

€/mq 300,00 fino ad €/mq 1.000,00;

- b. i **terreni agricoli** della zona, con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, possono essere contrattati mediamente con un prezzo agricolo medio di €/mq 2,00 / 3,00.

Dalla consultazione della “banca del dato immobiliare”, relativa alle recenti compravendite eseguite nella zona d’interesse, sono stati ritenuti idonei per il confronto estimativo quelli di seguito riportati:

- **Comparabile A**: Villino con annessi in comune di SPINETOLI, foglio 1 particella 24, superficie commerciale mq 322 - prezzo € 260.000,00 - €/mq 807,00. Compravendita del 30/10/2019.
- **Comparabile B**: Terreno agricolo in comune di SPINETOLI, foglio 1 particelle 804, 806, 808, superficie mq 404 – prezzo € 800,00 - €/mq 1,98. Compravendita del 16/05/2016.
- **Comparabile C**: Fabbricato fatiscente da cielo a terra, parzialmente crollato, privo di impianti, finiture ed infissi, e terreno agricolo in comune di MONSAMPOLO DEL TRONTO, foglio 2 particella 645 + altre 5, mq 100 (fabbricato) e mq 66.440 (terreno) - prezzo € 70.000,00 (€ 20.000,00 il fabbricato ed € 50.000,00 il terreno) - €/mq 200,00 (fabbricato) ed €/mq 0,75 (terreno). Compravendita del 30/06/2015.

Nella fattispecie, gli immobili costituenti il presente lotto risultano ubicati in zona periferica rispetto al capoluogo, ben collegati dalla rete viaria, a discreta distanza da infrastrutture e servizi pubblici, con ottima esposizione. Il fabbricato ex rurale, costruito in epoca remota, risulta attualmente inagibile e privo di tutti gli impianti e finiture, si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, aggravata ulteriormente dai danni provocati dai recenti eventi sismici. Si rileva pertanto la necessità di un sostanzioso intervento di ristrutturazione relativo al consolidamento della struttura portante e di tutti i solai, al rifacimento completo del tetto e della scala esterna, oltre alle opere di rifinitura.

Il terreno adiacente al fabbricato, anziché come area agricola, sarà considerato e quindi valutato, unitamente all’area ad esso circostante, come corte di pertinenza esclusiva dello stesso.

Conseguentemente a quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che il **prezzo unitario** più appropriato da adottare per la valutazione degli immobili costituenti il presente lotto 3 sia di:

- a. **€/mq 300,00 (trecento euro/metroquadrato) per il fabbricato ex rurale;**  
b. **€/mq 5,00 (cinque euro/metroquadrato) per tutta l’area scoperta circostante,**



**compreso il terreno adiacente.**

❖ Superficie commerciale:

La superficie commerciale, che rappresenta la consistenza dei volumi da valutare, si basa sulla misura reale ed è pari alla somma della superficie principale e delle superfici secondarie. Le superfici secondarie entrano nella superficie commerciale, in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile, in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

In linea di principio la superficie commerciale non riguarda le superfici in proprietà o uso comune, pur essendo queste comprese nella transazione e rilevanti ai fini della formazione del prezzo unitario di stima.

Nella fattispecie:

a. relativamente al **fabbricato**, la superficie principale (rapporto: 100 %) è rappresentata dai:

- locali da adibire ad uso abitativo al piano primo, per una superficie commerciale di **mq 58,50**,
- due locali al piano terra, per una superficie commerciale di **mq 44,30**, e
- due locali al piano sottotrada, per una superficie commerciale di **mq 40,00**;

le superfici secondarie ordinate in base alla destinazione, secondo il proprio rapporto mercantile, sono rappresentate dagli altri ambienti e accessori, come di seguito specificato:

I. Locali accessori (rapporto 50%)

- il forno, il portico ed il sottoscala al piano terra, per una superficie commerciale di **mq 19,00**;

Tali superfici sono quelle risultanti dai rilievi metrici eseguiti personalmente in loco in occasione del sopralluogo.

b. Relativamente al **terreno**, la superficie principale (rapporto: 100 %) è rappresentata dall'intera superficie catastale complessiva, risultante dalle ispezioni eseguite, di **mq 6.165,50** (245,50 + 5.920,00).

❖ Criteri di misurazione:

Nella tabella che segue, relativamente al terreno agricolo, si è adottata la superficie catastale, mentre per il fabbricato si è adottato quale criterio di misurazione della superficie quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), cioè dell'area delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, sia fuori che entro



terra, alla quota convenzionale di m.l. 1,50 dal piano pavimento.

Nel caso specifico, tale superficie include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, lo spessore dei tramezzi.

Tutto ciò considerato, i valori di stima del più probabile valore commerciale attuale degli immobili pignorati, costituenti il **LOTTO 3**, vengono così determinati:

❖ **Calcoli estimativi:**

<b>LOTTO 3: Fabbricato (ex rurale) - SPINETOLI</b>					
Destinazione	Superficie E.L. (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Superficie raggugiata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore complessivo
Locali al Piano Primo	58,50	100	58,50	€ 300,00	€ 17.550,00
Locali al Piano Terra	44,30	100	44,30	€ 300,00	€ 13.290,00
Locali al Piano Sottrada	40,00	100	40,00	€ 300,00	€ 12.000,00
Locali accessori al Piano Terra	19,00	50	9,50	€ 300,00	€ 2.850,00
<b>VALORE COMMERCIALE FABBRICATO LOTTO 3:</b>					<b>€ 45.690,00</b>

<b>LOTTO 3: Terreno - SPINETOLI</b>					
Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Superficie raggugiata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore complessivo
Corte di pertinenza esclusiva del fabbricato	6.165,50	100	6.165,50	€ 5,00	€ 36.993,00
<b>VALORE COMMERCIALE TERRENO LOTTO 3:</b>					<b>€ 30.827,50</b>

**VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO LOTTO 3: 45.690,00 + 30.827,50 = € 76.517,50**

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....€ 7.651,75

Stato d'uso e manutenzione (0%: già compreso nel valore di stima)

Stato di possesso (0%)

**Totale abbattimenti forfettari = € 7.651,75**

Altri abbattimenti:

Cancellazione gravami (a carico dell'acquirente).....€ 1.470,00

Spese accessorie (a carico della procedura).....€ 0,00

**Totale altri abbattimenti = € 1.470,00**

**Totale abbattimenti = € 9.121,75**



### **RIEPILOGO VALORI LOTTO 3:**

Per l'intera piena proprietà sia del terreno che del fabbricato (76.517,50 - 9.121,75) = € 67.395,75

In conclusione, si ritiene che il presente lotto, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato, **per l'intera piena proprietà**, con un valore a base d'asta in cifra tonda: **€ 67.400,00 (Euro settantasettemilaquattrocento/00 INTERAMENTE SPETTANTE ALLA PROCEDURA.**

L'atto di trasferimento è esente IVA ed è soggetto ad imposta di registro, oltre all'imposta ipotecaria e catastale.

Per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e per trasparenza della vendita, si precisa che tutti i costi derivanti dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, opportunamente detratte in fase di stima, resteranno a carico dell'aggiudicatario per la quota ad esso spettante.

#### ❖ Limiti ed assunzioni:

La presente relazione costituisce valida base valutativa supportata dai riferimenti giustificativi di mercato e dalle ricerche e risultanze degli accertamenti tecnici ai fini della "Due-Diligence Immobiliare", secondo le indicazioni, limitazioni e finalità dell'incarico.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione acquisita presso i professionisti e gli uffici pubblici interpellati. Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da detta documentazione in caso fosse errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore, né in relazione all'esito di tale valutazione, né per le decisioni eventualmente prese sulla base del predetto rapporto di valutazione.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine dattiloscritte, n. 9 allegati e CD ROM, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno 01/10/2020

L'esperto  
Geom. Marco Parodo



Procedimento R.G.E. n° 125/2011

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Promosso da: **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**  
(già UNICREDIT S.P.A.)



