

Con decreto del 10.04.2004 la S.V.I. Dott.ssa Francesca Capuzzi nominava il sottoscritto Geom. Massimiliano Rocchi, residente in comune di Altidona in via Michelangelo n. 43, esperto estimatore per **l'Esecuzione Immobiliare N° 89/91**, invitandomi a comparire all'udienza del 04.05.2004 alle ore 10,00, successivamente rinviata al 12.05.04 stessa ora, per il giuramento di rito e per conferire l'incarico di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1. descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza della documentazione con lo stato dei luoghi;
2. accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
3. se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
4. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
5. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
6. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 cpc) e se, relativamente ai beni che risultano in proprietà di persone non assoggettate all'esecuzione, sia possibile la



separazione della quota in natura spettante al debitore, redigendo in caso positivo il relativo progetto;

7. stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio, nonché l'ammontare del canone e le eventuali rendite;
8. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
9. determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Lo scrivente accettava l'incarico chiedendo il termine di 60 gg per rispondere con relazione scritta. Il G.E. concedeva detto termine concedendo la somma di € 200,00 in conto spese (**NON VERSATE**) a carico del creditore precedente e rinviava all'udienza del 19/10/2004.

Sopralluogo

Dopo aver esaminato attentamente il fascicolo degli atti giudiziari prodotti, le parti sono state convocate per l'inizio delle operazioni peritali come già indicato in sede di udienza di giuramento per il giorno 21/05/2004 alle ore 15.30 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Nell'ora e nel luogo stabilito è stato possibile individuare e visionare l'immobile pignorato, rimandando l'accesso ad un ulteriore sopralluogo poiché non ancora in possesso degli elaborati grafici necessari per l'esatta verifica di conformità dell'immobile. A causa della difficoltà nel reperire tutti i documenti necessari presso il comune di appartenenza, solo in data 08/10/04 alle ore 14 si è potuto effettuare il secondo sopralluogo, che alla presenza del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] è stato possibile effettuare l'ingresso ed il normale svolgimento del sopralluogo dell'immobile pignorato. Le operazioni peritali sono



consistite nel visionare l'immobile, verificarne la consistenza e la corrispondenza alle concessioni e autorizzazioni edilizie rilasciate nonché ad eseguire un dettagliato rilievo fotografico (vedi Verbale allegato). Inoltre si è provveduto a rilevare n° 2 accessori non risultanti dagli elaborati approvati o dalle domande di condono presentate, riportandoli con planimetria allegata alla presente relazione di stima.

Si precisa che precedentemente al sopralluogo, il sottoscritto ha provveduto a procurarsi tutta la necessaria documentazione presso il comune di Campofilone che con notevole difficoltà è riuscito a ricostruire la cronistoria urbanistica dell'immobile in oggetto, oltre che alla conservatoria dei registri immobiliari e l'ufficio catasto di A.P.. Sulla scorta della documentazione in possesso, si è iniziato ad effettuare una ricognizione dei luoghi, individuando e accertando da subito lo stato degli stessi, con esclusivo riferimento alla consistenza dei beni oggetto del pignoramento. Oltre alla verifica di conformità alle concessioni / autorizzazioni edilizie dell'immobile, si è provveduto a verificare la corrispondenza dell'accatastamento presentato e ad effettuare un accurato rilievo fotografico internamente ed esternamente al fabbricato stesso.

Si precisa che relativamente alle informazioni di seguito riportate non comprovate da documenti o riscontri ufficiali, fanno mero riferimento alle dichiarazioni effettuate dai presenti in fase di sopralluogo.

Sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle informazioni acquisite in riferimento a transazioni effettuate per fabbricati similari a quello oggetto della presente esecuzione e sulla base delle notizie fornite da tecnici e agenzie immobiliari operanti nella zona, di seguito si prosegue nel risponde ai quesiti posti, secondo lo schema consegnato dalla cancelleria delle esecuzioni.



Quesito N° 1

Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza della documentazione con lo stato dei luoghi;

Risposta al quesito n° 1

L'immobile, oggetto del presente pignoramento, è composto da un Fabbricato Civile Abitazione sito nel comune di Campofilone (AP) località Valdaso via/c.da Molino n. 38 e da un piccolo fazzoletto di terreno a destinazione agricola ricadente su fascia di rispetto della Strada Statale Valdaso, adiacente l'area del fabbricato civile abitazione, come meglio descritto nella successiva Tabella 1a.

