

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
nell'Esecuzione Immobiliare n° 53/2018 promossa da
“INTESA SAN PAOLO S.P.A.”

contro

PREMESSO

- che nell'udienza del 17/01/2019 il sottoscritto Geometra Giuliani Davide, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1065, con studio in Roccafluvione (AP) Via Nenni n. 24/c veniva nominato CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare soprindicato e che, dopo il giuramento di rito, venivano posti al CTU i quesiti le cui risposte sono appresso riportate.
- che in data 06/05/2019, sono iniziate le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

LOTTO 1

Oggetto: Risposta ai quesiti formulati relativi al lotto 1.

RISPOSTA AL QUESITO 1

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono siti nel Comune di Force (AP) in Contrada Cenante n. 4.

Il lotto è costituito dai diritti di 1/1 di piena proprietà su n. 1 immobile oggetto di esecuzione attualmente censito all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Ascoli Piceno come segue (*Vedi Allegato n. 3*) (*Visure aggiornate eseguite il 21/05/2019*):

IMMOBILE

Abitazione sita in Contrada Cenante n. 4, Force (AP).

Distinto al Catasto fabbricati del Comune di Force (AP) come segue:

- Foglio n. 12 particella n. 55 sub 4, cat. A/3, Rendita € 101,23, Contrada Cenante n. 4 piano 2;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in n. 1 unità immobiliare sita nel comune di Force (AP) in Contrada Cenante n.4.

Trattasi di un'unità abitativa sita al piano secondo e facente parte di un fabbricato su 4 livelli costituito in totale da n. 3 abitazioni e dalle parti comuni agli stessi appartamenti. (*Vedi Allegato n. 5*)



Il fabbricato è isolato e presenta sui 4 lati una corte comune alle 3 abitazioni del fabbricato stesso. All'interno della corte sono siti altri due fabbricati di minore dimensione e catastalmente identificati uno come magazzino e l'altro come abitazione di tipo economico.

Considerato che si tratta di un unico immobile, avente destinazione unica, si ritiene opportuno formare un unico lotto.

Si precisa che è stato effettuato il seguente aggiornamento catastale:

- Docfa Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. n. AP0040293 del 20/05/2019 Catasto Fabbricati Ascoli Piceno;

dell'immobile di cui sopra, previa autorizzazione del 07/05/2019 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi (*Vedi Allegato n. 12*), in quanto sono state riscontrate, rispetto allo stato dei luoghi, difformità planimetriche.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione Generale

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in n. 1 unità abitativa sita nel comune di Force (AP) in Contrada Cenante n. 4.

L'abitazione è sita al piano secondo di un fabbricato costituito in totale da n. 3 appartamenti e dalle parti comuni agli stessi appartamenti. Detto fabbricato, in discrete condizioni generali, è isolato e presenta sui 4 lati una corte comune alle 3 abitazioni del fabbricato stesso. All'interno della corte sono siti altri due fabbricati di minore dimensione e catastalmente identificati uno come magazzino e l'altro come abitazione di tipo economico.

Il fabbricato è sito in zona isolata caratterizzata da insediamenti agricoli e residenziali sparsi ed è raggiungibile:

- dal centro abitato di Force percorrendo la strada Provinciale 96 per circa 2 km, proseguendo su strada comunale per Contrada Casali per circa 2,3 km e svoltando verso destra percorrendo una strada bianca per circa 210 m. (totale 4,5 km circa)

- dal centro abitato di Comunanza percorrendo la Strada Provinciale 238 per circa 2,7 km proseguendo per la Provinciale 96 per circa 0,400 km, svoltando verso sinistra e percorrendo una strada bianca (alternata a tratti in asfalto) per circa 1,5 km. (totale 4,6 km circa).

L'ultimo tratto di strada, di qualche decina di metri, dal quale si accede alla corte del fabbricato è localizzato su un terreno di altra proprietà più precisamente distinto al Catasto Terreni del Comune di Force al Foglio n. 12, P.lle n. 183 e 185. Detto tratto è riportato nell'estratto di mappa catastale (*Vedi Allegato n. 3*), con linea tratteggiata, l'esecutato dichiara nel verbale (*Vedi Allegato n. 2*) che si tratta di una servitù di passaggio esistente da tempo immemorabile.

