

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## *Cancelleria Esecuzioni Immobiliari*

Esecuzione Immobiliare Procedura n. 92/2020

\*\*\*\*\*

**Promossa da:** BCC NPLS 2018-2 S.r.l. (Dovalue S.p.A.)

**-contro-:** vv. Dante Scardecchia curatore ereditario)

vv. LEONARDO DE SANTO)

**Giudice dell'Esec.:** Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

**CTU Valutatore:** Geom. CROMWELL MANALOTO

**Custode:** Dott. TIZIANA ANGELINI

### **Introduzione:**

Con l'ordinanza del Tribunale del 18 Ottobre 2022 e successiva notifica per mezzo PEC, la Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi nominava l'esperto valutatore Geom. Cromwell Manaloto con studio a Colli del Tronto, in Via D'Annunzio n. 7, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1187, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di codesto Tribunale, invitandolo all'accettazione telematica dell'incarico, al giuramento e alla risposta ai quesiti posti.

In data 20 Ottobre 2023, l'esperto valutatore accettava e depositava telematicamente la relativa documentazione di incarico al portale Geo-CTU/Lextel.

L'udienza originale è stata fissata per l'audizione delle parti inerente la vendita il 17 Marzo 2023 alle ore 9:00, con successivi rinvio, in parte determinato dalle complessità relative alla presente procedura ed in parte, in riferimento ad alcune problematiche tecniche legate agli accessi ai sistemi informatici.

### **Quesiti del Giudice**

#### ***1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'Acquirente***

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene e 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 esempio, parte di un condominio o altro complesso immobiliare con pari 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 condominiale scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;
- e) dell'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. 6 Giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della 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.

## **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**

- Iscrizione (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente)
- Difformità catastali (a spesa 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 attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per scritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari la data ed 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 fascicoletti separati, tante relazioni quanti siano i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai questi sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia un 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 determinazioni 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, c.p.c. 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 di 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 artt. 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) ...omissis...;
- j) ...omissis...;

- k) ...omissis...;
- l) ...omissis...;
- m) ...omissis...;

### ***Inizio delle Operazioni Peritali***

Dopo aver reperito il fascicolo digitale della presente procedura e dopo una prima analisi dei documenti in atti. Fra i documenti reperiti era il primo verbale di primo accesso da parte del Custode giudiziario Dott.ssa Tiziana Angelini.

Sono stati contattati i legali che rappresentano le parti per capire la disponibilità dei medesimi e dei soggetti per la partecipazioni alle operazioni peritali.

L'avv. Leonardo De Santo che rappresenta la \_\_\_\_\_ a  
comunicato telefonicamente la rinuncia della parte di \_\_\_\_\_ merito all'eredità.

Il sopralluogo per la verifica da parte dello Scrivente CTU è stato fissato in data 20 Gennaio 2023 alle ore 16.00, così come era concordato con l'avv. Rita Virgili che rappresenta l'occupante degli immobili esecutati, quindi la sig. \_\_\_\_\_  
figlia minorenni \_\_\_\_\_ (erede del sig. \_\_\_\_\_)

Alla data ed ora concordata del primo accesso, lo Scrivente si è recato sull'indirizzo dell'immobile oggetto dell'esecuzione in \_\_\_\_\_

Sul posto, si sono presentati l'Avv. Rita Virgili, la sig. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ figlio maggiorenne del defunto \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Le operazioni iniziavano con la formale introduzione del CTU ricordando le parti presenti quali sono i quesiti posti dal Giudice Istruttore.

La \_\_\_\_\_ precisava che fino ad ora, solo il piano terra è completamente ultimato e fruibile come appartamento, infatti, quello dove risiede con la figlia Martina. I piani rimanenti – interrato, primo, e secondo – si trovano ancora nello stato grezzo privi di divisioni interni e finiture. Inoltre, nessun altro lavoro consistente vi è stato eseguito per quanto vi si è trasferita.

Lo scrivente ha effettuato comunque un rilievo completo dell'intero immobile, quindi misurando gli ambienti interni confrontandolo alle planimetrie ritrovate dall'archivio comunale. E' stato effettuato un reportage fotografico al fine di comprendere lo stato attuale dell'immobile del \_\_\_\_\_.

