

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.ssa Claudia Di Valerio

Consulenza Tecnica d'ufficio
nell'esecuzione immobiliare n. 173/2015 promosso da:

BANCA PICENA TRUENTINA SOC. COOP.

Contro



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Sonia Calvelli*



GENERALITÀ

PREMESSO

- che all'udienza del 27 dicembre 2017 la sottoscritta Arch. Sonia Calvelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 434, con studio professionale sito in Ascoli Piceno Via Luigi Mercantini n.15, veniva nominata quale CTU per la procedura di cui alla presente E.I.;
- che all'udienza del 26 gennaio 2018 la sottoscritta Arch. Sonia Calvelli, compariva dinanzi al Funzionario Giudiziario dr.ssa Rita Albertini presso il Tribunale di Ascoli Piceno e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti;

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni – caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- 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..*



2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2 del d.p.r. del 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi le regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3. STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto d'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.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza, sul bene pignorato, di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura.

- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
- *Difformità catastali (a spese della procedura);*



5. STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento 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 minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

“ 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, secondo comma, c.p.c. Segnalando immediatamente al Giudice quelle mancanti o inidonee e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;*
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, la data e 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*



- determinazione ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla 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 della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa 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, comma 2, cod. proc. civ. 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 d'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 art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 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 disposta 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) eccettuate le evenienze sopra indicate sub 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 istanza 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, oltre all'originale, due copie della relazione;
- k) almeno quarantacinque giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita,



invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonchè a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo fax, posta o e-mail;

- l) alleggi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;*
- m) depositi un floppy disk formato 1,44 o un cd-rom o dvd 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, 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 planimetria (planim.doc); alleggi, 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 su indicati 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.



RISPOSTA AL QUESITO N. 1

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto di esecuzione riguardano:

- **Appartamento** sito nel Comune di Montepandone, Viale De Gasperi n. 166/B, Piano Quarto, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati al Foglio 19 part. 995 sub. 13, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale Tot. 135 mq. (Tot. escluse aree scoperte: 111 mq.) Rendita € 449,32

intestato a:



Si specifica che, l'immobile sopra descritto, rappresenta per la sottoscritta un unico LOTTO di vendita.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Montepandone, costituisce l'intero piano quarto-sottotetto, porzione di una edificio adibito ad uso residenziale, ubicato al civ. 166/B di Viale De Gasperi. Il fabbricato è costituito da n.5 piani fuori terra aventi destinazione residenziale, locali seminterrati adibiti catastalmente e urbanisticamente ad uso garage, fondaco e ripostiglio. Il fabbricato, ubicato al civ. 166/B di Viale De Gasperi, risulta autorizzato in forza del Permesso di Costruire n. 5/2008 del 16/9/2008, successivamente volturato in Permesso di costruire 71/2008 e Varianti n. 48/2009 del 7/1/2010 e Scia prot. 15299 del 06/07/2011.

L'edificio nella sua struttura, presenta caratteristiche costruttive tipiche della zona, struttura in elevazione portante in cemento armato, murature di tamponamento perimetrali in laterizio a cassa vuota; muri divisorii interni in laterizio; finitura esterna ad intonaco in corrispondenza delle facciate, decorazioni effetto bugnato ai due angoli dell'edificio sul prospetto sud, parapetti dei balconi in ferro, pavimentazioni in gres sulle superfici in corrispondenza dei balconi e delle scale. E' presente ascensore condominiale. I solai di piano in latero-cemento; la copertura, con colmo sviluppatosi in direzione est-ovest, presenta falde inclinate nelle porzioni nord e sud.