Il fabbricato in cui è presente l'immobile oggetto di esecuzione confina:

- a) Sul lato nord con corte comune;
- b) Sul lato est con corte comune;
- c) Sul lato sud con corte comune;
- d) Sul lato ovest con corte comune.

Descrizione Appartamento

L' **appartamento** oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Force in Contrada Cenante n 4 al piano secondo. Si accede unicamente dal vano scala condominiale che ha ingresso al piano terra dalla corte comune.

La superficie lorda del subalterno che identifica l'unica abitativa in oggetto è di circa mq 107 altezza di circa ml 2,85.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da:

- a) N. 1 Soggiorno Cucina;
- b) N. 2 Camere da Letto;
- c) N. 1 Bagno.

Si ritiene precisare sin da subito che il vano scala ed il disimpegno da cui si accede ai locali sopra elencati non è di proprietà esclusiva, bensì è parte del subalterno n. 1 (bene comune non censibile) ed è quindi parte comune a tutti gli altri subalterni.



A quanto appena affermato si rimanda a quanto riportato nell'accatastamento del 16/10/1998 (*Vedi Allegato n. 3*), nell'atto di compravendita Rep. 11581 del 17/10/1998 notaio Campana (*Vedi Allegato n. 10*) e a quanto dichiarato dalla parte esecutata nel verbale del 06/05/2019 (*Vedi Allegato n. 2*).

a) Il locale soggiorno-cucina ha una superficie netta di circa mq 35,7 lo stesso è direttamente comunicante con il disimpegno-vano scale comune attraverso tipica porta in legno da interni.

Il pavimento è in ceramica, il battiscopa in legno. La zona cucina ha un rivestimento in piastrelle di diversa colorazione del pavimento per una fascia di circa 3,30 m x 0,80 m e 0,70 m x 1,20 m. L'altezza del locale è di circa ml 2,85. Vi sono n. 2 radiatori in ghisa di n. 10 elementi (0,60mx0,69m) e n. 16 elementi (0,96mx0,69m), vi è inoltre un termoconvettore a metano del tipo "New Gazelle 4000" attualmente non funzionante. Sui lati nord, sud ed ovest vi sono n. 3 finestre (dimensionate circa 0.90 x 1.46 ml) aventi infissi in legno e vetro singolo.

b) Il locale camera1 ha una superficie netta di circa mq 19,6. La stessa è direttamente comunicante con il disimpegno-vano scale comune attraverso tipica porta in legno da interni.

Il pavimento è in ceramica, il battiscopa in legno. L'altezza del locale è di circa ml 2,85. Vi sono n. 2 radiatori in ghisa entrambi di n. 11 elementi (0,66mx0,69m). Sui lati nord ed est vi sono n. 2 finestre (dimensionate circa 0.90 x 1.46 ml) aventi infissi in legno e vetro singolo.

c) Il locale camera2 ha una superficie netta di circa mq 16,0. La stessa è direttamente comunicante con il disimpegno-vano scale comune attraverso tipica porta in legno da interni.

Il pavimento è in ceramica, il battiscopa in legno. L'altezza del locale è di circa ml 2,85. Vi è n. 1 radiatore in ghisa di n. 17 elementi (1,02mx0,69m). Sui lati sud ed est vi sono n. 2 finestre (dimensionate circa 0.90 x 1.46 ml) aventi infissi in legno e vetro singolo.

d) Il bagno ha una superficie netta di circa mq 6,8. Lo stesso è direttamente comunicante con il disimpegno-vano scale comune attraverso tipica porta in legno da interni.

Sul lato nord c'è una finestra (dimensionata circa 0.90 x 1.46 ml) avente infisso in legno e vetro singolo. Il bagno è composto da lavandino, water, bidet e vasca. Vi è un radiatore in ghisa di n. 8 elementi (0,48mx0,88m). Il pavimento e le piastrelle sono in ceramica di diversa tipologia rispetto al resto dell'abitazione, le pareti sono piastrellate dal piano pavimento fino ad un'altezza di due metri.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITA' OGGETTO DI ESECUZIONE

Tutte le pareti interne dell'abitazione sono tinteggiate in bianco, mentre esternamente il fabbricato è interamente intonacato e la tinteggiatura di è tonalità grigio. Le finestre ed il portone sono in legno. Le tapparelle sono in pvc di colorazione tonalità rosso scuro.