**Relazione Tecnica: LOTTO 1**  
*In aggiornamento della relazione del 28/02/2013*



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

Prossima udienza: 02 Aprile 2021

IL TECNICO  
GEOM. MARCO PARODO

L'originale della presente relazione, completa di tutti gli allegati, sarà depositata telematicamente e prodotta in formato cartaceo presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno. La stessa relazione, insieme alla perizia ad uso pubblicazione e alla planimetria dello stato attuale dell'immobile pignorato, è disponibile su modello informatico (CD ROM) allegato all'originale cartaceo. Copia della presente, senza gli allegati, è stata inviata ai debitori pignorati, al creditore procedente e ai creditori intervenuti.



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 125/2011

Descrizione sintetica del bene ai fini della formazione del bando d'asta: LOTTO 1

- Quota spettante alla procedura: 1/1 Piena Proprietà
- Ubicazione: Comune di **SPINETOLI**, Via Pallino n° 2 (o Contrada Ferretti n° 30/A).
- Natura e consistenza del bene: fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, parzialmente allo stato grezzo, con corte esclusiva e manufatto esterno ad uso rimessa attrezzi, oltre ad un terreno agricolo adiacente.
  - A. Il fabbricato, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto parzialmente praticabile e ad un piano seminterrato, è costituito da complessive quattro unità immobiliari:
    - 1. Intero piano seminterrato, allo stato grezzo, composto da tre ampi locali adibiti: a) magazzino-cantina, b) rimessa mezzi, c) fondaco, per una superficie commerciale complessiva di mq 160;
    - 2. Intero piano terra rialzato, allo stato grezzo senza divisori, da adibire ad abitazione, per una superficie commerciale di mq 133,00, con annessa terrazza a sud-ovest e balconi su tre lati, per una superficie complessiva di mq 71,00; annesso all'abitazione l'intero piano sottotetto, parzialmente allo stato grezzo, composto da locali da adibire a mansarda, per una superficie commerciale (h. 1,50) di mq 79,00;
    - 3. Intero piano primo, adibito a civile abitazione, composto da: ingresso-disimpegno, tre camere, un bagno, un soggiorno, un tinello con cucina e retrocucina, per una superficie commerciale di mq 133,00, con annessa terrazza a sud-ovest e balconi su tre lati, per una superficie complessiva di mq 71,00;
    - 4. manufatto esterno composto del solo piano terra, allo stato grezzo, da adibire a rimessa attrezzi, per una superficie commerciale di mq 52,00.
  - B. Il terreno agricolo, adiacente al lato est del fabbricato, in lieve e costante pendenza, per una superficie catastale di mq 4.800, di cui mq 4.400 coltivati a seminativo e mq 400 a oliveto.
- Dati catastali:
  - A. Il fabbricato è distinto nel Catasto Fabbricati del comune di Spinetoli, al foglio 1 con le particelle:
    - 1. 235/3 S1 in corso di costruzione (intero piano seminterrato);
    - 2. 235/4 PT in corso di costruzione (intero piano terra e intero piano sottotetto);
    - 3. 235/5 P1 categoria A/2 classe 3 vani 6 rendita catastale € 204,52 (Abitazione intero piano primo);
    - 4. 235/6 PT in corso di costruzione (manufatto esterno).Fanno parte del fabbricato i Beni Comuni Non Censibili distinti nel Catasto Fabbricati di Spinetoli al foglio 1 particelle: 235/1 PT (corte) comune a tutti i subalterni; 235/2 PT (accesso e scala) comune ai subalterni 3, 4 e 5.
  - B. Il terreno è distinto nel Nuovo Catasto Terreni del comune di Spinetoli, foglio 1 particella 234, porzione AA, seminativo, are 40,00; porzione AB, seminativo arborato, are 8,00.
- Regolarità catastale: La planimetria catastale attuale dell'abitazione al piano primo è **difforme** dallo stato attuale dell'immobile relativamente ai seguenti interventi: diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture nei locali tinello, cucina e retrocucina; diversa rappresentazione delle finestre nel locale soggiorno; errata rappresentazione del balcone lungo il lato nord. (Detta situazione è regolarizzabile mediante presentazione della relativa procedura DOCFA, previa autorizzazione urbanistica)
- Destinazione urbanistica: Fabbricato a destinazione residenziale del tipo civile; terreno a destinazione agricola.
- Regolarità urbanistica: Il fabbricato originario è stato costruito nel 1977, la rimessa attrezzi è stata costruita nel 1991 e sanata nel 2001.

Gli immobili, allo stato attuale, risultano **difformi** dal progetto approvato e dalle concessioni urbanistiche rilasciate, relativamente ai seguenti interventi:

  - ✓ diversa realizzazione del vano scala comune, su tutti i piani;
  - ✓ al piano seminterrato: diversa distribuzione degli spazi interni e diversa realizzazione delle aperture di porte e finestre;
  - ✓ al piano terra e al piano primo: diversa realizzazione del volume e diversa distribuzione degli spazi interni nel lato sud, diversa realizzazione delle aperture delle finestre nei lati sud-ovest ed est.(Detti abusi, sono sanabili mediante presentazione di apposita pratica a sanatoria)
  - ✓ al piano seminterrato: realizzazione di un locale fondaco in aderenza al lato sud.(Detto abuso non è sanabile e pertanto da demolire, per il ripristino dello stato autorizzato)
- Stato di possesso: L'abitazione al piano primo è attualmente **occupata** dall'esecutato e dal coniuge dello stesso, i quali vi risiedono anagraficamente e materialmente. Tutto il resto del fabbricato, ad eccezione del piano terra rialzato, è sostanzialmente utilizzato dagli stessi.

Sul terreno agricolo adiacente al fabbricato risulta in essere un **contratto di locazione**, della durata di anni quindici dal 01/01/2013 al 31/12/2027.

Valore a base d'asta: € 197.700,00 (Euro centonovantasettemilasettecento/00)



## INDICE

Descrizione del bene per bando d'asta.....	Pag. 2
Indice.....	Pag. 3
Allegati.....	Pag. 4
Premessa.....	Pag. 5
Quesiti.....	Pag. 8
Risposte ai quesiti.....	Pag. 9
1) risposta quesito n° 1: <b>Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente</b> .....	Pag. 9
- Descrizione stato attuale LOTTO 1	
- Descrizione fabbricato	
- Descrizione terreno	
- Ubicazione	
- Esposizione	
- Consistenza e pertinenze	
- Elementi di fabbrica	
- Impianti	
- Infissi interni	
- Servizi	
- Pavimenti	
- Rivestimenti	
- Accessori	
- Stato di manutenzione	
- Situazione post-sisma	
- Provenienze	
- Dati catastali	
- Precisazioni catastali	
- Confini	
- Corrispondenza catastale	
- Difformità planimetriche	
- Accessi	
- Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	
- Spese fisse di gestione e manutenzione	
- Utilizzazione Urbanistica	
- Stato civile debitore	
2) risposta quesito n° 2: <b>Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile</b> .....	Pag. 20
- Concessioni edilizie	
- Abitabilità	
- Regolarità urbanistica	
- Regolarità degli impianti	
3) risposta quesito n° 3: <b>Stato di possesso</b> .....	Pag. 21
4) risposta quesito n° 4: <b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	Pag. 22
- Vincoli ed oneri di natura condominiale	
- Domande giudiziali ed altre trascrizioni	
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità	
- Diritti demaniali o usi civici	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione	
- Iscrizioni	
- Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli	
5) risposta quesito n° 5: <b>Stima dell'immobile</b> .....	Pag. 27
- Separabilità della quota e formazione dei lotti	
- Criteri di valutazione	
- Prezzo unitario	
- Superficie commerciale	
- Criteri di misurazione	
- Calcoli estimativi	
- Limiti e assunzioni	



## ALLEGATI

- 1) **ALLEGATO A)** COMUNICAZIONI E VERBALI: Convocazioni sopralluogo, Verbale sopralluogo; Comunicazione al G.E. art.54-ter L. 27/2020; Disposto del G.E.
  - 2) **ALLEGATO B)** DOCUMENTAZIONE CATASTALE: Visure, Planimetrie, Estratti di mappa.
  - 3) **ALLEGATO C)** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: Concessioni Edilizie, con relazioni tecniche ed elaborati grafici; Verifica urbanistica in aggiornamento; Scheda Fast; Certificato di Destinazione Urbanistica.
  - 4) **ALLEGATO D)** ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE: Planimetrie stato attuale.
  - 5) **ALLEGATO E)** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: Rilievi fotografici.
  - 6) **ALLEGATO F)** MAPPE SATELLITARI: Mappa intero compendio immobiliare pignorato; Mappe lotto 1; Mappa comparabili lotto 1;
  - 7) **ALLEGATO G)** ALTRA DOCUMENTAZIONE: Contratto d'affitto; Certificati anagrafici.
  - 8) **ALLEGATO H)** STAMPE NOTE GRAVAMI: Ipoteca n. 1798/2010; Ipoteca n. 123/2018; Pignoramento n. 900/2010; Pignoramento n. 3572/2011; Pignoramento n. 4593/2015; Pignoramento n. 543/2018.
  - 9) **ALLEGATO I)** ATTESTAZIONI SPEDIZIONE COPIE RELAZIONE: Spedizione ai debitori; Spedizione al creditore procedente; Spedizione ai creditori intervenuti.
- **CD ROM:** a) Relazione per il G.E. (perizia lotto 1.docx); b) Relazione per uso pubblicazione (perizia pubblicazione lotto 1.pdf); c) Planimetrie stato attuale (planim lotto 1.pdf).