Nell'occasione, l'avv. Rita Virgili ha illustrato al CTU la cronistoria della procedura, quindi ribadendo la situazione dell'eredità giacente.

## **RISPOSTA AI QUESITI:**

**Quesito n. 1 – Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.**

### ***Inquadramento Territoriale***

Gli immobili oggetto della valutazione sono ubicati i \_\_\_\_\_ ndi in un contesto prevalentemente residenziale ben collegato alle principali servizi comunali e viabilità locale.

Nella vicinanza, vi sono delle piccole attività commerciale e la stazione ferroviaria di Monteprandone.

Al livello urbanistico, la zona ricada nell'art. 59 del Nuovo Piano Regolatore Generale, ovvero nel tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità.

Il lotto su cui sorge il fabbricato confina a sud co

### ***Descrizione Generale dell'Immobilabile***

La proprietà dei sig \_\_\_\_\_ è composta da un lotto edificato e quattro piccoli lotti dei terreni.

L'edificio è composto da tre piani fuoriterra ed un piano interrato di cui, il piano interrato è accessibile da una rampa di accesso dal lato ovest, il piano terra con ingresso esclusivo sul lato sud, ed i piani primo è accessibile da una scala esterna con ingresso pedonale separato dal lato ovest. Il piano secondo è raggiungibile da una scala interna dal piano primo.

L'edificio è parzialmente circondato da spazi all'aperto arredato come giardino.

Alla data del sopralluogo, l'edificio è \_\_\_\_\_ figlia risulta terminato e utilizzabile. L'appartamento finito al piano terra è composto da un'ampia zona giorno (soggiorno, angolo cottura e sala da pranzo), un piccolo disimpegno che dà verso la zona notte con due camere da letto e un bagno. Ha una superficie interna netta di mq. 68.30 e una superficie esterna lorda di mq. 81.90.

I piani superiori invece, si trovano ancora in uno stato di costruzione incompleto, privo di divisori interni, finiture interne e degli infissi. Ambedue sembrano di rispettare la sagoma dell'edificio progettato con una superficie complessiva di mq. 91.25 per il piano primo e mq. 90.70 per il secondo piano.

In fine, il piano interrato, seppur si trova in uno stato “grezzo” privo di tinteggiature e pavimentazione, viene comunque utilizzato come spazio di deposito delle svariate suppellettili di pro \_\_\_\_\_ è calcolata la superficie in mq. 123.00.=

L'appartamento al piano terra si trova in uno stato di manutenzione e conservazione normale, mentre le restanti porzioni del fabbricato si trovano assai trascurate.

### **Quesito 2– Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'Immobile**

In data 10 Gennaio 2023, a seguito di una precedente richiesta da parte dello Scrivente di accesso agli atti amministrativi, lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montepreandone inoltrava per mezzo PEC i titoli abilitativi ed allegati che riguardano la costruzione dell'edificio oggetto della presente perizia.

Fra questi documenti, vi sono:

a) Concessione Edilizia n. 102/2002 del 06.05.2003 inerente la richiesta di costruzione dell'edificio residenziale;

b) Attestato di deposito del progetto c/o la Provincia di Ascoli Piceno, Settore Genio Civile e Protezione Civile recante il numero di protocollo 3115 del 23.04.2003, pratica n. 20360;

c) Tavole grafiche consistente nelle planimetrie, prospetti e sezioni del progetto proposto;

d) Comunicazione di Inizio Lavori del 09.06.2003 protocollo n. 9808.

In quanto risulta incompiuto il progetto, mancano nel fascicolo urbanistico la relativa comunicazione di ultimazione dei lavori con indicazione di eventuale variante in corso o a fine opera, richiesta e successivo rilascio del certificato di agibilità/abitabilità del progetto, i documenti riferiti alla regolare esecuzione, installazione, ed accessione degli impianti di riscaldamento ed elettrico, il certificato di avvenuto allaccio alla linea fognaria pubblica.