Relativamente agli impianti presenti nell'unità si precisa che risalgono all'epoca di ristrutturazione dell'immobile, presumibilmente anno 1975, con alcune modifiche riconducibili all'anno 1998.

L'impianto idrico è unico per tutto il fabbricato, quindi in comune tra le tre unità immobiliari, il contatore unico è posto esternamente al piano terra sul lato sud, di ingresso al fabbricato (*Vedi Allegato n. 4 – Punto di vista fotografico* [redacted])

[redacted] fino al 2012. L'esecutato non è a conoscenza di chi sia attualmente l'intestatario non abitando nell'appartamento oggetto di esecuzione dal 2012.

L'impianto termico mediante chiusura o apertura di valvole può essere autonomo e nello stesso tempo in comune con l'appartamento posto al piano terra. E' alimentato da una caldaia posta al piano sottotetto che può servire anche l'abitazione del piano terra. E' stato effettuato l'allaccio al metano. L'utenza è attualmente scollegata ed il contatore, precedentemente sito esternamente sul lato nord, è stato rimosso dall'ente preposto (*Vedi Allegato n. 4 – Punto di vista fotografico n. 25*).

L'impianto elettrico è autonomo, anche se lo stesso ricomprende anche il vano scale comune posto al primo ed al secondo piano. L'utenza è scollegata ed il contatore si trova esternamente nell'apposita cassetta Enel sul lato est del fabbricato (*Vedi Allegato n. 4 – Punto di vista fotografico n. 24*).

L'impianto citofonico non è attualmente funzionante.

Relativamente all'impianto TV, l'antenna posta sulla copertura del fabbricato è unica e comune ai tre appartamenti.

RISPOSTA AL QUESITO 1/a

La superficie dell' immobile sopra descritto è la seguente:



- 1) Foglio n. 12 P.IIa n. 55 sub 4 - Appartamento
Superficie lorda piano secondo circa mq 107.

I dati catastali dell'immobile oggetto di esecuzione corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. A seguito della variazione catastale effettuata previa autorizzazione del 07/05/2019 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi (*Vedi Allegato n. 12*), i vani catastali hanno subito un aggiornamento (da 4,5 vani a 4 vani) e conseguentemente anche la rendita è lievemente variata (da 113,88 € a 101,23 €).

I confini dell'immobile oggetto di esecuzione sono:

- lato nord, confina in parte con vano scale-disimpegno comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 6. Affaccio su corte comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 6;
- lato est, confina in parte con vano scale-disimpegno comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 6. Affaccio su corte comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 6;
- lato sud, affaccio su corte comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 6;
- lato ovest, confina in parte con vano scale-disimpegno comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 6. Affaccio su corte comune ai subalterni 2, 3, 4, 5 e 6;

RISPOSTA AL QUESITO 1b

L'appartamento ha accesso unicamente dal vano scala-dismpegno comune, il quale ha ingresso al piano terra sul lato sud direttamente dalla corte comune.

RISPOSTA AL QUESITO 1c

Relativamente alle parti comuni si specifica che catastalmente sono distinte al NCEU al Fg. 12 P.IIa 55 con il sub 1. Detta unità rappresenta:

- la corte di circa 1.300 mq (al netto dei fabbricati che insistono su di essa);
- Il vano scala-disimpegno da cui si accede a tutti i subalterni che costituiscono il fabbricato;
- la soffitta o piano sottotetto.

Si precisa che il disimpegno da cui si accede direttamente ai locali soggiorno cucina, bagno e n.2 camere da letto non è di proprietà esclusiva, bensì è parte del subalterno n. 1 (bene comune non censibile) ed è quindi parte comune a tutti gli altri subalterni.

A quanto appena affermato si rimanda a quanto riportato nell'accatastamento del 16/10/1998 (*Vedi Allegato n. 3*), nell'atto di compravendita Rep. 11581 del 17/10/1998 notaio Campana (*Vedi Allegato n. 10*) e a quanto dichiarato dalla parte esecutata nel verbale del 06/05/2019 (*Vedi Allegato n. 2*).

Occorre specificare che il bene comune non censibile presenta alcune difformità urbanistiche rispetto agli elaborati recepiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Force. Previa colloquio con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune è possibile affermare che la situazione è sanabile presentando apposita richiesta in sanatoria comprensiva dei documenti necessari e del pagamento della relativa sanzione.

