

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.ssa Claudia Di Valerio

Consulenza Tecnica d'ufficio
nell'esecuzione immobiliare n. 159/2015 promosso da:

ITALFONDIARIO SPA

Contro

n.2 ESECUTATI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Marco Rosati

GENERALITÀ

PREMESSO

- ⌘ che in data 05 gennaio 2018 il sottoscritto Arch. Marco Rosati, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 870, con studio professionale sito in Ascoli Piceno Via Costanzo Mazzoni n.14, veniva nominato quale CTU per la procedura di cui alla presente E.I.;
- ⌘ che in data 19 gennaio 2018 il sottoscritto Arch. Marco Rosati, compariva davanti al Funzionario Giudiziario dr.ssa Rita Albertini e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti;

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

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

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) degli accessi;*
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed in caso affermativo relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. Cod.Civ..*

2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

3. STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto d'affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

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

5. STIMA DELL'IMMOBILE

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

“ Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Segnalando immediatamente al Giudice quelle mancanti o inidonee e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;*
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;*
- d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere*

- determinazione ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art.567, comma 2, cod. proc. civ. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) eccettuate le evenienze sopra indicate sub a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo(art.624-bis c.p.c.);
- j) depositi, oltre all'originale, due copie della relazione;
- k) almeno quarantacinque giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita,

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

- l) alleggi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;*
- m) depositi un floppy disk formato 1,44 o un cd-rom o dvd avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. Contenente tutti i dati, anche personali delle parti(perizia, doc.); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione, eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); alleggi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;*

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;*
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente, diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;*
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei su indicati elementi integrativi.*
- d) Assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.***

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

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

L'immobile oggetto di esecuzione riguarda:

- **Immobile cielo-terra** sito nel Comune di Monteprandone, Via del Limbo n. 17, Piani: Primo Sottostrada, Terra, Primo e Secondo-sottotetto e censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati al Foglio 7 part. 219, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. 96 mq. (Tot. escluse aree scoperte: 94 mq.), Rendita € 245,06

intestato a:

ESECUTATO N.1 Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

ESECUTATO N.2 Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

Si specifica che, l'immobile sopra descritto, rappresenta per lo scrivente CTU, un unico LOTTO di vendita.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI:

L'immobile oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Monteprandone, è costituito di fatto da un fabbricato cielo-terra, ubicato nel pieno centro storico del comune, al civ. 25 di Via del Limbo (*Si specifica che l'immobile risulta identificato catastalmente al civ. 17*).

Il fabbricato è costituito da n.3 piani fuori terra aventi destinazione residenziale, più un piano seminterrato adibito catastalmente e urbanisticamente ad uso fondaco. L'immobile, realizzato ante '67, risulta autorizzato nel suo stato attuale, in forza della Concessione Edilizia n. 42/2002 del 18/07/2002 e successiva proroga della stessa CE, registrata al protocollo n. 47/2003 del 01/12/2003.

L'edificio nella sua struttura, presenta caratteristiche costruttive tipiche della zona: struttura in elevazione costituita da muratura perimetrale portante in mattoni, muri divisorii interni in laterizio; finitura esterna ad intonaco in corrispondenza delle facciate sui piani terra, primo e secondo sottotetto. Il piano seminterrato, presenta finitura esterna e degli spazi interni, costituita da mattoni in laterizio faccia-vista. Al piano secondo sottotetto risulta realizzata e autorizzata una veranda costituente di fatto SUL, la quale presenta perimetralmente sui lati sud ed est, infissi apribili in ferro tamponati con vetrate a finitura "martellata". I solai di piano tra i livelli terra-primo e primo-secondo presentano struttura in latero-cemento, mentre il solaio tra il livello seminterrato e il terra è realizzato sulla volta reale insistente sul piano seminterrato. La copertura, presenta falde aventi pendenze sui lati nord e sud. Sulla veranda è presente una falda ad inclinazione sul lato est.