**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

*Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 125/2011  
promosso da: **Fino 1 Securitisation S.r.l.** (già Unicredit S.p.A.)  
nei confronti di: [REDACTED]*

*Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi***

*Esperto : **Geom. Marco Parodo***

Il sottoscritto Geom. Marco Parodo, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in Via delle Begonie n° 133, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno al n° 717, nominato esperto per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto in data 30 Marzo 2012 dal G.E. Dott. Raffaele Agostini, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redigeva e depositava in data 28 Febbraio 2013 le proprie Relazioni Tecniche riguardanti l'intero compendio immobiliare pignorato, suddiviso in n. 5 lotti, comprendente il presente **Lotto 1**.

In data 29/05/2020, mediante provvedimento dell'attuale Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi, "ritenuta l'opportunità di un aggiornamento della relazione di stima per i lotti 1, 3 [REDACTED] anche al fine di verificare la persistenza e l'entità delle problematiche già evidenziate dallo stimatore, prima di assumere determinazioni in ordine alla sussistenza o meno delle condizioni per procedere alla vendita di tali lotti", veniva incaricato, sotto il vincolo del prestato giuramento, per provvedere ad un **aggiornamento** della stima dei lotti 1 – 3 [REDACTED]

Le perizie estimative aggiornate, relative ai Lotti 3 [REDACTED] sono state depositate telematicamente in data 04/10/2020.

A seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente

RELAZIONE TECNICA LOTTO 1

in aggiornamento a quella già depositata il 28/02/2013, allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

[REDACTED]



## **P r e m e s s a**

Il sottoscritto ha effettuato le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Servizi di pubblicità immobiliare, Servizi catastali, ex Ufficio del Registro), presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Spinetoli, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni necessarie per aggiornare la propria relazione, compreso quanto disposto in relazione ai recenti eventi sismici.

In data 03/07/2020, previa convocazione delle parti, si è recato presso gli immobili costituenti il presente LOTTO 1, siti nel comune di Spinetoli, Via Pallino n° 2 (o Contrada Ferretti n° 30/A), effettuando rilievi metrici e fotografici e acquisendo le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Spinetoli e da quanto verificato in occasione del sopralluogo, è emerso che il fabbricato sito in Via Pallino n° 2 (o Contrada Ferretti n° 30/A) del comune di Spinetoli, costituente il presente LOTTO 1, risulta l'abitazione principale del debitore Sig. Pallottini Francesco, ivi residente insieme al proprio coniuge. Pertanto, in ossequio a quanto disposto dall'art. 54-ter della Legge 24/04/2020 n. 27 di conversione del D.L. n. 18/2020, il sottoscritto depositava in data 13/07/2020 apposita istanza alla G.E., la quale, con provvedimento del 14/07/2020 *“Prende atto relativamente al solo lotto 1 della intervenuta sospensione della presente procedura sino alla data del 30/10/2020; Dispone che relativamente al lotto 1 le operazioni di stima del bene e quelle di custodia eccedenti la mera conservazione e gestione del bene riprendano in data successiva il 30/10/2020, confermando l'udienza del 06 Novembre 2020.”*

In data 22/10/2020, il sottoscritto depositava apposita relazione per comunicare al G.E. il decesso dell'esecutata [REDACTED], e per l'effetto, il ricongiungimento dei diritti dell'usufrutto, ad essa spettanti, all'intera proprietà dell'altro esecutato [REDACTED]

Con la stessa relazione, si informava il G.E. che nell'atto di pignoramento immobiliare del 17/06/2011 Repertorio n. 1240, trascritto il 04/07/2011 al N. 3572 di r.p., il fabbricato urbano facente parte del presente LOTTO 1, era stato inserito nella nota di trascrizione alla sola [REDACTED] per i diritti di usufrutto (erroneamente indicati in 12/18 anziché in 6/18); pertanto, la quota dell'intera proprietà spettante all'altro esecutato, [REDACTED] pur essendo presente nel titolo non era stata inserita nella nota di trascrizione del suddetto pignoramento.



Mediante atto di rettifica a pignoramento immobiliare del 15/09/2015 Repertorio n. 2586, trascritto il 28/09/2015 al N. 4593 di r.p., lasciando invariate le quote a carico della [REDACTED], veniva rettificata la data di nascita di [REDACTED] inserendo nella nota di trascrizione l'intera proprietà a carico del [REDACTED] sul fabbricato urbano.

Mediante ulteriore atto di rettifica a pignoramento immobiliare del 09/01/2018 Repertorio n. 22, trascritto il 30/01/2018 al N. 543 di r.p., relativamente al fabbricato urbano compreso nel presente lotto 1, venivano rettificati i diritti di usufrutto spettanti alla [REDACTED] (inserendo quelli esatti di 1/3), lasciando i diritti dell'intera proprietà [REDACTED]

Con detta istanza, pertanto, alla luce di quanto esposto, il sottoscritto chiedeva al G.E. di esprimere il proprio parere relativamente ai diritti reali gravanti sul fabbricato urbano facente parte del presente Lotto 1, soprattutto per determinare la quota spettante alla procedura dal ricavato della vendita giudiziaria di tale lotto.

Con provvedimento del 28/11/2020, il G.E. *"prende atto della proroga della sospensione sino al 31/12/2020 per il Lotto 1 e assegna alle parti termine sino al 15 Gennaio 2021 per rimettere brevi note sugli aspetti evidenziati dall'ausiliario."*

In data 15/01/2021, in risposta al provvedimento di cui sopra, l'Avv. Walter Gibellieri, quale rappresentante del Consorzio Agrario Piceno S.C. a r.l., parte procedente nel procedimento R.G.n. 42/2010 (riunito nell'attuale procedura), ritenendo valido ed efficace il pignoramento trascritto in data 23/02/2010 avente ad oggetto tra l'altro i diritti di piena e nuda proprietà vantati dal debitore sul fabbricato facente parte del presente Lotto 1, esprime il proprio parere circa *"la regolare prosecuzione della presente procedura anche in relazione all'immobile in questione, qualora il pignoramento dell'Unicredit venisse ritenuto inefficace e/o estinto."*

In mancanza di ulteriori comunicazioni, il sottoscritto procede alla stima dell'intera piena proprietà degli immobili costituenti il presente LOTTO 1, rimettendo al Giudice dell'Esecuzione la determinazione della quota spettante alla procedura.



## **Quesiti**

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito i quesiti posti allo scrivente dal Sig. Giudice istruttore:

### **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, via, 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:

1. della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
2. degli accessi;
3. delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
4. 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;
5. delle utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico comunale;
6. 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. 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 la 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.

Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27/3/2008.

### **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 di 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 d'informazione 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 forfetario 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 catastali 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.



## **Risposte ai quesiti**

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito le risposte ai quesiti posti allo scrivente dal Giudice dell'Esecuzione, **aggiornate ed integrate a seguito delle recenti informazioni acquisite:**

### **1) Risposta quesito n° 1: IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Gli immobili oggetto di pignoramento, costituenti l'attuale **LOTTO 1**, sono attualmente **per l'intera piena proprietà** (di cui 5/9 quale bene personale e 4/9 in regime di separazione dei beni) del Sig.:

[REDACTED]

**N.B.:** La piena proprietà, oggi spettante per l'intero a [REDACTED], era gravata dall'usufrutto di 3/9 della coesecutata: [REDACTED]

[REDACTED], con il relativo ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.