RISPOSTA AL QUESITO 1d

Nel verbale del 06/05/2019 (*Vedi Allegato n. 2*), si dichiara che l'immobile in oggetto di esecuzione non fa parte di un condominio costituito. Le spese necessarie sulla manutenzione delle parti comuni vengono suddivise bonariamente tra i proprietari dei tre appartamenti.

RISPOSTA AL QUESITO 1e

La zona ove insiste l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona agricola "zona E-Agricola" del vigente P.R.G., la Norma Tecnica di Attuazione di riferimento è quella riportata nell'art. 16. La zona è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico L.1497/39 con D.P.G.R. del 02/09/1980. (*Vedi Allegato n. 6*)

RISPOSTA AL QUESITO 1f



L'esecutato ha acquisito gli immobili oggetto di esecuzione come bene personale con Atto di divisione Notaio Carlo Campana (San Benedetto del Tronto-AP) Rep. 11581 del 17/10/1998. *(Vedi Allegato n. 10)*

L'esecutato è sposato come indicato nell'Estratto di Matrimonio *(Vedi Allegato n. 8)* reperito tramite apposita istanza *(trasmessa a mezzo posta certificata in data 07/05/2019)* dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Force. Più precisamente l'Estratto di Matrimonio nella sezione "ANNOTAZIONI:" riporta la dicitura "Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni". L'immobile oggetto di esecuzione non fa parte di alcun fondo patrimoniale come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 06/05/2019. *(Vedi Allegato n. 2)*

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

La realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è avvenuta in data antecedente al 1967. Successivamente sono state depositate richieste per ristrutturazione relativa all'intero edificio ed un cambio di destinazione esclusivamente per il piano terra.

Sono state ritirate, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Force, copie dei seguenti atti autorizzativi relativi all'unità immobiliare in oggetto: *(Vedi Allegato n. 6)*

- Licenza di Costruzione n. 177 rilasciata il 23/04/1975, relativamente ai l
[redacted] *asa rurale danneggiata a causa del terremoto* rilasciata a [redacted]

● Concessione edilizia 18/86 rilasciata il 14/05/1986 relativamente a "Progetto per la trasformazione di una stalla in cucina, facente parte del fabbricato rurale sito in Località Cenante" rilasciata [redacted]

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune e più precisamente:

- Incremento di una unità immobiliare abitativa con opere interne connesse, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione;
- Realizzazione di fossa imhoff;
- Difformità sulle aperture esterne;
- Difformità di diversa distribuzione interna relativamente al bene comune non censibile individuato al NCEU al Fg. 12 P.IIa 55 con il sub 1;
- Difformità in seguito ai lavori previsti con la Licenza di Costruzione n. 177 rilasciata il 23/04/1975 relativamente alla realizzazione della copertura, del solaio di piano tra il piano secondo e piano sottotetto, canna fumaria etc...

Prima colloquio con i tecnici istruttori dello Sportello Unico per l'Edilizia di Force si può affermare che è possibile regolarizzare le difformità sopra descritte attraverso la presentazione di richiesta di Sanatoria Edilizia. Le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica comprensiva di sanzioni sono stimate nella cifra di 7.000 €.

Si precisa inoltre che a livello urbanistico e ai sensi delle norme igieniche, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione deve necessariamente essere dotata di un disimpegno che faccia da accesso ai locali dell'abitazione. Attualmente detto disimpegno, identificato catastalmente con il subalterno 1 *(Vedi Allegato n. 5-Tavola n. 4/c)*, è in comune con gli altri appartamenti che costituiscono il fabbricato. Dunque la situazione deve essere necessariamente essere definita a livello di proprietà con un atto di compravendita o altro strumento consentito per legge. Più precisamente il disimpegno del piano secondo, oggi bene comune, deve essere assegnato interamente, o in parte, all'abitazione del piano secondo in modo tale da rendere conforme l'appartamento oltre che uniformare la situazione urbanistica e catastale di proprietà.