La zona ove è sito l'immobile oggetto di esecuzione è ubicata nel cuore del centro storico di Monteprandone, dista circa 10 min di auto, dal lungomare di San Benedetto del Tronto e risulta

servita da numerose attività quali, negozi, scuole, banche etc. L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

- **Immobile cielo-terra** distribuito ai piani Primo Sottostrada, Terra, Primo e Secondo-sottotetto al quale è possibile accedere attraverso accesso pedonale al civico 25 di Via del Limbo in Monteprandone. Il fabbricato risulta così costituito:

PIANO SEMINTERRATO: si accede al piano, sul lato sud, direttamente da corte ad uso comune con i fabbricati limitrofi attraverso portone in legno e da pertinenza comunale sul lato ovest attraverso portoncino pedonale. Il piano risulta costituito da un unico locale voltato a crociera. Le superfici murarie e la volta presentano finitura faccia-vista in mattoni, a terra è presente superficie in cemento grezzo. Gli accessi in legno di discreta fattura risalgono probabilmente all'epoca della costruzione dell'edificio è vertono in pessimo stato manutentivo.

Sono presenti: acqua potabile municipale; energia elettrica;

L'intero piano ha un' altezza interna compresa tra circa 1,15 e 3,36 ml.

PIANO TERRA: si accede al piano, sul lato nord, direttamente da corte demaniale insistente su via Del Limbo, attraverso portoncino di ingresso in legno identificato urbanisticamente al civ. 25. La suddivisione interna consta di una piccola zona ingresso-disimpegno, adiacente al vano scala di collegamento ai vari piani, dal quale si accede ad un bagno posto nel sottoscala e ad un locale soggiorno/pranzo da cui si accede alla cucina a giorno. La cucina risulta suddivisa dalla zona pranzo, mediante una penisola realizzata su un setto murario alto circa 90 cm. Internamente si è riscontrata la congruità della suddivisione interna rispetto a quanto descritto negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 42/2002 del 18/07/2002 e successiva proroga della stessa CE, registrata al protocollo n. 47/2003 del 01/12/2003.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La proprietà presenta infissi in legno di discreta fattura risalenti probabilmente all'epoca della costruzione dell'edificio è vertono in discreto stato manutentivo. Gli stessi sono dotati di vetri singoli e persiane esterne in legno anch'esse in cattivo stato di manutenzione. La pavimentazione interna è costituita da mattonelle di graniglia. Nel bagno è presente pavimento e rivestimento in maiolica fino ad un altezza di circa 1,60 ml. Il bagno, è dotato di vasca, lavello, wc e bidet, il tutto servito da rubinetteria di discreto livello e in discreto stato manutentivo. All'interno del bagno è

ubicata la caldaia per la produzione autonoma di acqua calda sanitaria e della cucina.

E' presente fornitura di gas metano; acqua potabile municipale; energia elettrica; fognatura collegata alla rete pubblica; non esiste portineria.

L'intero piano ha un' altezza interna pari a circa 2,73 ml.

PIANO PRIMO: si accede al piano, da vano scala di collegamento ai vari piani, dal quale si accede ad una camera posta sul lato sud dell'immobile e ad un disimpegno, *non riportato nelle planimetrie autorizzative*, il quale divide di fatto la camera dal vano scala distributivo.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La proprietà presenta infissi in legno di discreta fattura risalenti probabilmente all'epoca della costruzione dell'edificio è vertono in discreto stato manutentivo. Gli stessi sono dotati di vetri singoli, scuri interni e persiane esterne in legno anch'esse in carente stato manutentivo. La pavimentazione interna è costituita da mattonelle di graniglia. Nella camera risulta istallato uno split per la climatizzazione degli ambienti, con relativa macchina esterna posta in corrispondenza del piano terra sulla facciata sud dell'immobile. E' presente fornitura di energia elettrica.

L'intero piano ha un' altezza interna pari a circa 3,00 ml.