#### ❖ Descrizione stato attuale LOTTO 1:

La situazione attuale, sia del fabbricato che del terreno, risulta **prevalentemente invariata** rispetto a quella precedentemente rilevata e descritta nella perizia depositata il 28/02/2013.

[REDACTED]



Il presente lotto 1 è costituito dalle seguenti unità oggetto di esecuzione, entrambe site nel comune di **Spinetoli**, Via Pallino n° 2 (o Contrada Ferretti n° 30/A):

- A. Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra, parzialmente allo stato grezzo, con annessa corte di pertinenza esclusiva e manufatto esterno ad uso rimessa attrezzi;**
- B. Appezamento di terreno ad uso agricolo, adiacente il fabbricato.**

➤ Descrizione fabbricato:

Il fabbricato di abitazione civile, elevato di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto parzialmente praticabile e un piano seminterrato, con annessa corte di pertinenza esclusiva su cui insiste un manufatto ad uso rimessa attrezzi, è costituito da complessive **4 unità immobiliari**, così distribuite:

- 1) intero piano seminterrato**, attualmente allo stato grezzo, costituito da tre ampi locali adibiti: a) **magazzino-cantina**, b) **rimessa mezzi**, c) **fondaco**;  
N.B.: in adiacenza al lato sud è stato realizzato un locale ripostiglio (abusivo e non sanabile) che non verrà preso in considerazione ai fini della stima;
- 2) intero piano terra rialzato**, attualmente allo stato grezzo, senza divisori, da adibire a **civile abitazione**, con annessa terrazza nell'angolo sud-ovest e balconi su tre lati;  
**intero piano sottotetto**, annesso all'abitazione al piano terra rialzato, parzialmente allo stato grezzo, costituito da locali da adibire a **mansarda**;
- 3) intero piano primo**, adibito ad **civile abitazione**, composto da: ingresso-disimpegno, tre camere, un bagno, un soggiorno, un tinello con cucina e retrocucina, con annessa terrazza nell'angolo sud-ovest e balconi su tre lati;
- 4) manufatto esterno al piano terra** adibito a **rimessa attrezzi**, attualmente allo stato grezzo, staccato dal corpo del fabbricato principale.

Fa parte del fabbricato principale, l'ingresso comune al piano terra ed il vano scala comune, a doppia rampa, dal piano seminterrato al piano sottotetto.

La corte esterna è comune a tutte le unità presenti, compreso il manufatto esterno.

➤ Descrizione terreno:

L'appezzamento di terreno a destinazione agricola, in adiacenza al fabbricato sopra descritto, si sviluppa prevalentemente verso est. Presenta una forma geometrica regolare con pendenza lieve e costante. L'effettiva utilizzazione è prevalentemente a seminativo con la presenza lungo il confine nord e sud di piante di olivo.



❖ Ubicazione:



La zona dove sono ubicati sia il fabbricato che il terreno, situata nella periferia del capoluogo comunale da cui dista circa 1,5 Km., è completamente urbanizzata. Le infrastrutture ed i servizi pubblici sono situati nel capoluogo. E' ben collegata mediante la rete viaria comunale e provinciale, e dista circa 3 Km. dalla Strada Provinciale 4 (Salaria) in prossimità della frazione di Pagliare del Tronto.

Il contesto urbanistico della zona di insediamento ha una destinazione prevalentemente agricola. L'epoca di costruzione del fabbricato originario di cui fanno parte le unità pignorate risale al 1977, mentre la rimessa attrezzi è stata costruita nel 1991 e sanata nel 2001.

❖ Esposizione:

Sia il fabbricato che il terreno essendo scoperti su tutti e quattro i lati, hanno un'ottima esposizione e una prolungata illuminazione giornaliera.

❖ Consistenza e pertinenze:

Il presente Lotto 1, presenta allo stato attuale la seguente consistenza:



A. FABBRICATO URBANO, composto da:

➤ Fabbricato rincipale:

- **intero piano seminterrato**, composto da tre locali allo stato grezzo, da adibire a: a) magazzino-cantina, b) rimessa mezzi, c) fondaco, con altezza variabile da m.l. 2,70 a m.l. 3,50 per una superficie commerciale complessiva di **mq 160,00**;

**N.B.:** Il locale ripostiglio realizzato abusivamente in aderenza al lato sud del piano seminterrato, allo stato grezzo, con altezza costante di m.l. 2,10 per una superficie commerciale di mq 13,90, non è sanabile e pertanto da demolire;

- **intero piano terra rialzato**, composto da un unico locale allo stato grezzo, da adibire a civile abitazione, con altezza costante di m.l. 2,94 per una superficie commerciale di **mq 133,00**, con annessa terrazza nell'angolo sud-ovest e balconi su tre lati, per una superficie commerciale complessiva di **mq. 71,00**;

- **intero piano primo**, adibito a civile abitazione, composto da: ingresso-disimpegno, tre camere, un bagno, un soggiorno, un tinello con cucina e retrocucina, con altezza costante di m.l. 2,82 per una superficie commerciale di **mq 133,00**, con annessa terrazza nell'angolo sud-ovest e balconi su tre lati per una superficie commerciale complessiva di **mq. 71,00**;

- **intero piano sottotetto**, quasi completamente allo stato grezzo, da adibire a mansarda parzialmente praticabile, con altezza variabile da m.l. 0,45 a m.l. 2,23 per i locali nord e sud, con altezza variabile a m.l. 1,95 a m.l. 2,71 per il locale centrale, per una superficie commerciale complessiva (h. m.l. 1,50) di **mq. 79,00**.

➤ Fabbricato accessorio:

- **manufatto al piano terra**, allo stato grezzo, da adibire a rimessa attrezzi, con altezza costante di m.l. 2,97, per una superficie commerciale di **mq. 52,00**.

B. TERRENO AGRICOLO, della superficie catastale complessiva di mq 4.800, di cui **mq 4.400 coltivati a seminativo** e la restante superficie di **mq 400 ad oliveto**.

❖ Elementi di fabbrica:

Il fabbricato principale è stato realizzato con fondazioni e struttura portante a telaio in cemento armato; solai in latero-cemento armato; rampe scale e balconi costituiti da soletta in calcestruzzo cementizio armato; tetto a due falde, con struttura in cemento armato e solaio in latero-cemento con copertura di tegole.

Le tamponature esterne sono del tipo a cassa vuota con blocchetti 21 fori all'esterno e forati da 8 cm all'interno; i divisori interni sono realizzati con forati da cm. 8.



Le condizioni di stabilità dell'intero fabbricato, allo stato attuale, appaiono buone.

Il manufatto accessorio, aperto sull'intero fronte est, è stato realizzato con muri perimetrali e copertura in cemento armato.

❖ Impianti:

Gli impianti esistenti nel **piano primo** del fabbricato principale sono:

- a. Idrico, con acqua calda e fredda, collegato all'acquedotto comunale;
- b. Elettrico, del tipo sfilabile sottotraccia;
- c. Gas metano;
- d. Telefonico;
- e. Citofonico;
- f. TV;

L'impianto termico è composto dalla sola tubatura in rame, senza caldaia né elementi radianti. L'abitazione è dotata di un camino ed una stufa a legna.

Gli impianti esistenti nel **piano seminterrato** del fabbricato principale sono:

- a. Idrico, con acqua calda e fredda, collegato all'acquedotto comunale;
- b. Elettrico, provvisorio;
- c. Gas metano.

Nel locale fondaco è presente un camino ed un forno a legna.

Al **piano terra rialzato** ed al **piano sottotetto** del fabbricato principale, come pure nel **manufatto accessorio**, non sono presenti impianti.

❖ Infissi interni:

Tutte le porte (assenti al piano terra) sono tamburate in legno, ad anta singola con apertura a battente; le finestre (assenti al piano terra) anch'esse in legno sono dotate di vetro singolo e avvolgibili in PVC con cassettoni.

Le serranda degli accessi carrai al piano seminterrato, avvolgibili manualmente in senso verticale, sono in laminato metallico.

Il portoncino d'ingresso principale, al piano terra, è in alluminio.

Tutti gli infissi appaiono, allo stato attuale, in mediocre stato di manutenzione.

