzontali sono volte in mattoni quelle del Piano Terra e solai in legno del Piano Primo, Secondo e del tetto.

Il Piano primo, attualmente abitato dalla famiglia Tassi, è stato restaurato, mentre il piano secondo ed il sottotetto sono in cattivo stato di manutenzione.

In particolare il tetto, in travi di legno, è in pessime condizioni statiche poiché alcune travi, addirittura spezzate, ne rendono precaria la stabilità.



Le dimensioni planimetriche del fabbricato sono circa 11,60 x 9,60 m.

L'impianto termico è presente solo nell'appartamento del Piano 1°.

#### CONFINI

Il fabbricato confina a Nord, tramite la corte con altra proprietà ( part. 19 ), a Sud con Via E. Nardi e ad Est con la Via Roma.

### 2.3.2 DESCRIZIONE E STIMA IMMOBILI

**2.3.2.1 APPARTAMENTO SUB 12 - DESCRIZIONE:** *Porzione di fabbricato costituita da appartamento abitabile al Piano Primo, con ingresso da Via Roma 1, distinto al N.C.E.U. del Comune di Venarotta al foglio n. 18 con la part. 21 sub 12, di vani 7 con pertinenze costituite da fondaco e terrazzo. L'appartamento, della superficie lorda complessiva di circa 95 mq, è stato parzialmente restaurato. Ingresso e corridoio sono comuni con l'appartamento del secondo Piano. Il tetto si trova in precarie condizioni di stabilità.*

**2.3.2.2 APPARTAMENTO SUB 13 - DESCRIZIONE:** *Porzione di fabbricato costituita da appartamento non abitabile al Piano Secondo, con ingresso da Via Roma 1, distinto al N.C.E.U. del Comune di Venarotta al foglio n. 18 con la part. 21 sub 13, di vani 7 con soffitta e pertinenze costituite da fondaco e terrazzo. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 110 mq. Ingresso e corridoio sono comuni con l'appartamento del primo Piano. Il tetto si trova in precarie condizioni di stabilità.*

**2.3.2.3 SUB 12 + SUB 13 DESCRIZIONE:** *Porzione di fabbricato costituita da due appartamenti, al Piano Primo e Piano Secondo, con ingresso da Via Roma 1, distinti al N.C.E.U. del Comune di Venarotta al foglio n. 18 rispettivamente con le part. 21 sub 12, di vani 7 e sub 13, di vani 7 con soffitta. Le sono costituite da corte ad uso terrazze e due sottostanti fondaci.*

*L'appartamento al Piano Primo è stato parzialmente restaurato. Ingresso e corridoio sono comuni con l'appartamento del secondo Piano. Il tetto si trova in precarie condizioni di stabilità.*

Più dettagliatamente l'appartamento al P.1° è costituito da n. 3 camere, tinello, cucina, bagno. Il fondaco è ricavato in vicino terrapieno. L'ingresso ed il corridoio dell'appartamento sono comuni all'appartamento posto al Piano 2°.

L'appartamento, parzialmente restaurato, è abitabile ed in buone condizioni di manutenzione, ma il tetto è in condizioni precarie di stabilità a causa della rottura di alcune travi: ciò naturalmente penalizza i prezzi di tutte le unità immobiliari.

RIFINITURE: pavimenti, in ceramica 40 x 40 cm, di qualità discreta;

Bagno: Rivestito in ceramica fino ad H= 1,60 m, senza finestra esterna ma con aspiratore elettrico.

Gli intonaci sono ovunque di tipo civile e ben eseguiti.

Finestre e persiane originali verniciate. Porte interne e portoncino esterno originali in legno verniciato.

L'impianto elettrico è costituito da cavi infilati in tubi di plastica, le apparecchiature sono di buona marca.

Impianto termico con termosifoni in alluminio e caldaia murale situata in cucina.

L'appartamento al P. 2° non risulta invece abitabile sia a causa di numerose lesioni nelle pareti che per il forte degrado in cui si trova, anche a causa di infiltrazioni di acqua dal tetto che, come si è già detto, è in precarie condizioni di stabilità a causa della rottura di alcune travi e quindi con il manto di copertura, in coppi, parzialmente dissestato. Gli impianti elettrico ed idrico, di vecchissima realizzazione, sono inadeguati oltre che pericolosi.

Infissi sono a volte cadenti e non esiste impianto termico.

L'ingresso ed il corridoio dell'appartamento sono comuni all'appartamento posto al Piano 1°.

VALUTAZIONE dei Sub 12 e 13.

Descrizione	Ubicazione	Superficie	Costo a mq	Valore
Sub 12: Appartamento	Piano 1°	95 mq	1.100.000	104.500.000
Fondaco	P.T.	12 mq	500.000	6.000.000
Corte			a corpo	12.000.000
<b>TOTALE SUB 12</b>			<b>L.</b>	<b>122.500.000</b>
Sub 13: Appartamento	Piano 2°	110	650.000	71.500.000
Fondaco	P.T.	8 mq	500.000	4.000.000
Soffitta	Sottotetto	80 mq	350.000	28.000.000
Corte			a corpo	12.000.000
<b>TOTALE SUB 13</b>			<b>L.</b>	<b>115.500.000</b>
<b>Totale sub 12+Sub 13</b>			<b>L.</b>	<b>238.000.000</b>

123.000.000

**2.3.2.4 NEGOZIO SUB 9 -DESCRIZIONE:** *Negoziò con accesso da via Euste Nardi, 62, confinante con detta via, corte e restante proprietà dei venditori, distinto al N.C.E.U. del Comune di Venarotta al foglio n. 18, particella n. 21 sub 9, della superficie di circa 26 mq, attualmente solo parzialmente diviso dal negozio attiguo.*

**2.3.2.5 NEGOZIO SUB 10 - DESCRIZIONE:** *Negoziò con accesso da via Euste Nardi, 60, confinante con detta via, corte e restante proprietà dei venditori, distinto al N.C.E.U. del Comune di Venarotta al foglio n. 18, par-*

ticella n. 21 sub 10, della superficie di circa 32 mq, attualmente solo parzialmente diviso dai negozi attigui.