Il piano terra presente delle difformità urbanistiche relative alla diversa disposizione dei locali interni meglio identificato come segue:

a) La non realizzazione del retro-cucina consentendo anche l'ampliamento del reparto soggiorno;

b) Spostamento del bagno;

c) Ampliamento della camera da letto sul lato nord;

d) Mancato rispetto dei requisiti di aeroilluminazione e igienici sanitari, e precisamente, alla realizzazione delle finestre sul lato sud, invece delle porta-

finestre come nel progetto approvato. Ciò comporta anche una difformità prospettica sull'edificio.

Il piano interrato presenta invece, una difformità volumetrica relativo all'ampliamento della zona sotto l'aiuola dove è stato ricavato un ulteriore spazio, seppur con un'altezza inferiore rispetto la restante porzione del piano.

Inoltre, nel progetto approvato, lo spazio di manovra antistante l'ingresso del piano interrato, quindi, all'arrivo della rampa di discesa, dovrebbe essere uno spazio senza copertura. Sul posto, tale spazio risulta chiuso con una soletta in cemento armato quindi determina un ulteriore aumento di volume tecnico.

In fine, il livello di terreno attorno l'edificio deve essere ripristinato come era indicato nel progetto, quindi che completamente copre il solaio fra il piano terra e piano interrato, e che chiude tutte le finestre di aerazione del tipo bocchette, e per rispettare l'altezza dell'edificio indicato nel progetto di partenza.

Tutte le difformità rispetto le normative urbanistiche risultano sanabili con il pagamento di oblazione e compensazione degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzioni. Tuttavia, queste difformità devono essere sistemate prima di eventuale procedimento di accatastamento, pratica di agibilità, e vendita relativa alla presente procedura di esecuzione.

Ciò comporta una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria con pagamento di diritti di segreteria di €. 250.00, pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per aumento di volume pari a €. 1.008.20, pagamento del costo di costruzione di €. 514.05, pagamento di €. 1.000.00 a titolo di oblazione per diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano terra, oltre alle spese inerente i compensi del tecnico che effettuerà la pratica, e eventuali spese di bolli.

Sono da computare a parte la pratica di deposito del Certificato di Collaudo Statico, e la Segnalazione Certificata di Agibilità, Dichiarazione di Conformità degli impianti elettrici e riscaldamento, e Attestato di avvenuto allaccio alla linea fognaria pubblica, perlomeno per il piano terra.

Dal punto di vista catastale, l'edificio non è completamente dichiarato all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio. Considerato ciò, deve essere prodotta la denuncia ed accatastamento delle unità immobiliari (DocFa) che ne compongono, quindi costituire i vari subalterni, identificare le proprie categorie catastali e classi, nonché, calcolare la relativa rendita.

Si stima una spesa di €. 50.00 a titolo di imposta di registrazione catastale per ogni unità immobiliare da costituire (subalterno) in categorie A, C e F, e le spese del tecnico che preparerà ed invierà la pratica di accatastamento.



La mancata regolarizzazione dell'edificio dal punto di vista urbanistico ed impiantistico impedirà sicuramente eventuale la vendita di una o più porzione della proprietà eseguita al fine di poter sanare la situazione debitoria del \_\_\_\_\_ ed eredi.

### **Quesito 3– Stato di Possesso**

I sigg \_\_\_\_\_ risultano proprietari con una pezzamenti di terreno identificati sul \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ultima compagna del si \_\_\_\_\_

I piani primo e secondo risultano in disuso, mentre il piano interrato viene impiegato come zona di deposito delle vecchie suppellettili del defun \_\_\_\_\_

Il sedime dell'edificio e la corte circostante corrispondono a tutti gli appezzamenti di terreni riportati nell'estratto di mappa catastale.