❖ Servizi:

Il bagno dell'abitazione al piano primo è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno, tutti funzionanti ed in discrete condizioni di manutenzione.



❖ Pavimenti:

I pavimenti dell'abitazione al piano primo sono realizzati con elementi di materiale ceramico e monocottura, compresi i battiscopa ed i balconi.

I pavimenti dei locali sottotetto sono realizzati con elementi di materiale di forma rettangolare in marmo di Trani levigato.

Il pavimento del piano seminterrato, terra rialzata, e presumibilmente del manufatto al piano terra, sono in battuto di cemento.

❖ Rivestimenti:

Le pareti interne dell'abitazione al piano primo sono intonacate e tinteggiate; le pareti interne dei locali sottotetto sono solo tinteggiate.

Il bagno, la cucina e parte del retrocucina, sono rivestiti in ceramica.

Le pareti esterne del fabbricato risultano solo intonacate.

❖ Accessori:

Nel sottotetto è installata una cisterna per acqua potabile, presumibilmente a servizio di tutto il fabbricato.

La scala comune, a doppia rampa, è con gradini rivestiti in marmo levigato e ringhiera in metallo.

❖ Stato di manutenzione:

L'intero fabbricato, allo stato attuale, appare in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Tutte le finiture e gli impianti delle unità immobiliari oggetto di stima risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione del fabbricato e appaiono in discrete condizioni di manutenzione.

Per l'abitazione al piano primo non si rileva la necessità nell'immediato di interventi di manutenzione straordinaria.

❖ Situazione post sisma:

In ossequio a quanto disposto da codesto Tribunale mediante la circolare del 03/10/2016, il sottoscritto specifica che nel fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, comprendente il presente Lotto 1, in occasione del sopralluogo non sono stati rilevati danni, causati dai recenti eventi sismici.

Da quanto accertato dal sottoscritto presso i competenti uffici comunali, è emerso che in data 11/01/2018 il fabbricato è stato oggetto di sopralluogo da parte dei tecnici

[Redacted signature area]







⇒ nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Spinetoli**, con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Zo na Ce ns	Categoria	Clas se	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1	235	3		In corso di costruzione					VIA FERRETTI piano S1
1	235	4		In corso di costruzione					VIA FERRETTI piano T
1	235	5		A/2	3	6 vani	Totale: mq 147 Totale escluse aree scoperte: mq 133	€ 204,52	VIA FERRETTI piano 1
1	235	6		In corso di costruzione					VIA FERRETTI piano T

⇒ nel **Catasto Terreni** del comune di **Spinetoli**, con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie Catastale (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	234		AA	Seminativo	3	4.000	€ 15,49	€ 20,66
			AB	Semin Arbor	5	800		

#### ❖ Precisazioni catastali

Fanno parte del fabbricato i Beni Comuni Non Censibili distinti al Catasto Fabbricati foglio 1 con le particelle:

235/1 PT (corte): comune a tutti i subalterni della particella 235;

235/2 PT (accesso e scala): comune ai subalterni 3, 4 e 5 della particella 235.

Tutto il fabbricato è stato costituito al Catasto Fabbricati del comune di Spinetoli mediante la denuncia di nuova costruzione n. 1429 del 17/07/2000; mediante le Denunce di Variazione n° 47518, 47519, 47520 e 47521 del 20/11/2014 (Variazione di Toponomastica è stato variato l'indirizzo catastale di tutte le unità: da Contrada Pallino a Via Ferretti.



L'area su cui insiste il fabbricato ed il manufatto staccato, compresa la corte comune, è attualmente distinta nel Catasto Terreni del comune di Spinetoli al foglio 1 con la particella 235 (Ente Urbano) di mq 1.860.

Sia l'area su cui insiste il fabbricato (particella 235) che l'area agricola adiacente (particella 234) derivano dal frazionamento della particella 68 del foglio 1, giusta Tipo Mappale n° 1550 del 27/06/2000.

❖ Confini:

Le unità costituenti il presente lotto confinano, nel loro insieme con:

- a nord: proprietà [REDACTED] (particelle 239 e 51);
- a est: proprietà [REDACTED] (particella 69);
- a sud: proprietà [REDACTED] (particella 72) e proprietà [REDACTED] (particella 74);
- a ovest: Via Ferretti.

❖ Corrispondenza catastale:

Fatta salva la mancata indicazione, nella nota di trascrizione del pignoramento del 17/06/2011 Repertorio 1240, della quota di proprietà spettante al [REDACTED] (come meglio specificato nella premessa della presente relazione), **I dati catastali attuali degli immobili** costituenti il presente Lotto 1, **corrispondono a quelli riportati nel verbale di pignoramento** del 09/01/2018 Repertorio 22 (presentato in rettifica del verbale originario del 17/06/2011 Repertorio 1240 e del successivo verbale in rettifica del 15/09/2015 Repertorio 2586), **fatta eccezione per l'indicazione dell'indirizzo delle particelle censite nel Catasto Fabbricati (contrada Pallino, oggi Via Ferretti), che sono state oggetto di variazione di toponomastica in data 20/11/2014.**

**L'intestazione catastale attuale degli immobili** costituenti il presente Lotto 1, **corrisponde a quella riportata nel verbale di pignoramento** del 09/01/2018 Repertorio 22 (presentato in rettifica del verbale originario del 17/06/2011 Repertorio 1240 e del successivo verbale in rettifica del 15/09/2015 Repertorio 2586).

**N.B.:** La data di nascita di [REDACTED] che nel pignoramento del 17/06/2011 Repertorio 1240 viene erroneamente indicata: [REDACTED], è stata rettificata mediante i successivi verbali di pignoramento sopra riportati.

**I diritti di usufrutto spettanti a** [REDACTED], riportati nel suddetto pignoramento, alla morte della stessa avvenuta il [REDACTED], sono stati riuniti alla proprietà dell'altro debitore esecutato [REDACTED], con relativo inserimento nella voltura catastale.



❖ Difformità planimetriche:

Relativamente ai soli immobili urbani, tre unità risultano ancora allo stato grezzo (catastalmente: in corso di costruzione), pertanto, l'unica planimetria catastale presente è quella relativa all'**abitazione al primo piano (subalterno 5)**.

Tale planimetria catastale attuale risulta **difforme dallo stato attuale** dell'immobile relativamente ai seguenti interventi:

- diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture nei locali tinello, cucina e retrocucina;
- diversa rappresentazione delle finestre nel locale soggiorno;
- rappresentazione del balcone lungo tutto il lato nord.

A mio avviso, **è possibile regolarizzare la situazione planimetrica** mediante la presentazione, presso L'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, di **n° 1 procedura DOCFA**, con un costo complessivo, per spese e competenze, preventivato in **€ 450,00 (oltre oneri di legge)**.

➤ **b)... degli accessi;**

L'accesso a tutte le unità, da Via Pallino, è agevole per persone e mezzi.

➤ **c)... delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

Sono comuni a tutte le unità del fabbricato, compresa la rimessa attrezzi, la corte di pertinenza circostante gli stessi.

L'androne d'ingresso e il vano scala interno, dal piano seminterrato al piano sottotetto, sono comuni al solo fabbricato principale (esclusa la rimessa attrezzi).

Considerato il numero delle unità immobiliari e l'unicità della proprietà, non è mai stato costituito un condominio e, conseguentemente non è stato mai redatto un Regolamento di Condominio per la ripartizione delle spese.

➤ **d)... dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ...;**

Dato lo stato attuale dell'immobile e l'unicità della proprietà, non è possibile quantificare l'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione.

➤ **e)...della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'area su cui insiste il fabbricato, compresa la corte circostante ed il terreno adiacente, sono posti in Area Agricola collinare (Art. 39/C N.T.A.), ricadenti per porzioni in



ambiti di tutela dei crinali e dei versanti, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

➤ **f) ...se il debitore esecutato è coniugato ...;**

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Spinetoli, risulta che:

→ [REDACTED] è coniugato [REDACTED]  
[REDACTED] e che tra i coniugi vige il regime patrimoniale della separazione dei beni mediante atto Not. Tommaso Faenza del 19/12/1990; parte dei diritti di proprietà dello stesso sono comunque suoi beni personali in quanto pervenuti dall'eredità paterna e da donazione materna;

→ [REDACTED]  
Gli immobili pignorati non fanno parte di alcun fondo patrimoniale.