Il fabbricato è stato costruito su un'area di mq 940 (part. 173) ed è costituito da n° 2 piani fuori terra costituiti da Appartamento al piano Terra sopraelevato(sub 1), Garage al Piano Terra (sub 3), Magazzino al piano Terra (sub 4) e Appartamento al piano Primo e soffitta accessibile tramite scala al piano Secondo (sub 2).

Al fabbricato si accede tramite un portoncino d'ingresso posto al piano terra lato sud, che immette alla scala interna dove si trovano le porte d'ingresso agli appartamenti ubicati al piano Terra sopraelevato e al piano Primo, mentre proseguendo, la scala consente l'accesso alla soffitta al piano Sottotetto.

Tabella 1a	
FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE	
<i>Identificazione</i>	Fabbricato Civile Abitazione con corte, sito in loc. Valdaso, c.da Molino n° 38, del comune di Campofilone (AP)
<i>Piano/i</i>	P. Terra, P. Terra sopraelevato, Piano Primo, Sottotetto
<i>Sup. commiale</i>	Lotto mq 940, equivalente alla sup. della part. 173
<i>Consistenza</i>	Il fabbricato occupa una superficie di circa 127 mq su un lotto di 940 mq, esso è composto da un garage, un magazzino, un locale caldaia al piano Terra ed un appartamento al piano Terra sopraelevato, un



	nonché un idoneo risanamento del ferro scoperto con adeguati trattamenti; internamente, gli appartamenti sono in normale stato di manutenzione, mentre il garage ed il magazzino necessitano di interventi di risanamento dall'umidità nonché sistemazione del piano di calpestio nel magazzino (sub 3) poiché lo stesso è leggermente sprofondato. La struttura del fabbricato è integra ed in ottimo stato.
<i>Funzionalità</i>	Attualmente è funzionante n° 1 impianto di riscaldamento a G.P.L. con serbatoio autonomo esclusivamente a servizio del piano Terra, mentre l'impianto di riscaldamento a servizio dell'appartamento al piano Primo, è disattivato precedentemente funzionante a gasolio con caldaia posta nella C.T. oramai non più funzionate. L'appartamento al piano Terra (sub 1) è allacciato alla rete dell'acquedotto pubblico, dell'ened e della fognatura pubblica, nonché alla linea telefonica, mentre l'appartamento al piano Primo oltre all'assenza della linea telefonica, non è allacciato alla rete dell'acquedotto pubblico, ma si approvvigiona di acqua tramite un allaccio provvisorio con il pozzo di prop. Splendiani (est). L'immobile gode di un discreto spazio esterno (circa 810 mq) sul lato opposto all'ingresso destinato utilizzato come orto, mentre nella parte antistante l'ingresso c'è uno spazio di manovra e un fazzoletto di terra attraversato da un canale d'irrigazione pubblico coperto, dove sono presenti alberi ed altre piante ornamentali.
<i>Conformità agli strumenti urbanistici ed eventuali abusi edilizi riscontrati</i>	Attualmente l'intero immobile NON risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati poiché sostanzialmente ancora non in possesso di concessione in sanatoria per gli abusi commessi ed oggetto di domanda di condono in corso di definizione, come di seguito specificato.
<i>Possibilità di utilizzazione</i>	Il fabbricato ha esplicita vocazione residenziale, inoltre la tipologia delle unità, lo rendono particolarmente flessibile e frazionabile in due distinte unità immobiliari (piano Terra sopraelevato e piano Primo). L'immobile ricade all'interno di un lotto di circa 940 mq, e l'area restante è destinata ad orto e giardino privato, aggiungendo pregio al fabbricato. Si è del parere, tenuto conto delle ragioni della presente stima, che l'area circostante non possa essere venduta ed utilizzata distintamente così come individuato dalle unità immobiliari catastali. Di seguito saranno però indicati i valori delle singole unità immobiliari.

Il fabbricato è composto dalle seguenti superfici lorde dal quale si ricavano le **SUPERFICI COMMERCIALI**, così come indicato dallo **schema consigliato** dal G.E.:



Fabbricato civile abitazione					
destinazione	sub	piano	superficie LORDA	parametro di riferimento	SUPERFICIE COMMERCIALE
Garage	3	T	21,50 mq	pari a 1/2	10,75 mq
Magazzino	4	T	15,20 mq	pari a 1/2	7,60 mq
Appartamento	1	T <i>sopr.</i>	69,31 mq	pari a 1	69,31 mq
Appartamento	2	1°	103,59 mq	pari a 1	103,59 mq
Balconi	2	1°	12,00 mq	pari a 1/3	4,00 mq
Soffitta	2	2°	103,89 mq	pari a 1/5	20,78 mq
tot. piano primo					128,37 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE					216,03 mq

Trattandosi attualmente di unica proprietà, non vi sono valori millesimali assegnati.