La zona ove è sito l'immobile oggetto di esecuzione è ubicata a circa 10 min di auto, dal lungomare di San Benedetto del Tronto e risulta servita da numerose attività quali, negozi, scuole, banche etc. L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



L'unità immobiliare in esame, come già detto, è costituita da:

- **Appartamento** distribuito al piano quarto al quale è possibile accedere attraverso accesso pedonale da pertinenza esterna ad uso condominiale identificato sul posto al civico 166/B di Viale De Gasperi in Monteprandone. L'appartamento risulta così composto:

PIANO QUARTO_ si accede al piano, da vano scala/ascensore condominiale di distribuzione ai vari piani. L'immobile oggetto di stima, presenta n. 2 accessi distinti e identificati sul posto come interno 13 e 13 bis. Rispettivamente tali interni garantiscono accesso indipendente sia all'appartamento che allo studio.

Si sottolinea che porzione dell'immobile al piano Quarto, adibito catastalmente e urbanisticamente ad uso studio, munito di ripostiglio e superfici terrazzate esterne, risulta di fatto sul posto diviso dal resto dei locali ad uso residenziale. Tale suddivisione non è presente all'interno degli elaborati grafici allegati alle Scia n. 50/2011 prot. 15299 del 06/07/2011, nei quali è presente un accesso che mette in comunicazione il succitato locale studio e la camera confinante a sud dello stesso.

Dall'interno 13 si ha accesso a i vani utilizzati ad uso residenziale. Il piano risulta costituito da zona open space soggiorno/pranzo con annessa cucina a vista, un disimpegno-cabina armadio, da cui si ha accesso ad un bagno e una camera matrimoniale.

Si sottolinea che, a seguito di sopralluogo, si è constatata l'assenza dei i vani ripostiglio, in corrispondenza dei lati nord e sud dell'immobile, presenti sugli elaborati grafici di cui alla Scia n. 50/2011 prot. 15299 del 06/07/2011.

Esternamente sui lati sud, est ed ovest, sono presenti superfici terrazzate e loggiate pavimentate in gres. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. La proprietà presenta infissi in legno di buona qualità e in buono stato manutentivo, dotati di vetri a doppia camera e persiane esterne in pvc. La pavimentazione interna è costituita da parquet di rovere sull'intero piano. Nel bagno è presente rivestimento in gres fino ad un altezza di circa 2,10 ml. su tutte e quattro le pareti. Il bagno, di grandi dimensioni è dotato di doccia idromassaggio, mobile bagno contenitivo con doppio lavello, wc e bidet, il tutto servito da rubinetteria di ottimo livello e in ottimo stato manutentivo.

Sono presenti: riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in ghisa; acqua potabile municipale; energia elettrica; fognatura collegata alla rete pubblica; non esiste portineria.

Dall'interno 13 bis, si ha accesso alla porzione adibita catastalmente ad uso studio/ripostiglio. Internamente si è riscontrata la congruità della suddivisione interna



rispetto a quanto descritto negli elaborati grafici allegato alla Scia n. 50/2011 prot. 15299 del 06/07/2011, ad eccezione dell'utilizzo del ripostiglio quale bagno a servizio dell'ufficio. Esternamente sui lati nord ed est, sono presenti superfici terrazzate e loggiate pavimentate in gres. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. La proprietà presenta infissi in legno di buona qualità e in buono stato manutentivo, dotati di vetri a doppia camera e persiane esterne in pvc. La pavimentazione interna è costituita da parquet di rovere sull'intero piano. Nel bagno è presente rivestimento in gres fino ad un'altezza di circa 2,00 ml. su tutte e quattro le pareti. Il bagno, è dotato di doccia, mobile bagno con lavello, wc e bidet, il tutto servito da rubinetteria di ottimo livello e in ottimo stato manutentivo.

Su tutto il piano è presente riscaldamento autonomo a gas metano (caldaia) con radiatori in ghisa; acqua potabile municipale; energia elettrica; fognatura collegata alla rete pubblica; non esiste portineria.

L'intero piano ha un'altezza interna compresa tra 2,30 e 3,70 ml.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

La superficie lorda dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è la seguente:

- Superficie residenziale al piano Quarto mq. 117,30 circa;
- Superfici Terrazzate-Loggiate esterne al piano Quarto mq. 180,70 circa;

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, vengono indicate le superfici catastali di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pari a 135 mq. (Tot. escluse aree scoperte: 111 mq.) .