**2) Risposta quesito n° 2: SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA  
DELL'IMMOBILE**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinetoli, risultano i seguenti titoli edilizi:

- ❖ Concessioni edilizie
- ✓ **Concessione Edilizia N. 1023/77 (Pratica n. 113/77) rilasciata il 21/05/1977** intestata a [REDACTED], per la costruzione di un fabbricato colonico in Via Pallino;
- ✓ **Concessione Edilizia N. 1411/91 rilasciata il 06/06/1991** intestata a [REDACTED] [REDACTED], per la costruzione di una rimessa attrezzi agricoli in Via Pallino;
- ✓ **Concessione in sanatoria N. 42/01 rilasciata il 18/05/2001** intestata a [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di rimessa attrezzi agricoli in difformità al progetto assentito con C.E. n. 1411 del 06/06/1991.

N.B.: In data 17/08/1983 risulta rilasciata a [REDACTED] la Concessione Edilizia N. 534 (Prot. n. 1526) per la costruzione recinzione al fabbricato rurale. Tale recinzione non è mai stata realizzata, pertanto la concessione è decaduta per decorrenza dei termini.

❖ Abitabilità:

All'interno del fascicolo relativo al fabbricato, messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale, non è stata reperita l'autorizzazione di abitabilità dello stesso.

[REDACTED]



❖ Regolarità Urbanistica:

Gli immobili, allo stato attuale, sono **conformi** al progetto approvato e alle **concessioni urbanistiche** rilasciate dal Comune di Spinetoli, **fatta eccezione** per i seguenti interventi:

- diversa realizzazione del volume lungo il lato sud del piano terra e piano primo (la terrazza è posta sullo spigolo sud-ovest anziché sullo spigolo sud-est);
- diversa realizzazione delle finestre sui lati sud ovest ed est, ai piani terra e primo;
- diversa distribuzione degli spazi interni relativamente ai locali tinello, cucina e retrocucina al piano primo;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato;
- diversa realizzazione del vano scala;
- diversa realizzazione di quasi tutte le porte carrabili e delle finestre del piano sottostrada.

I sopra elencati abusi, non modificando la volumetria concessa, **sono sanabili** mediante presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale di apposita **S.C.I.A. a sanatoria**, con un costo complessivo, per spese e competenze, preventivato in **€ 2.700,00 (oltre oneri di legge)**.

La realizzazione del locale fondaco lungo il lato sud ovest del piano seminterrato **non è sanabile** in quanto volume fuori terra, pertanto da demolire per ripristinare la situazione autorizzata.

❖ Regolarità degli impianti:

Durante il primo sopralluogo, come pure nel sopralluogo più recente, non è stata fornita alcuna documentazione relativa agli impianti presenti nel fabbricato.

Considerato il discreto stato di manutenzione degli stessi, non si ritiene necessitino di urgenti interventi di manutenzione straordinaria.

**3) Risposta quesito n° 3: STATO DI POSSESSO**

Il fabbricato è attualmente **occupato** dall'esecutato [REDACTED] e dal proprio coniuge [REDACTED], i quali vi risiedono sia anagraficamente che di fatto.

Sull'abitazione al piano primo risultava in essere un **contratto di comodato** tra [REDACTED], della [REDACTED]



durata di anni due a partire dal 20/04/2011. Tale contratto, a tutto il **29/07/2020**, non risulta rinnovato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.

**Il terreno agricolo** adiacente (**particella 234**), a tutto il **29/07/2020**, risulta compreso nella maggiore consistenza degli immobili oggetto del **contratto di locazione** registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data **21/05/2013** al n. 1420 Serie 3, tra i [REDACTED], della durata di anni **15** dal **01/01/2013** al **31/12/2027**, per un corrispettivo pattuito di **€ 50,00 simbolici**.

Considerato che:

- ✓ il presente contratto è stato stipulato in data successiva al presente procedimento esecutivo, presumibilmente senza l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- ✓ il corrispettivo pattuito di "€ 50,00 simbolici" per una superficie locata complessiva di Ha 8.71.58 appare quantomeno inappropriato;

il sottoscritto, esprimendo seri dubbi sulla legittimità da parte dei debitori eseguiti (proprietari-locatori) a tale stipula e conseguentemente sulla validità del contratto, in fase estimativa non applicherà alcun coefficiente di correzione sullo stato di possesso del presente lotto, in virtù di tale contratto.

#### **4) Risposta quesito n° 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno si rileva che, **alla data del 05 giugno 2020**, gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità:

❖ Vincoli ed oneri di natura condominiale:

Non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale sull'immobile pignorato.

❖ Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile pignorato.

❖ Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Non risultano trascritti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità sull'immobile pignorato.

❖ Diritti demaniali o usi civici:

Non risultano diritti demaniali o usi civici nei confronti dell'immobile pignorato.

❖ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura nei confronti dell'immobile pignorato.



❖ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni:

Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni nei confronti dell'immobile pignorato.

❖ Iscrizioni

- Nota del **15/10/2010** N° Reg.Part. **1798** – N° Reg. Gen. **8507**

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno

Data: 05/10/2010 Repertorio N. 482

Importo ipoteca: € **40.000,00**

Capitale: € 29.252,49

A favore: UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.

Contro: [REDACTED]

**Unità Negoziale 2:** Quota: 1/1 Piena Proprietà [REDACTED] + 1/3 Usufrutto [REDACTED]

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/3 S1**, Contrada Pallino;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/4 PT**, Contrada Pallino;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/5 P1**, Contrada Pallino, categoria A/2 vani 6;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/6 PT**, Contrada Pallino.

**Unità Negoziale 4:** Quota: 1/1 Piena Proprietà [REDACTED] + 3/9 Usufrutto [REDACTED]

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **234/AA** are 40.00;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **234/AB** are 8.00.

**Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00**

[REDACTED]

- Nota del **08/02/2018** N° Reg.Part. **123** – N° Reg. Gen. **1188**

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** derivante da atto amministrativo

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma

Data: 06/02/2018 Repertorio N. 1061/818

Importo ipoteca: € **268.982,88**

Capitale: € 134.491,44

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]



**Unità Negoziale 7 + 8:** Quota: 1/3 Nuda Proprietà + 2/3 Piena Proprietà

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **234** are 40.00;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/3**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/4**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/5** categoria A/2 vani 6;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/6**.

**Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 0,00 (esente)**

**N.B.:** Nella presente nota, la superficie della particella 234 risulta errata; più precisamente è stata indicata la superficie della sola porzione AA di detta particella.

❖ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Nota del **23/02/2010** N° Reg.Part. **900** – N° Reg.Gen. **1481**

### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Data 10/02/2010 Repertorio N. 331

A favore: CONSORZIO AGRARIO PICENO SOC. COOP. A R.L.

Contro: [REDACTED]

**Unità Negoziale 3:** Quota: 2/3 Piena Proprietà + 1/3 Nuda Proprietà

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/3** S1, C.da Pallino;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/4** PT, C.da Pallino;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/5** P1, C.da Pallino, categoria A/3 vani 6;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/6** PT, C.da Pallino.

**Unità Negoziale 8:** Quota: 6/9 Piena Proprietà + 3/9 Nuda Proprietà

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **234**.

**Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00**

- Nota del **04/07/2011** N° Reg.Part. **3572** – N° Reg.Gen. **5624**

### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ASCOLI PICENO

Data 17/06/2011 Repertorio N. 1240

A favore: UNICREDIT S.P.A.

Contro: [REDACTED]



**Unità Negoziale 2: Quota: 12/18 Usufrutto (di Calvaresi)**

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/3 S1**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/4 PT**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/5 P1** categ. A/2 vani 6;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/6 PT**.

**Unità Negoziale 4: Quota: 1/1 Piena Proprietà [REDACTED] + 3/9 Usufrutto [REDACTED]**

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **234/AA** are 40.00;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **234/AB** are 8.00.

**Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00**

**N.B.:**

Nella nota di trascrizione del presente pignoramento, relativamente all'unità negoziale 2 (fabbricato urbano), sono stati indicati i soli diritti di usufrutto di [REDACTED]

Dalle ispezioni effettuate risulta che i diritti effettivamente spettanti a:

- ✓ [REDACTED] sull'unità negoziale 2, (fabbricato urbano), erano di 1/3 (6/18) dell'usufrutto, anziché di 12/18 dell'usufrutto come riportato nel presente pignoramento;
- ✓ [REDACTED], sull'unità negoziale 4 (terreno), erano di 2/3 della piena proprietà + 1/3 della nuda proprietà, anziché di 1/1 della piena proprietà.