L'appartamento al **Piano Primo** è composto da:

- n° 1 camera da letto di circa 16,64 mq di s.u.
- n° 1 camera da letto di circa 15,21 mq di s.u.
- n° 1 bagno di circa 5,76 mq di s.u.
- n° 1 locale cottura di circa 3,12 mq di s.u.
- n° 1 locale pranzo di circa 11,90 mq di s.u.
- n° 1 soggiorno di circa 26,24 mq di s.u.
- n° 1 ingresso/disimpegno di circa 7,00 mq di s.u.
- soffitta al piano Secondo completamente grezza di circa 102,15 mq di s.u.

Di seguito si riportano alcune delle rifiniture interne riscontrate in fase di sopralluogo:

- Pavimenti e rivestimenti: ceramica
- Infissi esterni: con finestre in legno di pino e tapparelle in plastica
- Infissi interni: porte in legno tamburato



- Bagno: rivestimento in ceramica con vasca
- Cucina: in ceramica/monocottura
- App. idrosanitari: vetrous china
- Riscaldamento: a gasolio disattivato
- Impianto di condizionamento: non esistente
- Impianto allarme: non esistente
- Impianto citofonico/video: citofono
- Fornito di energia elettrica (ENEL)
- Fognatura: allaccio alla rete pubblica e fossa settica privata
- Impianto telefonico: non allacciato
- Impianto idrico: servito da pozzo non potabile
- Rifiniture varie: prospetti intonacati verniciati
- Impianti idrici ed elettrici tutti sotto traccia, interruttori elettrici in plastica rigida

L'appartamento al **Piano Terra sopraelevato** è composto da:

- n° 1 camera da letto di circa 15,96 mq di s.u.
- n° 1 bagno di circa 5,32 mq di s.u.
- n° 1 locale cottura/pranzo di circa 17,84 mq di s.u. con caminetto
- n° 1 ingresso/disimpegno di circa 10,92 mq di s.u.
- n° 1 ripostiglio di circa 6,40 mq di s.u.

Di seguito si riportano alcune delle rifiniture interne riscontrate in fase di sopralluogo:

- Pavimenti e rivestimenti: ceramica
- Infissi esterni: con finestre in legno di pino e persiane in legno
- Infissi interni: porte in legno tamburato
- Bagno: rivestimento in ceramica
- Cucina: in ceramica/monocottura
- App. idrosanitari: vetrous china
- Riscaldamento: funzionante a gas tramite serbatoio gpl autonomo
- Impianto di condizionamento: non esistente
- Impianto allarme: non esistente



- Impianto citofonico/video: citofono
- Fornito di energia elettrica (ENEL)
- Fognatura: allaccio alla rete pubblica e fossa settica privata
- Impianto telefonico: allacciato
- Impianto idrico: allacciato alla condotta pubblica
- Rifiniture varie: prospetti intonacati verniciati
- Impianti idrici ed elettrici tutti sotto traccia, interruttori elettrici in plastica rigida

Descrizione della zona

L'area dove insiste l'immobile, è una zona a medio-bassa densità di edificazione, infatti nella zona sono perlopiù costruite case singole bi o tri familiari, a vocazione esclusivamente residenziale. La zona è periferica rispetto al centro del comune di Campofilone (AP), ma in posizione più strategica dal momento che dista di circa 3 km dal centro di Pedaso, dove si raggiunge facilmente la spiaggia balenabile attrezzata dista 3km dalla stazione ferroviaria, nonché dall'ingresso all'A14. E' ben collegato tramite comode strade pubbliche a qualsiasi tipo di servizio di pubblica utilità, dove transitano regolarmente mezzi pubblici per il collegamento con i centri circostanti.

Il piccolo fazzoletto di terreno individuato al F. 3 Part. 134, posizionato verso sud tra il fabbricato e la strada provinciale, ha un'ampiezza totale di 20 mq, attualmente destinato a giardino. L'appezzamento di terreno ubicato dietro all'edificio facente parte della part. 173 (la stessa della casa), è utilizzato come orto dai proprietari. Esso è di giacitura pianeggiante e al momento del sopralluogo, l'appezzamento sembrava coltivato in maniera regolare.