Dal sopralluogo effettuato, sono state rilevate una serie di difformità dell'unità immobiliare:

- *la porzione destinata ad uso studio con annesso ripostiglio previsto da progetto, di fatto risulta frazionata attraverso la chiusura del varco che lo metteva in comunicazione con la camera da letto; inoltre il ripostiglio annesso allo studio è stato trasformato in un bagno. Inoltre la loggia coperta a ridosso dello stesso, unitamente al balcone sul lato nord, risultano sul posto divisi dal resto delle pertinenze esterne dell'appartamento grazie alla presenza di un divisorio. Tali difformità, di fatto, si configura come un frazionamento. La regolarizzazione con cambio di destinazione ad ufficio indipendente, comporterebbe comunque la realizzazione di un antibagno unitamente ad un frazionamento immobiliare e alla verifica di conformità degli impianti elettrici e idraulici già realizzati. Pertanto si ritiene congruo e meno oneroso, ripristinare l'apertura interna e ristabilire così l'unitarietà dell'immobile.*
- *si riscontra un incremento di volume dovuto alla mancata realizzazione di divisorii che da progetto erano previsti al fine di chiudere le porzioni con minore altezza rispetto a quella consentita ai fini dell'abitabilità (2.20 ml) e alla mancata realizzazione di cavedio o vano tecnico a ridosso della parete a confine con la scala.*
- *aumento di volume per traslazione delle murature sui lati est e ovest fino al limite del pilastro d'angolo già previsto da progetto;*
- *aumento di volume rispetto a quanto autorizzato a causa di una maggiore altezza riscontrata*



sul posto consistente in 20 cm circa sul colmo e 20 cm circa sull'altezza minima.

Non sussistono vincoli di alcuna natura (artistica, storica, di inalienabilità o indivisibilità)

I locali confinano con vano scala condominiale.

I dati catastali della proprietà oggetto di stima sono i seguenti:

- Comune di Monteprandone, Viale De Gasperi n. 166/B, Piano Quarto, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati al Foglio 19 part. 995 sub. 13, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale Tot. 135 mq. (Tot. escluse aree scoperte: 111 mq.) Rendita € 449,32

intestato a:



RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

L'accesso all'immobile, sito al piano quarto, avviene su portone condominiale, da spazi di pertinenza esterni al piano terra identificati sul posto al civico 166/B di Viale De Gasperi in Monteprandone. Si accede al piano quarto tramite corpo scala condominiale munita di ascensore.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

Non esistono pertinenze. Le parti comuni sono costituite da:

- sub 32 (costituito da ingresso, scale condominiali e ascensori)
- sub 33 (locale contatori acqua);
- sub 35 (balcone condominiale piano quarto);
- sub 36 (corte comune piano terra);
- sub 37 (rampa e corsia di manovra carrabile).

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Rispetto ai millesimi attribuiti al bene si presenta un quadro così identificato:

Appartamento al piano quarto:

169,50 millesimi

Scale –ascensore:

268,30 millesimi

Dall'analisi degli ultimi quattro esercizi la spesa media di gestione e manutenzione condominiale è pari a circa €1.300,00.

Rispetto a quanto emerso dai Consuntivi di Spesa approvati nelle ultime annualità, della Gestione



Ordinaria, per l'unità oggetto di esecuzione, risulta la seguente passività di € 6.132,29 per l'appartamento, individuato dai riparti condominiali con le sigle APP.13. Di tale cifra €2.196,32 sono oggetto di decreto ingiuntivo del 25-10-2015 (Giudice di pace AP).

Le rate in scadenza per la manutenzione ordinaria fino a settembre 2018 sono pari a € 754,26.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

Gli immobili descritti ricadono in area individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Monteprandone, con destinazione urbanistica "*Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità_18*" art. 59 delle NTA.