PIANO SECONDO-SOTTOTETTO: si accede al piano, da vano scala di collegamento ai vari piani, dal quale si giunge ad un disimpegno dante accesso a sua volta ad una camera e ad una veranda. Il tramezzo che divide il disimpegno dalla camera, *non è presente negli elaborati autorizzativi*, così come non risulta autorizzato il caminetto realizzato sulla parete perimetrale ovest dell'edificio, insistente nel disimpegno. Al piano risulta realizzata e autorizzata una veranda, la quale presenta perimetralmente sui lati sud ed est, infissi apribili in ferro tamponati con vetrate a finitura "martellata". Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La proprietà presenta infissi in legno di discreta fattura risalenti probabilmente all'epoca della costruzione dell'edificio è vertono in discreto stato manutentivo. Gli stessi sono dotati di vetri singoli, scuri interni e persiane esterne in legno anch'esse in carente stato manutentivo. La pavimentazione interna è costituita da mattonelle di graniglia nella camera, laminato effetto parquet nel disimpegno e battuto di cemento nella veranda. E' presente fornitura di energia elettrica. Nella camera risulta istallato uno split per la climatizzazione degli ambienti, con relativa macchina esterna posta in corrispondenza del piano secondo, insistente sul prospetto nord. L'intero piano ha un' altezza interna pari a circa 2,78 ml. e altezza variabile nella veranda, compresa tra circa 2,15 a 2,40 ml.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

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

- Superficie residenziale al piano Seminterrato mq. 42,60 circa;
- Superficie residenziale al piano Terra mq. 35,40 circa;
- Superficie residenziale al piano Primo mq. 28,50 circa;
- Superficie residenziale al piano Secondo-Sottotetto mq. 25,40 circa;
- Superficie Veranda al piano Secondo-Sottotetto mq. 6,80 circa

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, vengono indicate le superfici catastali di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, pari a 6,5 vani.

Dal sopralluogo effettuato, sono state rilevate le seguenti difformità dell'unità immobiliare rispetto a quanto descritto negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 42/2002 del 18/07/2002 e successiva proroga della stessa CE, registrata al protocollo n. 47/2003 del 01/12/2003:

- *Al Piano Primo la porzione destinata ad uso camera, di fatto risulta frazionata dal resto della superficie al piano, attraverso la realizzazione di un tramezzo in muratura; Inoltre il disimpegno che ne deriva, presenta accesso mediante porta a battente, realizzata in coincidenza degli ultimi 3 gradini, senza pertanto presentare adeguato pianerottolo di accesso.*
- *Al Piano Secondo-Sottotetto la porzione destinata ad uso camera, di fatto risulta frazionata dal resto della superficie al piano, attraverso la realizzazione di un tramezzo in muratura; Inoltre sul disimpegno che ne deriva è stato realizzato un caminetto in muratura con relativa canna fumaria al tetto, anch'esso non autorizzato.*

I vincoli relativi alla zonizzazione di Piano sono riportati al Quesito "1.e".

I locali confinano con vano scala condominiale e spazi demaniali.

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

- Comune di Monteprandone, Via del Limbo n. 17, Piani: Primo Sottostrada, Terra, Primo e Secondo-sottotetto e censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati al Foglio 7 part. 219, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. 96 mq. (Tot. escluse aree scoperte: 94 mq.), Rendita € 245,06

intestato a:

ESECUTATO N.1 Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

ESECUTATO N.2 Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

L'accesso all'immobile al piano seminterrato avviene da accessi pedonali posti sui lati ovest e sud del fabbricato direttamente da pertinenze demaniali, nonché e da portoncino identificato sul posto al civ. 25 di Via del Limbo in Monteprandone, sul lato nord del piano terra dal quale a sua volta si accede al vano scala di collegamento ai piani terra, primo e secondo-sottotetto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

Non esistono pertinenze ne parti comuni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Non esistono spese di tale natura.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

Gli immobili descritti ricadono in area individuata nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Monteprandone, con destinazione urbanistica "Tessuto Storico" art. 49 delle NTA.

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

Art. 49 Tessuto Storico:

Per tessuto storico si intende la parte del tessuto urbano di origine più antica, così come individuato negli elaborati di "disciplina d'uso del suolo", che presenta complessi valori storicoambientali, urbanistici ed architettonici da salvaguardare. Il riordino e la riqualificazione di tale tessuto storico sarà disciplinato da uno o più piani di recupero del patrimonio edilizio esistente da redigere ai sensi della Legge 457/78. Tali piani urbanistici dovranno tenere in particolare considerazione tutti gli elementi di interesse storico ed architettonico esistenti attraverso una regolamentazione che oltre a salvaguardare il patrimonio culturale tenda ad un riuso qualificato dello stesso.