Non esistono opere di bonifica ambientale e/o rifiuti tossici da smaltire;

Confini

Il fabbricato è completamente affacciato su area di proprietà.

L'area dove insiste il fabbricato, confina:

a nord con strada privata di accesso per prop. [REDACTED];

a sud con canale d'acqua e SP 238 valdaso;

a ovest con prop. [REDACTED];



ad est con prop. [REDACTED].

Dati catastali

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato presso il N.C.E.U. di A.P. come di seguito descritto:

FGL	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	PIANO
3	173	1	A/2	2	3 vani	€ 105,36	T
3	173	2	A/2	2	5,5 mq	€ 193,15	T-1°-2°
3	173	3	C/6	U	19 mq	€ 38,27	T
3	173	4	C/2	5	12 mq	€ 14,87	T

Al N.C.T. di A.P., i beni risultano individuati al:

FGL	PART.	Qualità	Classe	Sup. Catastale			Rendita	
				Ha	are	ca	dominicale	agrario
3	134	sem-arb. irriguo	1		00	20	€uro 0,18	€uro 0,14

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Certificato storico catastale
- Certificato di destinazione urbanistica (solo per la Part. 78)
- Certificazione conservatoria dei registri immobiliari attestante:
 - a. eventuali cambi di proprietà nel ventennio
 - b. iscrizioni
 - c. trascrizioni

Quesito N° 2

Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

Risposta al quesito n. 2



I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione, fatta eccezione per le variazioni particellari che derivano da frazionamenti precedenti l'esecuzione.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

- a) Con atto di **Donazione** del 20/04/1980 Notaio Pallisco Dott. Dario di San Benedetto del Tronto, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo al Reg. d'ord. N° 2492 – Reg. part. 1964 del 26/04/1980, il Sig. [REDACTED] **per 2/8 dell'intero**, [REDACTED] 1/8 dell'intero e [REDACTED] per 1/8 dell'intero, accettano in donazione da parte di [REDACTED], l'immobile ora individuato al F. 3 Part. 173 con sovrastante casa civile abitazione e frustolo di terreno individuato al F. 3 Part. 134 di mq 20.
- b) Con atto di **Cessione** del 20/04/1980 Notaio Pallisco Dott. Dario di San Benedetto del Tronto (stesso atto del precedente punto a), registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo al Reg. d'ord. N° 2492 – Reg. part. 1964 del 26/04/1980, il Sig. [REDACTED] e [REDACTED], acquistano le quote indivise ed in comunione legale dei beni, di [REDACTED] per 1/8 dell'intero e [REDACTED] per 1/8 dell'intero per l'immobile ora individuato al F. 3 Part. 173 con sovrastante casa civile abitazione e frustolo di terreno individuato al F. 3 Part. 134 di mq 20.
- c) **Pignoramento** iscritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo al Reg. d'ord. N. 3868 e Reg. part. N. 2853 del 22/05/1991 a favore di Induti Antonio contro [REDACTED] per 1/2, grava sull'immobile individuato N.C.E.U. al F. 3 Part. 173 (schede 3402-3403-3404-3405 riferite ai sub 1-2-3-4) con sovrastante casa civile abitazione, oggi corrisponde alla proprietà oggetto del pignoramento.
- d) **Pignoramento** iscritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo al Reg. d'ord. N. 6073 e al Reg. part. N. 4430 del 04/09/1991 a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale contro [REDACTED] per 1/2 relativamente ai beni meglio individuati al N.C.E.U. al F. 3 Part. 173 (schede 3402-3403-3404-3405



riferite ai sub 1-2-3-4), oltre al frustolo di terreno individuato al N.C.T. al F. 3 Part. 134, al F. 3 Part. 135 e al F. 3 Part. 17/d.

N.B. *Si precisa che la Part. 135 è stata citata probabilmente perché era la part. originaria da cui è derivata la Part. 173 attuale, poiché dalle visure effettuate si evince una diversa intestazione di titolarità.*

La Part. 17/d è diventata la Part. 134 come evidente dai certificati catastali storici allegati agli atti di causa.

Allegate alla presente perizia di stima, vi sono le visure aggiornate presso l'ufficio dei registri immobiliari di Fermo, dove risulta che a partire dalla data di emissione dei certificati allegati agli atti di causa, non sono state ulteriori iscrizioni e trascrizioni.