**2.3.2.6 NEGOZIO SUB 11 - DESCRIZIONE:** *Negoziato con accesso da via Euste Nardi, 58, confinante con detta via, corte e restante proprietà dei venditori, distinto al N.C.E.U. del Comune di Venarotta al foglio n. 18, particella n. 21 sub 11, della superficie di circa 21 mq, attualmente solo parzialmente diviso dal negozio attiguo.*

#### VALUTAZIONE NEGOZI.

Descrizione	Ubicazione	Superficie	Costo a mq	Valore
Negoziato: Sub 9	Piano T.	26 mq	2.200.000	57.200.000
Negoziato: Sub 10	Piano T.	32 mq	2.200.000	70.400.000
Negoziato: Sub 11	Piano T.	21 mq	2.200.000	46.200.000

Si riporta anche la descrizione del negozio così come è attualmente, derivante dalla fusione dei tre.

**2.3.2.7 NEGOZIO - DESCRIZIONE:** *Porzione di fabbricato costituito dall'intero Piano Terra con ingressi da Via Euste Nardi 58, 60, 62, destinato a negozio distinto al N.C.E.U. del Comune di Venarotta al foglio n. 18 con la part. 21 sub 9, 10, 11. La consistenza è di circa 79 mq netti.*

Il locale è in discrete condizioni di manutenzione. I soffitti sono costituiti da volte in mattoni. I pavimenti sono in ceramica. Esso è completo di impianto elettrico ma non di impianto di riscaldamento.

#### VALUTAZIONE

Descrizione	Ubicazione	Superficie	Costo a mq	Valore
Negoziato: Sub 9, 10, 11	Piano T.	79 mq	2.200.000	173.800.000 <u>90.000.000</u>

#### 1.4 QUESITO N. 4 - DENUNCIA INVIM.

Il sottoscritto ha redatto le dichiarazioni INVIM relativamente a tutte le possibilità di vendita e cioè per i tre negozi ed i due appartamenti separatamente e per i due blocchi, riportando i valori iniziali e le date relative. La visura effettuata presso l'Ufficio del Registro di Ascoli P. ha evidenziato che i valori denunciati nelle scritture private, poi registrate, con le quali il Sig. Tassi Francesco ha acquistato gli immobili, sono stati trovati congrui ad eccezione di quello relativo all'appartamento Sub 12 per il quale l'Ufficio aveva accertato L. 42.000.000. Successivamente l'art. 53 della Legge 413/91 aveva consentito di applicare l'imposta sul valore di L. 12.500.000. Ma, ai fini della successiva dichiarazione INVIM, a norma dello stesso articolo, occorre considerare, quale valore iniziale, quello dichiarato aumentato del 50% del maggior valore accertato dall'Ufficio del Registro. Di conseguenza il valore iniziale da considerare per il Sub 12 è =  $12.000.000 + 0,5 \times (42.000.000 - 12.000.000) = 27.000.000$ .

Quindi i valori da considerare come iniziali, alla data di Dicembre 1989, sono:

Sub 9 : L. 13.000.000

Sub 10: L. 10.500.000

Sub 11: L. 8.000.000

Nel caso di vendita dei tre negozi accorpati Sub 9, Sub 10, Sub 11, il valore iniziale è: L. 31.500.00. \*

Sub 12 :L. 27.000.000

Sub 13: L. 15.500.000

Nel caso di vendita dei due appartamenti accorpati: L. 42.500.000. \*

Fa presente di aver chiesto all' esecutato di fornire le fatture di eventuali spese sostenute ma questi ha dichiarato di non averne.



## 2.5 QUESITO N. 5 - PLANIMETRIA

Vengono allegare alla presente relazione n. 3 planimetrie di cui:

- Tav. n. 1 \_ planimetria generale;
- Tav. n. 2 planimetria appartamento P.1° e P. 2°;
- Tav. n. 3 planimetrie negozi.

## 2.6 QUESITO N. 6 .

Per quanto riguarda i negozi, essendo tali locali originariamente garage e fondaci annessi agli appartamenti, hanno subito un cambio di destinazione d'uso che è stato autorizzato dal Comune di Venarotta con concessione Edilizia n. 17/87 del 21/03/87.

I lavori di recente effettuati all'interno dell'appartamento del piano Primo si configurano come lavori interni e pertanto non occorrenti della concessione edilizia.

## 2.7 QUESITO N. 7 Domanda di voltura

Vengono acclusi i moduli, parzialmente compilati, per la denuncia di voltura al N.C.E.U.

## 2.8

Viene accluso inoltre il verbale del sopralluogo effettuato ( All. n. 3).

*Dichiaro che il fabbricato è stato costruito prima del 1967 e che non ha subito interventi abusivi. Stefano Liberi.*

Ascoli P. 06/11/96

In fede