Per ciò che concerne l'agibilità-abitabilità, dalla ricerca effettuata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Force, non è stata alcuna documentazione in merito.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO



Il possesso dell'immobile è del [redacted] come dichiarato nel verbale del 06/05/2019 i cui dati sono riportati nello stesso verbale. *(Vedi Allegato n. 2)*

L'immobile è attualmente inutilizzato, l'esecutato dichiara che l'abitazione non è regolarmente abitata da diversi anni, circa dal 2012. Le mobili presenti ne [redacted]

[redacted] fratello dell'esecutato e proprietario dell'abitazione posta al piano primo.

Lo scrivente al fine di accertare la presenza o meno di contratti di affitto relativi agli immobili eseguiti ha inoltrato espressa richiesta presso L'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno:

E' seguita tale risposta:

- con comunicazione inviata tramite posta certificata il 07/05/2019 dal Dott. Martella Federico, Capo Team Gestione e Controllo Atti *(Vedi Allegato n. 11)*: "In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che per l'immobile indicato non risultano registrati in Anagrafe Tributaria contratti di locazione"

RISPOSTA AL QUESITO N. 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli ed oneri condominiali

L'immobile non fa parte di un condominio costituito per effetto di legge, si rimanda a quanto dichiarato dall'esecutato nel verbale del 06/05/2019. *(Vedi Allegato n. 2)*;

In merito a tale punto si rimanda inoltre a quanto detto e pattuito nell'atto di acquisto della proprietà oggetto di esecuzione avvenuta in forza di Rogito Notaio Carlo Campana (San Benedetto del Tronto-AP) Rep. 11581 del 17/10/1998, *(Vedi Allegato n. 10)*.

- Domande Giudiziali

Per rispondere a questo quesito sono state effettuate ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si rimanda a quanto in esse contenuto, *(Vedi Allegato n. 9)*.

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alle visure effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base alle visure effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

In merito a tale punto si rimanda inoltre a quanto detto e pattuito nei seguenti atti: *(Vedi Allegato n. 9)*:

[redacted] questo degli immobili oggetto di esecuzione da parte dell'esecutato [redacted] [redacted] avvenuto in forza di Rogito Notaio Carlo Campana (San Benedetto del Tronto-AP) Rep. 11581 del 17/10/1998, *(Vedi Allegato n. 10)*.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In merito a tale punto si rimanda a quanto detto e pattuito nei seguenti atti: *(Vedi Allegato n. 9)*.

- Atto di acquisto degli immobili oggetto di esecuzione da parte dell'esecutato [redacted] [redacted] venuto in forza di Rogito Notaio Carlo Campana (San Benedetto del Tronto-AP) Rep. 11581 del 17/10/1998, *(Vedi Allegato n. 10)*.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

In base alle visure effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato, risulta quanto segue:

- L' esecutato ha acquisito gli immobili oggetto di esecuzione con Atto di divisione avvenuto in forza di Rogito Notaio Carlo Campana (San Benedetto del Tronto-AP) Rep. 11581 del 17/10/1998, *(Vedi Allegato n. 10)*.



Non vi sono convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge e concernenti gli immobili oggetto di esecuzione.

L'esecutato è sposato come indicato nell'Estratto di Matrimonio (*Vedi Allegato n. 8*) reperito tramite apposita istanza dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Force. Più precisamente l'Estratto di Matrimonio nella sezione "ANNOTAZIONI:" riporta la dicitura "Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni".

- **Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura**

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno (*vedi Allegato. n. 9*) accertando quanto segue :

- Sono presenti Iscrizioni e/o Trascrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente, con un costo previsto pari a circa Euro 800,00 comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le formalità in cui è presente l'immobile oggetto di pignoramento, in ordine cronologico.

ISCRIZIONI

- **Nota di Iscrizione R.G. n. 9911, R.P. n. 2126 del 13/11/2009**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Atto Notarile Pubblico Rep. 39646/11515 del 09/11/2009 Notaio Campana Carlo, sede di San Benedetto del Tronto (AP).

Contro

A favore [REDACTED] Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.P.A. (C.F.00097670442)

TRASCRIZIONI

- **Nota di Trascrizione R.G. n. 7316, R.P. n. 5029 del 13/11/1998**

Atto di Divisione, rogito Notaio Carlo Campana del 17/10/1998 rep. 11581, in forza del quale veniva acquistato l'immobile oggetto di esecuzione.

Contro

- **Nota di Trascrizione R.G. n. 4630, R.P. n. 2863 del 31/05/2010**

Verbale di Pignoramento Immobili Atto Giudiziario, Tribunale di Ascoli Piceno, del 23/04/2018 rep. 983.