Si riporta di seguito lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione relative al PRG di cui sopra:

Art. 59 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità

Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 2.50 mc/mq

H max = 14.00 ml

Destinazioni d'uso previste

D3 Terziarie

f) Pubblici esercizi per ricezione

D3 Terziarie nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio:

a) Commercio al dettaglio

b) Commercio complementare

e) Pubblici esercizi per ristoro e svago

g) Studi professionali e d'artisti

h) Attività direzionali e di servizio

l) Artigianato di servizio

Prescrizioni particolari

Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.

Per gli edifici ricadenti in Zona PEEP situati tra la Salaria e la Ferrovia con tipologia a pilotis è ammessa la destinazione del piano terra a garage, fondaco o cantina, senza che ciò comporti aumento di volumetria.

Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

_ Venga garantita la destinazione a verde di rispetto dell'area posta in adiacenza di viale De Gasperi;, come nelle zone di completamento limitrofe, fermo restando il volume edificabile previsto (mc. 3 900);

_ Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;

_ La fase esecutiva dovrà essere scrupolosamente portata avanti sotto l'attenta sorveglianza



del geologo incaricato, cui spetterà il compito e la vigilanza dagli eventuali rischi di pericolosità geologica che si dovessero verificare durante il corso dei lavori.

L'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.69 E.R.P. è destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata, agevolata, convenzionata;

Per l'area medesima valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- _ Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno; questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari e, se necessario, sostenuti con muretti 43
- _ di contenimento per alzare il piede delle scarpe;
- _ Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;
- _ Per ogni intervento edificatorio, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere acquisito il nulla-osta del Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile, ex Genio Civile della provincia di Ascoli Piceno ai sensi del R.D. 3267/23 (zona sottoposta a vincolo idrogeologico).

Per l'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto 18.72 valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- _ E' a carico del soggetto attuatore dell'intervento la cessione gratuita delle aree destinate a viabilità identificate negli elaborati grafici dalla sigla M 25;

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, risulta catastalmente intestata come segue:



Si specifica che a seguito di ricerche effettuate presso gli Uffici Anagrafe

presso i quali risultano censiti gli esecutati, gli stessi risultano rispettivamente CELIBE e NUBILE.

(vedi allegato Stato Civile)

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Monteprandone, consiste in porzione facente parte di edificio adibito ad uso residenziale, e risulta ubicato al civ. 166/B di Viale De Gasperi. Tale fabbricato risulta autorizzato in forza del Permesso di Costruire n. 5/2008 del 16/9/2008, successivamente volturato in Permesso di costruire 71/2008 e Varianti n. 48/2009 del 7/1/2010 e Scia n. 50/2011 prot. 15299 del 06/07/2011.

Dal sopralluogo effettuato, sono state rilevate una serie di difformità dell'unità immobiliare:

- *la porzione destinata ad uso studio con annesso ripostiglio previsto da progetto, di fatto risulta frazionata attraverso la chiusura del varco che lo metteva in comunicazione con la camera da letto; inoltre il ripostiglio annesso allo studio è stato trasformato in un bagno.*



Inoltre la loggia coperta a ridosso dello stesso, unitamente al balcone sul lato nord, risultano sul posto divisi dal resto delle pertinenze esterne dell'appartamento grazie alla presenza di un divisorio. Tali difformità, di fatto, si configura come un frazionamento. La regolarizzazione con cambio di destinazione ad ufficio indipendente, comporterebbe comunque la realizzazione di un antibagno unitamente ad un frazionamento immobiliare e alla verifica di conformità degli impianti elettrici e idraulici già realizzati. Pertanto si ritiene congruo e meno oneroso, ripristinare l'apertura interna e ristabilire così l'unitarietà dell'immobile.