Quesito N° 3

Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Risposta al quesito n. 3

L'immobile risulta regolarmente accatastato come da planimetrie catastali allegate (ad eccezione di n° 2 accessori non risultanti da nessuna domanda di autorizzazione o di concessione edilizia) e risulta conforme allo stato dei luoghi.

Quesito N° 4

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito n. 4

L'attuale strumento urbanistico individua nella **Part. 173** in parte e **Part. 134**, dove insiste il **fabbricato**, la seguente destinazione:

- zona "agricola di rispetto stradale e ambientale" con prescrizioni di cui all'allegato certificato di destinazione urbanistica aggiornato.



Per quanto riguarda l'area coltivata ad orto ricadente sempre nella **Part. 173** invece, l'attuale strumento urbanistico, individua la seguente destinazione:

- zona “zona vincolata a verde privato o condominiale” con prescrizioni e concessioni di cui all'allegato certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

Per le specifiche, vedere il Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

Quesito N° 5

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

Risposta al quesito n. 5

Il fabbricato è stato costruito con Licenza di Costruzione n. 990 del 25/04/1968, in data 20/07/1972 è stato rilasciato regolare certificato di abitabilità; successivamente sono state realizzate in assenza di concessione edilizia alcune modifiche:

1. modifiche ai prospetti con chiusura di porta finestra al piano terra
2. realizzazione di ulteriori n° 2 balconi al piano primo
3. cambio di destinazione urbanistica al piano terra, originariamente destinato a garage in unico locale, ed attualmente utilizzato in parte come appartamento ed in parte come magazzino e garage.

A seguito della realizzazione delle suddette modifiche, in data 31/12/1986 prot. N° 277, è stata presentata domanda di Condono Edilizio, che però nonostante le richieste di integrazioni effettuate dal comune con n° 3 note (allegate alla presente), il proprietario non ha mai provveduto a definire la pratica quindi ad ottenere il rilascio della Concessione in Sanatoria. A tal proposito in seguito ai colloqui che il sottoscritto ha



avuto con l'incaricato del comune, la pratica può essere ancora definita ottenendo così la Concessione in Sanatoria, integrando le domande presentate con:

1. pagamento di oblazione mancante pari a Lire 471.400 su un totale di Lire 707.100 a fronte di un anticipo già versato di Lire 235.700;
2. pagamento di diritti di segreteria pari a € 25,82 + n° 1 marca da bollo € 11 + Lire 86.000 di interessi da rivalutare;
3. istruzione completa della pratica da parte di tecnico abilitato, con rilievi del fabbricato, presentazione di tutti gli elaborati grafici necessari oltre a documentazione fotografica e quant'altro si renda necessario, più collaudo strutturale da parte di Ingegnere abilitato per una spesa approssimativa di circa 1.300 €.

Attualmente l'intero immobile risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati ma è necessario ottenere la concessione in sanatoria per gli abusi commessi.

N.B. Nella parte posteriore dell'immobile (lato nord), al momento del sopralluogo sono stati rilevati n° 2 accessori, uno in lamiera amovibile utilizzato come box auto, l'altro in blocchetti utilizzato come pollaio. Entrambi non risultano da alcun documento sia in comune che in catasto. La installazione e realizzazione è sostanzialmente abusiva.

Quesito N° 6

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 cpc) e se, relativamente ai beni che risultano in comproprietà di persone non assoggettate all'esecuzione, sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore, redigendo in caso positivo il relativo progetto;

Risposta al quesito n. 6



L'intera proprietà è composta da un unico fabbricato ma sostanzialmente sono presenti n° 2 unità abitative, quindi n° 2 beni distinti, che accorpate rispettivamente con il magazzino ed il garage, creano n° 2 lotti distinti come di seguito esposto.

LOTTI:

1. APPARTAMENTO civile abitazione ubicato al piano Terra sopraelevato, identificato con il SUB 1, MAGAZZINO al piano Terra identificato con il SUB 4, Area circostante il fabbricato individuata al F. 3 Part. 173 della Sup. di 640 mq, frustolo di Terreno individuato al F. 3 Part. 134 di mq 20.

2. APPARTAMENTO civile abitazione ubicato al piano Primo, identificato con il SUB 2, GARAGE al piano Terra identificato al SUB 3, oltre al diritto di passaggio sul perimetro del fabbricato e diritto di passaggio e parcheggio nell'area antistante il fabbricato.