Contro

A favore [REDACTED] Intesa San Paolo S.P.A. (C.F.00799960158)

Le difformità catastali che erano state individuate relativamente all' immobile oggetto di esecuzione sono state aggiornate previa autorizzazione del 07/05/2019 (*Vedi Allegato n. 12*) del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi (protocollo presentazione: Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Avvenuta Denuncia di Variazione Prot. n. AP0040293 del 20/05/2019)

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

STIMA DELL'IMMOBILE

La valutazione del valore di mercato dell' immobile oggetto di esecuzione si è basata su un'analisi di mercato relativamente alla vendita attuale di beni simili dal punto di vista della tipologia, modalità costruttive, stato di manutenzione, posizione. Si precisa che non è stato possibile reperire immobili perfettamente comparabili all'abitazione oggetto di esecuzione, tenendo conto anche della banca dati a disposizione presso la sede del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno. Di conseguenza sono state utilizzate come fonti di informazione Agenzie Immobiliari stimate della zona oltre che tecnici liberi professionisti esperti nel settore. Da tale studio è stato possibile ricavare il seguente prezzo di mercato a metro quadro lordo dell' unità immobiliare in oggetto:



(Foglio n. 12 P.IIa n. 55 sub 4)

Abitazione Piano Secondo

mq. 107 x € 650,00

= € 69.550,00

ADEGUAMENTI FORFETTARI

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti, servitù non visibili: si decurterà il 10% del totale;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: si decurterà lo 0,5% del totale;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

Visto quanto detto alla risposta del *Quesito n. 3 - Stato di Possesso*, si decurterà lo 0,5% del totale;

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la sanatoria (sanzioni, bolli, diritti di istruttoria, spese tecniche); considerate tali spese si decurterà il 11% del totale;

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

Non avendo riscontrato, durante i sopralluoghi, per quanto visibile, la presenza di rifiuti tossici o nocivi e la relativa necessità di eventuali bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;

f) per altri oneri e pesi: Avendo riscontrato, durante i sopralluoghi, la necessità di definire la situazione relativamente all'acquisizione del disimpegno in comune (come descritto al quesito 2) ottenendo una conformità urbanistica e uniformando in tal modo la situazione urbanistica e catastale di proprietà si applicherà una decurtazione dell'8%. Per separazione impianto idrico, e dall'impianto originario, sistemazione impianto citofonico, installazione caldaia autonoma e dei contatori acqua e gas-metano si decurterà il 10%

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 40%.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Euro 69.550,00 € – 40% = Euro 41.730,00

A CIFRA TONDA € 41.700,00 (Euro Quarantunomilasettecento,00)

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su n. 1 immobile, sito in Contrada Cenante n. 4, Force (AP), oggetto di esecuzione, attualmente censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune come segue:

- Foglio n. 12 particella n. 55 sub 4, cat. A/3, Rendita € 101,23, Contrada Cenante n. 4 piano 2;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in n. 1 unità abitativa sita nel comune di Force (AP) in Contrada Cenante n. 4.

L'abitazione è sita al piano secondo di un fabbricato costituito in totale da n. 3 appartamenti e dalle parti comuni agli stessi appartamenti. Detto fabbricato, in discrete condizioni generali, è isolato e presenta sui 4 lati una corte comune alle 3 abitazioni del fabbricato stesso. All'interno della corte sono siti altri due fabbricati di minore dimensione e catastalmente identificati uno come magazzino e l'altro come abitazione di tipo economico.

Il fabbricato è sito in zona isolata caratterizzata da insediamenti agricoli e residenziali sparsi ed è raggiungibile:

- dal centro abitato di Force percorrendo la strada Provinciale 96 per circa 2 km, proseguendo su strada comunale per Contrada Casali per circa 2,3 km e svoltando verso destra percorrendo una strada bianca per circa 210 m. (totale 4,5 km circa)

- dal centro abitato di Comunanza percorrendo la Strada Provinciale 238 per circa 2,7 km proseguendo per la Provinciale 96 per circa 0,400 km, svoltando verso sinistra e percorrendo una strada bianca (alternata a tratti in asfalto) per circa 1,5 km. (totale 4,6 km circa). L'ultimo tratto di strada, di qualche decina di metri, dal quale si accede alla corte del fabbricato è localizzato su un terreno di altra proprietà più precisamente distinto al Catasto Terreni del Comune di Force al Foglio n. 12, P.IIe n. 183 e 185. Detto tratto è riportato nell'estratto di mappa catastale con linea tratteggiata, l'esecutato dichiara nel verbale) che si tratta di una servitù di passaggio esistente da tempo immemorabile.