### **Quesito 4– Vincoli ed Oneri Giuridici**

Dall'archivio della Conservatoria Immobiliare di Ascoli Piceno, risultano le seguenti trascrizioni, o iscrizione al ruolo inerenti i passaggi di proprietà dei lotti in esame:

- *Iscrizione* contro del 08/09/1994 – Atto di compravendita inserito nel Registro Particolare 802 Registro Generale 5278 Notaio Barmann Francesco repertorio 36738 del 02/09/1994 (Ipoteca volontaria con \_\_\_\_\_)
- *Trascrizione* a favore del 10/09/1994 – Atto di compravendita per registro particolare 3807 registro generale 5314 Notaio Barmann Francesco repertorio 36737 del 02/09/1994 atto di compravendita immobili siti in Montepandone (ap)
- *Trascrizione* a favore del 10/02/2003 – Atto di compravendita inserito nel Registro Particolare 836 Registro Generale 1213 Notaio Barmann Francesco Repertorio 69595/19336 del 06/02/2003 Immobili siti in Montepandone (AP)
- *Iscrizione* contro del 10/02/2003 - Registro Particolare 191 Registro Generale 1214 Notaio Barmann Francesco Repertorio 69596/19337 del 06/02/2003 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per gli immobili siti in Montepandone (AP)
- *Iscrizione* contro del 26/07/2004 - Registro Particolare 1771 Registro Generale 7552 Notaio Barmann Francesco Repertorio 75010/21163 del 21/07/2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Immobili siti in Montepandone (AP)
- *Trascrizione* contro del 21/03/2005 - Registro Particolare 1738 Registro Generale 2866 Notaio Castallo Cristina Repertorio 1678/448 del 16/03/2005 Atto di compravendita. Immobili siti in Montepandone (AP)

- *Iscrizione* contro del 11/02/2009 - Registro Particolare 192 Registro Generale 1110 Notaio D'Andrea Maria Elisa Repertorio 2651/1862 del 06/02/2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Immobili siti in Monteprandone (AP)
- *Iscrizione* contro del 02/01/2013 - Registro Particolare 1 Registro Generale 8 Pubblico Ufficiale Giudice di Pace Repertorio 250 del 09/06/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Immobili siti in Monteprandone (AP)
- *Trascrizione* contro del 02/12/2020 - Registro Particolare 6290 Registro Generale 8556 Pubblico Ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno Repertorio 1870 del 14/11/2020 verbale di pignoramento immobili per gli immobili siti in Monteprandone (AP)

Gli ultimi decreti ingiuntivi potranno essere cancellati parzialmente solo alla vendita di \_\_\_\_\_ ni dell'edificio per i piani primo e secondo, intestate al sig \_\_\_\_\_ iferimento alla propria quota di proprietà di 1/2.

Il \_\_\_\_\_ in quanto dove risiede anche la figlia minorenni con la s \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ trebbe essere escluso dalla vendita. Tuttavia, il curatore dell'eredità giacente dovrà comunicare quanto prima possibile, l'accettazione dell'eredità da parte del minore.

### **Quesito 5– Stima dell'Immobile**

L'approccio estimativo scelto dallo Scrivente è riferito al Market Cost Approach, ossia, una tecnica valutativa che si basa sulla comparazione dell'immobile in esame con altri immobili con caratteristiche similari ed appartenenti al medesimo settore di mercato recentemente oggetto di compravendita, ai sensi degli Standards di Valutazioni Immobiliari adottati in Italia e con le linee guide ABI.

Per tale procedura, lo Stimatore ha effettuato la consultazione di vari archivi e database dei probabili comparabili, partendo dalla Banca dei Dati Immobiliari del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno, altre agenzie immobiliari presenti nella zona, annunci e pubblicità immobiliari, ed archivio catastale.

Si esaminano gli immobili compravenduti nel primo semestre dell'anno 2022, di tipologia appartamenti facenti parte di un edificio plurifamiliare non costituito in condominio.