**Il presente pignoramento è stato rettificato mediante due successivi pignoramenti trascritti al N. 4593/2015 e al N. 543/2018, di seguito riportati.**

- Nota del **28/09/2015** N° Reg.Part. **4593** – N° Reg.Gen. **6417**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Ascoli Piceno

Data: 15/09/2015 Repertorio N. 2586

Formalità di riferimento: N. r.p. 3572 del 04/07/2011

A favore: UNICREDIT S.P.A.

Contro: [REDACTED]

**Unità Negoziale 2: Quota: 1/1 Piena Proprietà**

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/3 S1**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/4 PT**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/5 P1** categoria A/2 vani 6;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/6 PT**.

**Unità Negoziale 4: Quota: 1/1 Piena Proprietà**

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **234/AA** are 40.00;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **234/AB** are 8.00.

**Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00**

N.B.: "Con la presente nota si rettifica l'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 04 Luglio 2011 Reg. Part. 3572 poiché, per errore materiale, veniva indicata la data di nascita del [REDACTED] nel

[REDACTED]



giorno 4 Gennaio 1946 piuttosto che 14 Gennaio 1946, rimangono invariate le quote di proprietà degli immobili a carico [redacted] trascritte con la nota su indicata.”  
Nella nota del presente pignoramento, non figura tra i soggetti contro [redacted] ma sono stati aggiunti i diritti dell'intera piena proprietà di [redacted] sull'unità negoziale 2 (fabbricato urbano), già presenti nel titolo originario ma assenti nella nota.

- Nota del 30/01/2018 N° Reg.Part. 543 – N° Reg.Gen. 743

## VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Ascoli Piceno

Data: 09/01/2018 Repertorio N. 22

Formalità di riferimento: N. r.p. 3572 del 04/07/2011

A favore: UNICREDIT S.P.A.

Contro: [redacted]

**Unità Negoziale 2:** Quota: 1/1 Piena Proprietà [redacted] + 1/3 Usufrutto

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/3 S1**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/4 PT**;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/5 P1** categoria A/2 vani 6;

Comune di SPINETOLI - Catasto Urbano – Foglio 1 Particella **235/6 PT**.

**Unità Negoziale 4:** Quota: Quota: 1/1 Piena Proprietà [redacted] + 3/9 Usufrutto [redacted]

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **234/AA** are 40.00;

Comune di SPINETOLI - Catasto Terreni – Foglio 1 Particella **234/AB** are 8.00.

### Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00

N.B.: “Con la presente nota si rettifica l'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 04 Luglio 2011 Reg. Part. 3572 nonché la successiva nota di trascrizione in rettifica del 28/09/2015 Reg. Part. 4593, poiché, per mero refuso è stato erroneamente indicato come titolare della nuda proprietà in relazione all'unità negoziale 1 (fabbricato in corso di costruzione sito in Monsampolo del Tronto, distinto al NCEU foglio 11 particella 98 sub 5) [redacted] ma in realtà, proprietario di quest'ultimo diritto per l'intero, dell'unità negoziale 1 è unicamente [redacted] soggetto estraneo alla procedura esecutiva.”

Nella nota del presente pignoramento sono stati rettificati i diritti spettanti sull'unità negoziale 2 (fabbricato urbano) a [redacted] da 12/18 dell'usufrutto a 1/3 dell'usufrutto.

Restano inseriti i diritti dell'intera piena proprietà di [redacted] sull'unità negoziale 2 (fabbricato urbano), non presenti nel titolo originario, ma inseriti nella prima nota in rettifica.

**Totale oneri di cancellazione gravami: € 1.470,00**

La cancellazione verrà effettuata, in occasione della vendita giudiziaria, a cura della procedura (a carico dell'acquirente).



## 5) Risposta quesito n° 5: STIMA DELL'IMMOBILE:

### ❖ Separabilità della quota e formazione dei lotti:

Per le peculiari caratteristiche delle unità costituenti l'intero complesso immobiliare pignorato ed in considerazione della agevole divisibilità, ai fini della migliore commerciabilità dello stesso il sottoscritto ha ritenuto più opportuno operare per la vendita la formazione di cinque lotti, di cui quello oggetto della presente relazione è stato denominato **LOTTO 1**.

Per le unità costituenti il presente lotto, si ritiene che l'attuale destinazione sia la più consona e conveniente per le richieste del mercato.

### ❖ Criteri di valutazione:

Considerando la natura e le caratteristiche generali degli immobili, constatata la presenza nel comune interessato di edifici simili, ne consegue la concreta possibilità di reperire dati attendibili, contemporanei ed omogenei, indispensabili per poter adottare come criterio di stima più appropriato il metodo del **confronto di mercato**.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, si è proceduto all'esecuzione di approfondite indagini sul mercato locale (comerciabilità degli immobili, investimenti, caratteristiche della popolazione, ecc.), all'acquisizione di dati certi reperiti in loco (tipologia, ubicazione, consistenza, condizioni statiche e di manutenzione, servizi, esposizione, ecc.), con l'ausilio dei pareri di operatori immobiliari e professionisti operanti nel comune interessato ed in quelli limitrofi. Inoltre, sono state eseguite ricerche sui prezzi dei negozi giuridici avvenuti di recente che possono essere ritenuti di specifico interesse per i necessari confronti estimativi, consultando la banca dati delle compravendite dal sito "ascoliformaps". Infine, solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati visionati i valori indicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

La presente relazione di stima è conforme alla norma UNI 11612/2015 (stima del valore di mercato degli immobili), salvo i limiti e le assunzioni espressamente indicati nella presente relazione.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

### ❖ Prezzo Unitario:

Dai sondaggi congiunturali sul mercato immobiliare, relativamente al secondo semestre 2019, si rileva un'attenuazione degli operatori che segnalano pressioni al ribasso



sulle quotazioni, mentre è aumentata l'incidenza dei giudizi di stabilità dei prezzi. La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta assai elevata. La causa della difficoltà a vendere pertanto è da ascrivere in buona parte alla difficoltà ad ottenere un mutuo, aggravata certamente dai provvedimenti di tassazione della proprietà immobiliare. Nelle valutazioni degli agenti rimangono comunque positive le aspettative circa l'evoluzione, sia a breve che a medio termine, del mercato immobiliare nazionale e locale.

Dalle indagini eseguite sul mercato locale, è emerso che:

- a. gli **immobili residenziali** nella zona, in posizione limitrofa a quelli oggetto di stima, possono essere contrattati mediamente con prezzi unitari variabili da un minimo di €/m<sup>2</sup> 600,00 fino ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 1.200,00;
- b. i **terreni agricoli** della zona, con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, possono essere contrattati mediamente con un prezzo agricolo medio di €/m<sup>2</sup> 3,00 / 3,50 per l'oliveto e €/mq 2,00 / 3,00 per il seminativo.

Dalla consultazione della "banca del dato immobiliare", relativa alle recenti compravendite eseguite nella zona d'interesse, sono stati ritenuti idonei per il confronto estimativo quelli di seguito riportati:

Relativamente al fabbricato:

- **Comparabile A:** Fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale, con annessi, nel comune di SPINETOLI, foglio 1 particella 24, superficie commerciale complessiva mq 322 - prezzo € 260.000,00 - €/mq 807,00. Compravendita del 30/10/2019.
- **Comparabile B:** Fabbricato da cielo a terra ad uso residenziale, con annessi, nel comune di CASTORANO, foglio 6 particella 126, superficie commerciale complessiva mq 260 - prezzo € 193.770,00 - €/mq 745,00. Compravendita del 31/03/2017.

Relativamente al terreno:

- **Comparabile A:** Terreno agricolo in comune di CASTORANO, foglio 3 particelle 191 (Incolto Prod), 354 AA (Pascolo Arb) e 354/AB (Semin Arb), superficie complessiva mq 11.370 - prezzo € 10.000,00 - €/mq 0,88 (medio). Compravendita del 28/03/2018.
- **Comparabile B:** Terreno agricolo in comune di SPINETOLI, foglio 1 particelle 804 (Semin Arb), 806 (Semin Arb), 808 (Seminativo), superficie complessiva mq 404 - prezzo € 800,00 - €/mq 1,98 (medio). Compravendita del 16/05/2016.