Il fabbricato in cui è presente l'immobile oggetto di esecuzione confina:

- e) Sul lato nord con corte comune;
- f) Sul lato est con corte comune;
- g) Sul lato sud con corte comune;
- h) Sul lato ovest con corte comune.

Descrizione Appartamento

L' **appartamento** oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Force in Contrada Cenante n 4 al piano secondo. Si accede unicamente dal vano scala condominiale che ha ingresso al piano terra dalla corte comune.

La superficie lorda del subalterno che identifica l'unica abitativa in oggetto è di circa mq 107 altezza di circa ml 2,85.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da:

- d) N. 1 Soggiorno Cucina;
- e) N. 2 Camere da Letto;
- f) N. 1 Bagno.

Si ritiene precisare sin da subito che il vano scala ed il disimpegno da cui si accede ai locali sopra elencati non è di proprietà esclusiva, bensì è parte del subalterno n. 1 (bene comune non censibile) ed è quindi parte comune a tutti gli altri subalterni.

A quanto appena affermato si rimanda a quanto riportato nell'accatastamento del 16/10/1998 nell'atto di compravendita Rep. 11581 del 17/10/1998 notaio Campana e a quanto dichiarato dalla parte eseguita nel verbale del 06/05/2019.

a) Il locale soggiorno-cucina ha una superficie netta di circa mq 35,7 lo stesso è direttamente comunicante con il disimpegno-vano scale comune attraverso tipica porta in legno da interni.

Il pavimento è in ceramica, il battiscopa in legno. La zona cucina ha un rivestimento in piastrelle di diversa colorazione del pavimento per una fascia di circa 3,30 m x 0,80 m e 0,70 m x 1,20 m. L'altezza del locale è di circa ml 2,85. Vi sono n. 2 radiatori in ghisa di n. 10 elementi (0,60mx0,69m) e n. 16 elementi (0,96mx0,69m), vi è inoltre un termoconvettore a metano del tipo "New Gazelle 4000" attualmente non funzionante. Sui lati nord, sud ed ovest vi sono n. 3 finestre (dimensionate circa 0.90 x 1.46 ml) aventi infissi in legno e vetro singolo.

b) Il locale camera1 ha una superficie netta di circa mq 19,6. La stessa è direttamente comunicante con il disimpegno-vano scale comune attraverso tipica porta in legno da interni.

Il pavimento è in ceramica, il battiscopa in legno. L'altezza del locale è di circa ml 2,85. Vi sono n. 2 radiatori in ghisa entrambi di n. 11 elementi (0,66mx0,69m). Sui lati nord ed est vi sono n. 2 finestre (dimensionate circa 0.90 x 1.46 ml) aventi infissi in legno e vetro singolo.

c) Il locale camera2 ha una superficie netta di circa mq 16,0. La stessa è direttamente comunicante con il disimpegno-vano scale comune attraverso tipica porta in legno da interni.

Il pavimento è in ceramica, il battiscopa in legno. L'altezza del locale è di circa ml 2,85. Vi è n. 1 radiatore in ghisa di n. 17 elementi (1,02mx0,69m). Sui lati sud ed est vi sono n. 2 finestre (dimensionate circa 0.90 x 1.46 ml) aventi infissi in legno e vetro singolo.

d) Il bagno ha una superficie netta di circa mq 6,8. Lo stesso è direttamente comunicante con il disimpegno-vano scale comune attraverso tipica porta in legno da interni.

Sul lato nord c'è una finestra (dimensionata circa 0.90 x 1.46 ml) avente infisso in legno e vetro singolo. Il bagno è composto da lavandino, water, bidet e vasca. Vi è un radiatore in ghisa di n. 8 elementi (0,48mx0,88m). Il pavimento e le piastrelle sono in ceramica di diversa tipologia rispetto al resto dell'abitazione, le pareti sono piastrellate dal piano pavimento fino ad un'altezza di due metri.