La specifica suddivisione in n° 2 lotti, scaturisce dalla già naturale destinazione della proprietà poiché composta già n° 4 sub (unità immobiliari), me che come sopra indicato vengono già utilizzati in maniera accoppiata. Detta considerazione tiene conto anche della reale occupazione delle unità attualmente in atto, infatti il LOTTO N° 1 è utilizzato dal Padre dell'esecutato che lo utilizza in forza del titolo di usufrutto. Va però aggiunta la naturale vocazione del fabbricato (part. 262) ad essere bifamiliare, infatti anche se l'appartamento al piano terra è di dimensioni ridotte, può essere utilizzato indipendentemente come altra unità abitativa indipendente, ferme restando le parti comuni e le parti già assegnate catastalmente alla stessa unità.

A tal proposito si ritiene che **la vendita del fabbricato** possa essere, se necessario, effettuata in maniera frazionata, determinando così n° 2 lotti distinti. Per criterio di economicità e praticità, si ritiene utile individuare i tre lotti così come individuati nell'accatastamento e cioè in due diverse e distinte unità immobiliari:



APP. + MAGAZZINO + TERRA	LOTTI	FGL	PART.	SUB	PIANO	DESTINAZIONE	
	LOTTO N° 1	3	173	1		T _{sopr.}	Appartamento al p. terra sopraelevato
		3	173	4		T	Magazzino al p. terra
		3	173	Area circostante il fabbricato di mq 640			
		3	134	Frustolo di terreno di mq 20 antistante il fabbricato			

APP. + GARAGE	LOTTI	FGL	PART.	SUB	PIANO	DESTINAZIONE	
	LOTTO N° 2	3	173	2		1°	Appartamento al p. primo + soffitta al p. secondo
		3	173	3		T	Garage al p. terra
Diritto di passaggio sul perimetro del fabbricato e diritto di passaggio e parcheggio nell'area antistante il fabbricato							

In conclusione si ritiene che l'intera proprietà possa essere venduta in n° 2 lotti, in maniera tale da poter favorire l'assegnazione della parte restante agli eventi diritto.

Quesito N° 7

Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio, nonché l'ammontare del canone e le eventuali rendite;

Risposta al quesito n. 7



Attualmente l'immobile è occupato da:

- l'Appartamento al piano Primo (sub 2) da [REDACTED] e la moglie [REDACTED];
- l'Appartamento al piano Terra sopraelevato (sub 1) e il Garage al Piano Terra (sub 3) da [REDACTED] (padre dell'esecutato, usufruttuario per 40/80) e la moglie [REDACTED];
- il Magazzino al piano Terra (sub 4), viene saltuariamente utilizzato come deposito da [REDACTED] e entrambi figli dell'esecutato

Quesito N° 8

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;

Risposta al quesito n. 8

L'edificio non è soggetto a particolari vincoli artistici, storici o alberghieri e di quanto sopra richiesto, nonché di finiture di particolare pregio.

Quesito N° 9

Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Risposta al quesito n. 9

STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

- a. criterio di stima
- b. stima dei lotti

a. criterio di stima



Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.).

Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona.

Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Per quanto riguarda gli elementi di **valorizzazione** si possono di seguito elencare:

- ubicazione in posizione periferica rispetto al centro abitato, ma in zona comoda per i facili collegamenti con le principali vie di comunicazione e le importanti località limitrofe, nonché alla vicinanza al mare
- spazio a disposizione
- discreto stato di conservazione della costruzione
- buona esposizione
- disponibilità di ampi balconi
- buono stato generale delle rifiniture dell'unità immobiliare e dell'intero immobile

Gli elementi di **deprezzamento** sono:

- scarsa appetibilità commerciale dovuta all'ubicazione dell'immobile stesso nelle immediate vicinanze della strada provinciale N° 238
- distante dai maggiori centri
- scarso stato di manutenzione delle aree di proprietà
- scarso stato di manutenzione della parte esterna dell'immobile e di alcune parti interne



b. stima dell'immobile

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'ubicazione generale dell'immobile, in considerazione dei prezzi di mercato medi praticati nella zona, preso in considerazione il tipo di edificazione, la tipologia dell'alloggio, si reputano congrui i seguenti valori unitari di mercato, che lo scrivente adotta per la determinazione dei prezzi da porre a base d'asta delle unità immobiliari pignorate, sono:

- **1.100,00 €/mq per il fabbricato**
- **10,00 €/mq per il terreno**

I prezzi da porre a base d'asta risultano dal seguente quadro:

VALORE TOTALE IMMOBILE PIGNORATO			
destinazione	superficie COMMERCIALE	prezzo di riferimento Euro/mq	totale Euro/mq
Fabbricato	216,03 mq	1.100,00 €/mq	237.633,00
Terreno (part. 173 + part. 134)	833 mq	10,00 €/mq	8.330,00
TOTALE			245.963,00

Come già descritto rispondendo al quesito n° 6, si ritiene che l'intera proprietà possa essere venduta in n° 2 lotti, per tutte le motivazioni precedentemente descritte.

A tal proposito ed in riferimento alla divisine delle unità immobiliari già esistenti catastalmente, di seguito si effettua la formazione di **n° 2 LOTTI per il fabbricato**, perfettamente corrispondenti alle unità immobiliari accatastate (tabella 1b e 1c) .



Tabella 1b

DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEL LOTTO N° 1

APP. + MAGAZZINO + TERRENO	FORMAZIONE LOTTI	FGL	PART.	SUB	PIANO	SUP. COMMERCIALE	PREZZO DI RIFERIMENTO Euro/Mq	DESTINAZIONE	TOTALE	
	LOTTO N° 1	3	173	1		T sopr.	69,31 mq	1.100,00	Appartamento al p. terra sopraelevato	76.241,00 Euro <small>(SettantaseimiladuecentoquarantunoEuro/00)</small>
		3	173	4		T	7,60 mq	1.100,00	Magazzino al p. terra	8.360,00 Euro <small>(OttomilatrecentosessantaEuro/00)</small>
		3	173	Area circostante il fabbricato (940 mq lotto – 127 mq fabb.) = 813 mq						8.130,00 Euro <small>(OttomilacentotrentaEuro/00)</small>
		3	134	Frustolo di terreno di mq 20 antistante il fabbricato						200,00 Euro <small>(DuecentoEuro/00)</small>
						TOT. LOTTO N° 1		92.931,00 Euro <small>(NovantaduemilanovecentotrentunoEuro/00)</small>		

Tabella 1c

DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEL LOTTO N° 2

APP. + GARAGE	FORMAZIONE	FGL	PART.	SUB	PIANO	SUP. COMMERCIALE	PREZZO DI RIFERIMENTO Euro/Mq	DESTINAZIONE	TOTALE
	LOTTO								
LOTTO N° 2	3	173	2	1°	128,37	1.100,00	Appartamento al p. Primo + Soffitta al p. Secondo	141.207,00 Euro <small>(CentoquarantunomiladuecentosetteEuro/00)</small>	
	3	173	3	T	10,75	1.100,00	Garage al p. Terra	11.825,00 Euro <small>(UndicimilaottocentoventicinqueEuro/00)</small>	
	Diritto di passaggio lungo il perimetro del fabbricato e diritto di passaggio con parcheggio nell'area antistante il fabbricato (lato sud)								
						TOT. LOTTO N° 2		153.032,00 Euro <small>(CentocinquantatremilazerotrentadueEuro/00)</small>	

TOTALE VALORE BENI PIGNORATI – ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 89/91

245.963,00 Euro

(DuecentoquarantacinquemilanovecentosessantatreEuro/00)

**VALORE VENALE LOTTO N° 1
(sub 1 + sub 4)**

**prezzo a base
d'asta**

92.931,00 Euro

NovantaduemilanovecentotrentunoEuro/00

**VALORE VENALE LOTTO N° 2
(sub 2 e sub 3)**

**prezzo a base
d'asta**

153.032,00 Euro

CentocinquantaduemilazerotrentadueEuro/00

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento che dovesse necessitare.

Con perfetta osservanza.

Marina di Altidona, lì 09/10/2004.

Il C.T.U.
geom. Massimiliano Rocchi

Allegati alla presente perizia:

- Fascicoli di causa
- Supporto informatico (cd-rom), contenente:
 - a. documentazione fotografica
 - b. rel. di stima
 - c. prospetto per il bando d'asta
- Parcella onorario e spese di competenza

Prodotti i seguenti documenti e certificati:

- aggiornamento visure catastali
- certificati e planimetrie catastali
- aggiornamento visure Conservatoria RR.II. periodo meccanizzato
- copie concessioni edilizie e delle domande di condono edilizio
- certificato di destinazione urbanistica aggiornato
-



Il bene pignorato è costituito da N° 2 lotti come di seguito descritti:

LOTTO N° 1

F. 3 – Part. 173

Sub 1 e Sub 4

e part. 134 del F. 3

APPARTAMENTO al piano Terra sopraelevato, composto da n. 1 camera, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 1 disimpegno e n. 1 ripostiglio.