In assenza di piani di recupero sono comunque ammessi interventi sull'edilizia esistente; in tal caso essi sono subordinati ad accurata analisi del manufatto finalizzata a verificare e documentare la permanenza e la qualità degli elementi di interesse storico-architettonico e tipologico, con particolare attenzione anche verso le permanenze interne agli edifici; negli interventi di ristrutturazione bisogna valutare con cura e rappresentare nei disegni di progetto il rapporto con i manufatti limitrofi e dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto con il tessuto esistente.

Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente

Modo d'intervento

Piano di recupero e intervento edilizio diretto

Parametri urbanistici ed edilizi

SUL = SUL esistente

fatto salvo quanto previsto dal piano di recupero redatto ai sensi della Legge 457/78.

Destinazioni d'uso previste**D3 Terziarie**

- a) Commercio al dettaglio
- e) Pubblici esercizi per ristoro e svago
- f) Pubblici esercizi per ricezione
- g) Studi professionali e d'artisti
- h) Attività direzionali e di servizio
- l) Artigianato di servizio fatto salvo quanto previsto dal piano di recupero redatto ai sensi della Legge 457/78.

D4 Residenziali**D5 Servizi:**

- a) Sedi istituzionali, amministrative, di corpi di polizia, ecc.;
- b) Attrezzature per lo sport; spazi attrezzati per lo sport; è ammessa la presenza di servizi igienici, spogliatoi, locali di incontro e per il ristoro, ecc.;
- c) Attrezzature per lo svago; spazi attrezzati a parco e per il gioco; è ammessa la presenza di servizi igienici, spogliatoi, locali di incontro e per il ristoro, ecc.;
- d) Scuole pubbliche;
- e) Attrezzature religiose; spazi per il culto e per le attività connesse, compresa la residenza dei religiosi, l'istruzione, ecc.;
- f) Attrezzature socio-assistenziali;
- g) Attrezzature per pubblici servizi e attrezzature ecologiche per servizi urbani;
- i) Attrezzature per lo spettacolo e la cultura; sono comprese le sedi di associazioni culturali e del tempo libero, di organizzazioni politiche e sindacali, ecc.;

Prescrizioni particolari

Nei casi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lett. f) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., gli interventi previsti non dovranno alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico.
Resta fermo il rispetto di quanto previsto dall'art. 10 delle N.T.A. del P. T. C. Provinciale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

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

ESECUTATO N.1 Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni

ESECUTATO N.2 Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni

Si specifica che a seguito di ricerche effettuate presso gli Uffici Anagrafe - Stato Civile, dei comuni di Monteprandone e San Benedetto del Tronto, presso i quali risultano censiti gli esecutati, gli stessi risultano sposati e hanno scelto il regime di comunione dei beni. (vedi allegato Stato Civile)

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Monteprandone, consiste in fabbricato cielo-terra adibito ad uso residenziale, e risulta ubicato al civ. 25 di Via del Limbo n. 25.

L'immobile, realizzato ante '67, risulta autorizzato nel suo stato attuale, in forza della Concessione Edilizia n. 42/2002 del 18/07/2002 e successiva proroga della stessa CE, registrata al protocollo n. 47/2003 del 01/12/2003.