Nella fattispecie, gli immobili in questione risultano ubicati in zona periferica rispetto al capoluogo, sebbene ben collegati dalla rete viaria, a discreta distanza da infrastrutture e servizi pubblici. L'epoca di costruzione è piuttosto remota mentre l'esposizione è ottimale.



L'abitazione al piano primo, pur essendo al momento fruibile, abbisogna di essere fornita di una caldaia per il riscaldamento.

Per tutti gli altri piani del fabbricato, come già detto ancora allo stato grezzo e quasi completamente privi di impianti e finiture, si rileva la necessità di numerosi interventi di manutenzione straordinaria relativi alla suddivisione degli spazi interni, posa in opera di pavimenti e rivestimenti, porte e finestre, intonaci e tinteggiatura, oltre agli impianti.

Gli immobili in questione si presentano in discrete condizioni generali di manutenzione e conservazione.

Conseguentemente a quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che il prezzo unitario più appropriato da adottare per la valutazione degli immobili costituenti il presente lotto 1 sia di:

- a. **€/mq 700,00 (settecento euro/metroquadrato) per le unità costituenti il fabbricato urbano;**
- b.1 **€/mq 3,00 (tre euro/metroquadrato) per l'oliveto;**
- b.2 **€/mq 2,00 (due euro/metroquadrato) per il seminativo.**

❖ Superficie commerciale:

La superficie commerciale, che rappresenta la consistenza degli immobili urbani da valutare, si basa sulla misura reale ed è pari alla somma della superficie principale e delle superfici secondarie. Le superfici secondarie entrano nella superficie commerciale, in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile, in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

In linea di principio la superficie commerciale non riguarda le superfici in proprietà o uso comune, pur essendo queste comprese nella transazione e rilevanti ai fini della formazione del prezzo unitario di stima.

Nella fattispecie:

relativamente al **fabbricato**, la superficie principale (rapporto: 100 %) è rappresentata dall'abitazione al piano primo, per una superficie commerciale di mq 133,00 e dall'intero piano terra rialzato, da adibire ad abitazione, per una superficie commerciale di mq 133,00;

le superfici secondarie ordinate in base alla destinazione, secondo il proprio rapporto mercantile, sono rappresentate dagli altri ambienti e accessori, come di seguito specificato:

- I. Locali adibiti a mansarda (rapporto: 66 %)

tutti i locali al piano sottotetto, per una superficie commerciale di mq 79,00;



II. Locali accessori (rapporto 33%)

tutti i locali al piano sottostrada (ad eccezione del ripostiglio abusivo), per una superficie commerciale di mq 160,00; manufatto esterno al piano terra, per una superficie commerciale di mq 52,00;

III. Balconi e terrazzi (rapporto: 50 %)

terrazza e balconi al piano terra e al piano primo, annessi alle rispettive abitazioni, per una superficie commerciale complessiva di mq 142,00 (mq 71,00 per ciascun piano).

**Ai rapporti sopra specificati verrà apportata una ulteriore decurtazione del 50% per i locali allo stato grezzo.**

Tali superfici sono quelle risultanti dai rilievi metrici eseguiti in loco in occasione del sopralluogo.

Relativamente al **terreno**, la superficie principale (rapporto: 100 %) è rappresentata dall'intera superficie catastale di mq 4.800.

❖ Criteri di misurazione:

Nella tabella che segue, relativamente al terreno agricolo, si è adottata la superficie catastale, mentre per il fabbricato si è adottato quale criterio di misurazione della superficie quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), cioè dell'area delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, sia fuori che entro terra, alla quota convenzionale di m.l. 1,50 dal piano pavimento.

Nel caso specifico, tale superficie include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, lo spessore dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- le autorimesse.

Tutto ciò considerato, i valori di stima del più probabile valore commerciale attuale degli immobili pignorati, costituenti il **LOTTO 1**, vengono così determinati:



**Calcoli estimativi: FABBRICATO URBANO**

<b>LOTTO 1: Fabbricato - SPINETOLI</b>						
Destinazione	Superficie E.L. (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Decurtazione stato grezzo (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore complessivo
Abitazione allo stato grezzo al Piano Terra	133,00	100	50	66,50	700,00	€ 46.550,00
Balconi al Piano Terra	71,00	50	50	17,75	700,00	€ 12.425,00
Abitazione al Piano Primo	133,00	100	0	133,00	700,00	€ 93.100,00
Balconi al Piano Primo	71,00	50	0	35,50	700,00	€ 24.850,00
Locali magazzino allo stato grezzo al Piano Seminterrato	160,00	33	50	26,40	700,00	€ 18.480,00
Mansarda allo stato grezzo al Piano Sottotetto	79,00	66	50	26,07	700,00	€ 18.249,00
Manufatto esterno allo stato grezzo al Piano Terra	52,00	33	50	8,58	700,00	€ 6.006,00
<b>VALORE COMMERCIALE FABBRICATO LOTTO 1:</b>						<b>€ 219.660,00</b>

**Valore commerciale fabbricato urbano = € 219.660,00**

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....€ 21.966,00  
Stato d'uso e manutenzione (0%: già compreso nel valore di stima)  
Stato di possesso (2%).....€ 4.393,20  
Totale abbattimenti forfettari = € 26.359,20

Altri abbattimenti:

Vincoli e oneri (a carico della procedura)  
Cancellazione gravami.....€ 1.470,00  
Spese accessorie (a carico della procedura)  
DOCFA + SCIA.....€ 3.150,00  
Totale altri abbattimenti = € 4.620,00

**Totale abbattimenti = € 30.979,20**

VALORE FABBRICATO URBANO, per i diritti dell'intera piena proprietà (219.660,00 – 30.979,20) = € 188.680,80.

In conclusione, si ritiene che il **fabbricato** facente parte del LOTTO 1, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato per l'intera piena proprietà con un valore a base d'asta in cifra tonda: **€ 188.700,00 (Euro centottantottomilasettecento/00).**

\*\*\*\*\*



**Calcoli estimativi: TERRENO AGRICOLO**

<b>LOTTO 1: Terreno - SPINETOLI</b>					
Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Superficie raggugliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore complessivo
Seminativo	4.400	100	4.400	€ 2,00	€ 8.800,00
Oliveto	400	100	400	€ 3,00	€ 1.200,00
<b>VALORE COMMERCIALE TERRENO LOTTO 1:</b>					<b>€ 10.000,00</b>

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....€ 1.000,00

Stato di possesso (0%: già compreso nel valore di stima)

Totale abbattimenti forfettari = € 1.000,00

Altri abbattimenti:

Vincoli e oneri (a carico dell'acquirente)

Cancellazione gravami (già decurtati per il fabbricato)

Spese accessorie (a carico della procedura).....€ 0,00

Totale altri abbattimenti = € 0,00

**Totale abbattimenti = € 1.000,00**

VALORE TERRENO AGRICOLO, per i diritti dell'intera piena proprietà (10.000,00 – 1.000,00) = € 9.000,00.

In conclusione, si ritiene che il terreno facente parte del LOTTO 1, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato per l'intera piena proprietà con un valore a base d'asta in cifra tonda: **€ 9.000,00 (Euro novemila/00).**

\*\*\*\*\*

**RIEPILOGO VALORE LOTTO 1:**

Per l'intera piena proprietà sia del terreno che del fabbricato (188.700,00 + 9.000,00) = € 197.700,00

In conclusione, si ritiene che gli immobili pignorati costituenti il presente **LOTTO 1**, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, possono essere collocati sul mercato, **per l'intera piena proprietà**, con un valore a base d'asta in cifra tonda pari a: (188.700,00 + 9.000,00) = **€ 197.700,00 (Euro centonovantasettemilasettecento/00).**

Pertanto, come specificato nella premessa della presente relazione tecnica, il sottoscritto rimette al Giudice dell'Esecuzione la determinazione della quota spettante alla procedura dal ricavato della vendita del LOTTO 1.



---

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 33 pagine dattiloscritte, n. 9 allegati e CD ROM, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno 03/03/2021

L'esperto  
Geom. Marco Parodo