- *si riscontra un incremento di volume dovuto alla mancata realizzazione di divisori che da progetto erano previsti al fine di chiudere le porzioni con minore altezza rispetto a quella consentita ai fini dell'abitabilità (2.20 ml) e alla mancata realizzazione di cavedio o vano tecnico a ridosso della parete a confine con la scala.*
- *aumento di volume per traslazione delle murature sui lati est e ovest fino al limite del pilastro d'angolo già previsto da progetto;*
- *aumento di volume rispetto a quanto autorizzato a causa di una maggiore altezza riscontrata sul posto consistente in 20 cm circa sul colmo e 20 cm circa sull'altezza minima.*

In merito a tali difformità si prospettano degli scenari possibili ai fini del loro corretto solvimento:

- verifica della volumetria complessiva del fabbricato a fine di analizzare se la maggiori altezze riscontrate in fase di sopralluogo, interne al piano quarto, si configurano come incremento dell'altezza massima dell'edificio o, se a seguito di verifiche delle altezze interne ai vari piani su tutto il fabbricato, la sommatoria delle stesse, rientra nell'altezza massima di progetto. Nel caso non rientrasse si dovrà dimostrare l'impossibilità strutturale di demolire la copertura al fine di ripristinare l'altezza di progetto e configurare una procedura di sanatoria.
- ripristino dei divisori che delimitavano le superfici non abitabili, non computate nel volume complessivo autorizzato; Ne risulterà un intervento di modifica degli impianti interni di non poca rilevanza insistenti su zona cucina e bagno;

Sia l'opera di ripristino che l'eventuale sanatoria dovuta alle maggiori altezze e maggior volume comporranno oneri stimati in circa € 50.000,00 comprese spese tecniche.

Non sussistono vincoli di alcuna natura (artistica, storica, di inalienabilità o indivisibilità)

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Dai sopralluoghi effettuati, l'immobile distribuito al piano quarto, risulta essere occupato dall'usufruttuario esecutato XXXXXXXXXX

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Comune di MONTEPRANDONE – Catasto Fabbricati

foglio 19 p.lla 995 sub 13 – categoria A/2 classe 4 vani 6 mq 135,00

R.C. € 449,32 Piano 4 – Viale Alcide De Gasperi



Ditta catastale :



Dagli accertamenti effettuati nell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno il bene immobile risulta avere la seguente

PROVENIENZA

1. FORMALITA' n° 1698 del 02/04/2012

ATTO TRA VIVI di COMPRAVENDITA Notaio Vincenti Ennio del 23/03/2012 rep. 168988/42642 mediante il quale la società [REDACTED] ha venduto al [REDACTED] la quota di usufrutto e alla [REDACTED] la quota di nuda proprietà della unità immobiliare sita in Monteprandone al foglio 19 p.la 995 sub 13.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1) FORMALITA' n° 122 del 01/02/2012

ANNOTAZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA Atto Notaio De Felice Flavia rep. 22917/7975 del 16/01/2012 a favore della società BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA - contro [REDACTED] che ha frazionato l'intero prestito alle singole unità immobiliari costituite. Per quanto riguarda l'immobile in oggetto grava una quota pari ad € 273.957,82 a garanzia di € 136.978,91 che nel contesto dell'atto di compravendita ai rogiti notaio Vincenti in data 23 Marzo 2012, sopra descritto, la suddetta quota è stata accollata [REDACTED];

2) FORMALITA' n° 300 del 02/04/2012

IPOTECA VOLONTARIA Atto Notaio Vincenti Ennio rep. 168989/42643 del 23/03/2012 a favore della BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA – contro [REDACTED], quale debitore ipotecario e [REDACTED], quale terzo datore di ipoteca, gravante sull'immobile in oggetto per un importo capitale pari ad € 120.000,00 a garanzia di € 60.000,00;

3) FORMALITA' n° 5892 del 04/12/2015

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto;

4) FORMALITA' n° 1178 del 09/12/2015

IPOTECA GIUDIZIALE del Tribunale di Ascoli Piceno rep. 8400/2015 del 10/07/2015 in favore della società [REDACTED], contro [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto € 15.000,00 di cui € 12.100,00 per sorte capitale.



RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Al fine di calcolare il valore commerciale della proprietà oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita, recente, di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari accreditate alla borsa immobiliare dell'Adriatico e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

Tale ricerca ha permesso di ricavare i seguenti prezzi di mercato a metro quadro lordo dell'unità immobiliare in esame per il territorio di Monteprandone.

LOTTO DI VENDITA costituito da:

- **Appartamento** sito nel Comune di Monteprandone, Viale De Gasperi n. 166/B, Piano Quarto, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati al Foglio 19 part. 995 sub. 13, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale Tot. 135 mq. (Tot. escluse aree scoperte: 111 mq.) Rendita € 449,32

intestato a:



I valori unitari di stimati dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione risultano i seguenti:

- Superficie residenziale al P4° (sub.13)	mq. 117,30 x €/mq 1600,00 = €	187.680,00
- Terrazze e Logge al P4° (sub.13)	mq. 180,70 x €/mq 300,00 = €	54.210,00
	Sommario	= € 241.890,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per vizi occulti e per eventuali spese insolite (condominio €6.886,55): - decurtazione - 10 % € 23.285,50
- per l'abbattimento delle spese per sanare la situazione urbanistica al P4° in merito a quanto descritto al punto 2, - decurtazione - € 50.000,00 circa
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile:
- decurtazione - 0 % 0,00
- per lo stato di possesso: - decurtazione - 0 % 0,00
- considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, in base a conteggi eseguiti a parte: - decurtazione - € 600,00 circa
- per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche



tossici o nocivi: - decurtazione - 0 % 0,00

Totale detrazioni € 73.885,50

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA "Appartamento al piano quarto "

Euro 241.890,00 – 73.885,50 = Euro 168.004,50

A CIFRA TONDA € 168.000,00 (Euro Centosessantottomila/00)



DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Per la vendita, lo scrivente C.T.U. ritiene che l'unità immobiliare di cui all'atto di pignoramento di fatto costituisce un'unica porzione.

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene del valore stimato e precisamente:

LOTTO DI VENDITA costituito da:

“APPARTAMENTO DISTRIBUITO AL PIANO QUARTO”

Diritti di piena proprietà sul seguente bene immobile sito nel Comune di Monteprandone, in Viale De Gasperi n. 166/B, così distinti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati:

- **Appartamento** sito nel Comune di Monteprandone, Viale De Gasperi n. 166/B, Piano Quarto, censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati al Foglio 19 part. 995 sub. 13, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale Tot. 135 mq. (Tot. escluse aree scoperte: 111 mq.) Rendita € 449,32

intestato a:



Le superfici lorde dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione risultano i seguenti:

- | | |
|--|-------------------|
| - Superficie residenziale al P4° (sub.13) | mq. 117,30 |
| - Terrazze e Logge al P4° (sub.13) | mq. 180,70 |

PREZZO BASE D'ASTA € 168.000,00 (Euro centosessantottomila /00)

Per Diritti di piena proprietà.



Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice Istruttore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione è depositata in triplice copia in Cancelleria unitamente ai documenti di esecuzione (certificati ipocatastali) per i quali lo scrivente era stato autorizzato dal Sig. Giudice per il ritiro.

Con osservanza.

CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare. Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- All. 1 Verbale di Sopralluogo;*
- All. 2 Visure catastali;*
- All. 3 Mappe catastali scala 1:2000*
Planimetrie catastali scala 1:200
Rilievo scala 1:100;
- All. 4 Estratto dello strumento urbanistico vigente;*
- All. 5 Visura Conservatoria RR.II.;*
- All. 6 Documentazione fotografica;*
- All. 7 Lettere di convocazione e relative ricevute Raccomandata A.R.;*
- All. 8 Copia Concessioni Edilizie;*
- All. 9 Stato Civile [REDACTED];*
- All. 10 Documentazione Condominio.*

Ascoli Piceno li 20/05/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Sonia Calvelli