Dal sopralluogo effettuato, sono state rilevate le seguenti difformità dell'unità immobiliare rispetto a quanto descritto negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 42/2002 del 18/07/2002 e successiva proroga della stessa CE, registrata al protocollo n. 47/2003 del 01/12/2003:

- *Al Piano Primo la porzione destinata ad uso camera, di fatto risulta frazionata dal resto della superficie al piano, attraverso la realizzazione di un tramezzo in muratura; Inoltre il disimpegno che ne deriva, presenta accesso mediante porta a battente, realizzata in coincidenza degli ultimi 3 gradini, senza pertanto presentare adeguato pianerottolo di accesso.*
- *Al Piano Secondo-Sottotetto la porzione destinata ad uso camera, di fatto risulta frazionata dal resto della superficie al piano, attraverso la realizzazione di un tramezzo in muratura; Inoltre sul disimpegno che ne deriva è stato realizzato un caminetto in muratura con relativa canna fumaria al tetto, anch'esso non autorizzato.*

I vincoli relativi alla zonizzazione di Piano sono riportati al Quesito "1.e".

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile distribuito ai piani seminterrato, terra, primo e secondo-sottotetto, risulta essere occupato dai figli dei coniugi esegutati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

PRIVACY

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

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

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

LOTTO DI VENDITA costituito da:

- **Immobile cielo-terra** sito nel Comune di Monteprandone, Via del Limbo n. 17, Piani: Primo Sottostrada, Terra, Primo e Secondo-sottotetto e censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati al Foglio 7 part. 219, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. 96 mq. (Tot. escluse aree scoperte: 94 mq.), Rendita € 245,06

intestato a:

ESECUTATO N.1 Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

ESECUTATO N.2 Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

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

- Superficie residenziale al PS1	mq. 42,60 x €/mq	700,00 = €	29.820,00
- Superficie residenziale al PT	mq. 35,40 x €/mq	700,00 = €	24.780,00
- Superficie residenziale al P1	mq. 28,50 x €/mq	700,00 = €	19.950,00
- Superficie residenziale al P2	mq. 25,40 x €/mq	700,00 = €	17.780,00
- Superficie residenziale_Veranda al P2	mq. 6,80 x €/mq	700,00 = €	4.760,00
	Sommano	= €	97.090,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

- ⌘ per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per vizi occulti e per eventuali spese insolute: - decurtazione - 10 % € 9.709,00
- ⌘ per l'abbattimento delle spese per sanare la situazione urbanistica al P1° e 2°: - decurtazione - € 1.000,00 circa
- ⌘ per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: - decurtazione - 10 % € 9.709,00
- ⌘ per lo stato di possesso: - decurtazione - 0 % 0,00
- ⌘ considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, in base a conteggi eseguiti a parte: - decurtazione - € 600,00 circa
- ⌘ per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: - decurtazione - 0 % 0,00

Totale € **21.018,00**

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA: " Immobile cielo-terra distribuito ai piani: primo sottostrada, terra, primo e secondo-sottotetto"

Euro 97.090,00 – 21.018,00 = Euro 76.072,00

A CIFRA TONDA € 76.000,00 (Euro Settantaseimila/00)

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

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

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

LOTTO DI VENDITA costituito da:

“IMMOBILE CIELO-TERRA DISTRIBUITO AI PIANI: PRIMO SOTTOSTRADA, TERRA, PRIMO E SECONDO-SOTTOTETTO”

Diritti di piena proprietà sul seguente bene immobile sito nel Comune di Montepandone, in Via del Limbo n. 17 (*urbanisticamente identificato al civ. 25*), così distinti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati:

- **Immobile cielo-terra** sito nel Comune di Montepandone, Via del Limbo n. 17, Piani: Primo Sottostada, Terra, Primo e Secondo-sottotetto e censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno Catasto Fabbricati al Foglio 7 part. 219, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. 96 mq. (Tot. escluse aree scoperte: 94 mq.), Rendita € 245,06

intestato a:

ESECUTATO N.1 Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

ESECUTATO N.2 Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

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

- Superficie residenziale al PS1	mq. 42,60
- Superficie residenziale al PT	mq. 35,40
- Superficie residenziale al P1	mq. 28,50
- Superficie residenziale al P2	mq. 25,40
- Superficie residenziale_Veranda al P2	mq. 6,80

PREZZO BASE D'ASTA € 76.000,00 (Euro Settantaseimila /00)

Per Diritti di piena proprietà.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione "perizia privacy", che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice Istruttore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

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

Con osservanza.

CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

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

Ascoli Piceno li 22/06/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Marco Rosati