Un MAGAZZINO al piano Terra.

Area circostante il fabbricato di mq 813 a destinazione agricola.

Il Tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in via Molino n. 38 località Valdaso del comune di Campofilone (AP).

confini

Il fabbricato è completamente affacciato su area di proprietà.

L'area dove insiste il fabbricato F. 3 Part. 173, confina:

a nord con strada privata di accesso per prop. [REDACTED]

[REDACTED];

a sud con canale d'acqua e SP 238 valdaso;

a ovest con prop. [REDACTED];

ad est con prop. [REDACTED].

dati catastali

N.C.E.U. di Ascoli Piceno, foglio 3 particella 173 sub 1, categoria A/2, classe 2, vani 3, rendita 105,36 € e sub 4, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 14,87 €, oltre all'intera part. 173 e alla part. 134 del F. 3 con qualità Sem. Arb. Irr., classe 1, sup. 20 mq reddito dom. 0,18 € reddito agr. 0,14;

intestazione

per la part. 173

[REDACTED] prop. per 7/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] usufrutto per 40/80

per la part. 134

[REDACTED] 06/02/1946

piena prop. per 4/8 e nuda prop. per 3/8

[REDACTED] nuda prop. per 1/8

[REDACTED] usufrutto per 1/2

consistenza

APPARTAMENTO al piano Terra sopraelevato, con ingresso da scala comune, composto da n. 1 camera di mq 15,96 s.u., n. 1 cucina di mq 17,84 s.u., n. 1 bagno di mq 5,32 s.u., n. 1 disimpegno di mq 10,92 s.u. e n. 1 ripostiglio di mq 6,40, oltre alle parti comuni.

MAGAZZINO al piano Terra di mq 15,20 s.u., oltre a parti comuni.

Area circostante il fabbricato di mq 813 a destinazione agricola.

Il Tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in via Molino n. 38 località Valdaso del comune di Campofilone (AP).

prezzo a base d'asta

92.931,00 Euro

NovantaduenovecentotrentunoEuro/00



LOTTO N° 2

F. 3 – Part. 173

Sub 2 e Sub 3

APPARTAMENTO al piano Primo, con n° 3 balconi, con n° 2 camere, n° 1 soggiorno, n° 1 bagno, n° 1 disimpegno ed n° 1 loc. cottura.

GARAGE al piano Terra.

Il Tutto facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in via Molino n. 38 località Valdaso del comune di Campofilone (AP).

confini

Il fabbricato è completamente affacciato su area di proprietà.

L'area dove insiste il fabbricato F. 3 Part. 173, confina:

a nord con strada privata di accesso per prop. [REDACTED]

a sud con canale d'acqua e SP 238 valdaso;

a ovest con prop. [REDACTED];

ad est con prop. [REDACTED].

dati catastali

N.C.E.U. di Ascoli Piceno, foglio **3** particella **173** sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 193,15

N.C.E.U. di Ascoli Piceno, foglio **3** particella **173** sub 3, categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita € 38,27

intestazione

per la part. 173

[REDACTED] prop. per 7/8

[REDACTED] prop. per 1/8

[REDACTED] usufrutto per 40/80

consistenza

APPARTAMENTO al piano Primo che si estende per circa 153,59 mq di superficie Lorda oltre a n° 3 balconi di circa 12,00 mq e al locale soffitta al piano secondo di circa 103,89 mq.

L'appartamento si compone n° 2 camere da letto di circa 16,64 mq e 15,21 mq cadauna, n° 1 bagno di circa 5,76 mq, n° 1 locale cottura di circa 3,12 mq, n° 1 sala da pranzo di circa 11,90 mq, n° 1 disimpegno di circa 7,00 mq, n° 1 soggiorno di circa 26,24 mq di s.u. .

GARAGE al piano Terra di mq 10,75 di s.u. .

prezzo a base d'asta

153.032,00 €uro

Centocinquantatrezetrentadue€uro/00

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento che dovesse necessitare.

Con perfetta osservanza.

Marina di Altidona, lì 09/10/2004.

Il C.T.U.

geom. Massimiliano Rocchi