Tutte le pareti interne dell'abitazione sono tinteggiate in bianco, mentre esternamente il fabbricato è interamente intonacato e la tinteggiatura di è tonalità grigio. Le finestre ed il portone sono in legno. Le tapparelle sono in pvc di colorazione tonalità rosso scuro.

Relativamente agli impianti presenti nell'unità si precisa che risalgono all'epoca di ristrutturazione dell'immobile, presumibilmente anno 1975, con alcune modifiche riconducibili all'anno 1998.

L'impianto idrico è unico per tutto il fabbricato, quindi in comune tra le tre unità immobiliari, il contatore unico è posto esternamente al piano terra sul lato sud, di ingresso al fabbricato. L'utenza come dichiarato dall'esecutato è stata intestata sempre a nome della madre fino al 2012.



L'esecutato non è a conoscenza di chi sia attualmente l'intestatario non abitando nell'appartamento oggetto di esecuzione dal 2012.

L'impianto termico mediante chiusura o apertura di valvole può essere autonomo e nello stesso tempo in comune con l'appartamento posto al piano terra. E' alimentato da una caldaia posta al piano sottotetto che può servire anche l'abitazione del piano terra. E' stato effettuato l'allaccio al metano. L'utenza è attualmente scollegata ed il contatore, precedentemente sito esternamente sul lato nord, è stato rimosso dall'ente preposto.

L'impianto elettrico è autonomo, anche se lo stesso ricomprende anche il vano scale comune posto al primo ed al secondo piano. L'utenza è scollegata ed il contatore si trova esternamente nell'apposita cassetta Enel sul lato est del fabbricato.

L'impianto citofonico non è attualmente funzionante.

Relativamente all'impianto TV, l'antenna posta sulla copertura del fabbricato è unica e comune ai tre appartamenti.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere libero da inquilini. Le mobilie sono di proprietà dell'esecutato ed in parte del fratello che è proprietario dell'abitazione sottostante.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune. E' possibile regolarizzare la situazione urbanistica attraverso la presentazione di richiesta di Sanatoria Edilizia con pagamento della relativa oblazione. Parte delle discordanze rilevate riguardano anche il bene non censibile comune all'immobile esecutato e alle altre unità che costituiscono il fabbricato.

Si precisa inoltre che a livello urbanistico e ai sensi delle norme igieniche, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione deve necessariamente essere dotata di un disimpegno che faccia da accesso ai locali dell'abitazione. Attualmente detto disimpegno, identificato catastalmente con il subalterno 1 è in comune con gli altri appartamenti che costituiscono il fabbricato. Dunque la situazione deve essere necessariamente essere definita a livello di proprietà con un atto di compravendita o altro strumento consentito per legge. Più precisamente il disimpegno del piano secondo, oggi bene comune, deve essere assegnato interamente, o in parte, all'abitazione del piano secondo in modo tale da rendere conforme l'appartamento oltre che uniformare la situazione urbanistica e catastale di proprietà.

Per ciò che concerne l'agibilità-abitabilità, dalla ricerca effettuata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Force, non è stata alcuna documentazione in merito.

Per ulteriori, necessarie ed indispensabili informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

€ 41.700,00 (Euro Quarantunomilasettecento,00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte e n. 12 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giuliani Davide



Ascoli Piceno, li 30 Maggio 2019

Allegate alla presente le Ricevute di Consegna via Pec della trasmissione Relazione Tecnica d'Ufficio alle parti Allegati:

- 1-Comunicazione inizio e rinvio operazioni peritali, ricevute di consegna di posta certificata
- 2-Verbale di sopralluogo del 06/05/2019
- 3-Documentazione catastale
- 4-Documentazione fotografica
- 5-Elaborati grafici
- 6-Documentazione Tecnica Urbanistica ritirata dal Comune di Force -Settore Edilizia Privata
- 7-Documentazione Anagrafe del Comune di Amandola
- 8- Documentazione Anagrafe del Comune di Force
- 9-Documentazione Servizio Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno
- 10-Atto di Compravendita Notaio Carlo Campana San Benedetto del Tronto (AP) Rep. 11581 del 17/10/1998
- 11-Documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno
- 12-Autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione per l'aggiornamento catastale e per la proroga presentazione perizia.
- 13-Ricevute trasmissione perizia.