Sono stati identificati e scelti i seguenti comparabili:

- a) Comparabile A – Appartamento in Via Giovanni XXIII, fraz. Centobuchi, Monteprandone (AP). Venduto nel mese di Marzo 2022 per un prezzo di trattazione di €. 110.000.00 e superficie commerciale dell'appartamento dichiarata di mq. 95.00.=
- b) Comparabile B – Appartamento con magazzino in Via Giuseppe Mazzini, fraz. Centobuchi, Monteprandone (AP). L'immobile è stato venduto per €. 107.500.00 lo

scorso Maggio 2022. L'appartamento ha una superficie commerciale di mq. 88.00 e un vano pertinenziale (ripostiglio) di mq. 14.00.=

- c) Comparabile C – Appartamento con pertinenze in Via Giovanni XXIII, Centobuchi di Monteprandone (AP) composto da appartamento di mq. 67.50, autorimessa di mq. 84.00 e zona magazzino/deposito di mq. 78.00.= Il prezzo dichiarato di compravendita era di €. 129.999.50.=

Eseguendo un confronto con tutti gli altri gli immobili oggetto di trasferimento per compravendita nel quartiere di Centobuchi, si calcola un prezzo al metro quadrato normalizzato pari a €. 1.155.30 per gli appartamenti.

Assumendo tale valore, si riassume il valore di ogni porzione per piano con la considerazione dell'attuale destinazione d'uso e stato di conservazione. Lo scrivente ha optato nel dividere l'intera proprietà in porzioni che possono essere indipendenti o abbinati fra loro al fine di fronteggiare alla necessità economica che si derivava alla presente procedura esecutiva:

Piano	Destinazione	Tipo	Superficie Complessiva	Coefficiente	Valore Assunto
Interrato	pertinenziale	magazzino/garage	123.00	0.30	€. 42.630.57.=
Terra/Interrato	Pertinenziale	rampa di accesso	78.30	0.05	€. 4.523.00.=
Terra	residenziale	appartamento	81.90	1.00	€. 94.619.07.=
Terra	pertinenziale	corte uso esclusivo	58.00	0.10	€. 6.700.74.=
Primo	residenziale	appartamento in via di ultimazione	91.25	0.50	€. 52.710.56.=
Secondo	residenziale	appartamento in via di ultimazione	90.70	0.50	€. 52.392.86.=
Terra	pertinenziale	corte comune	152.50	0.10	€. 17.618.33.=
<b>TOTALE VALORE DELL'EDIFICIO</b>					<b>€. 271.195.12.=</b>

### Determinazione del Valore da indicare nella base d'Asta

A seguito della valutazione di ogni porzioni che compongono l'edificio di proprietà rivente calcola il valore a base d'asta da indicare:

- Totale Valore atteso dell'asset €. 271.195.12.=
- Abbattimento forfettario del 10% €. 27.119.51.= (-)

- Sanzioni, oblazioni, oneri urbanistici-catastali
- e spese tecniche da considerare €. 7.000.00.= (-)
- **Valore a Base d'Asta da indicare..... €. 237.075.61.=**

***Considerati quanto sopra riportato, il più probabile valore dell'immobile, ai fini del Bando d'Asta, potrà essere stabilito in cifra tonda €. 237.000.00.= Diconsi euro duecentotrentasette/00)***

### **Conclusioni**

Il sottoscritto Stimatore Esperto, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto rispondendo ai questi posti in sede di giuramento, ringrazia la S.V. Illustrissima per la fiducia accordatami e restituisce la presente relazione completa di allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni altro chiarimento in merito.

Si rimette il presente elaborato in n. 12 pagine, oltre agli allegati sotto elencati.

### **Allegati**

- a) Documentazione fotografica;
- b) Copia verbale di inizio del primo sopralluogo;
- c) Copia richiesta accesso agli atti amministrativi inviata;
- d) Fascicolo Urbanistico trasmesso dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montepreandone;
- e) Planimetria aggiornata conseguente al rilievo con indicazione delle difformità riscontrate;
- f) Visura Catastale Aggiornata;
- g) Ispezione Ipotecaria con elenco Note di Trascrizione, o Iscrizione;
- h) Quadro economico delle spese tecniche per eventuale pratica di sanatoria ed accatastamento;

Geom Cromwell Manaloto

## INTEGRAZIONE

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## *Cancelleria Esecuzioni Immobiliari*

Esecuzione Immobiliare Procedura n. 92/2020

\*\*\*\*\*

**Promossa da:** BCC NPLS 2018-2 S.r.l. (Dovalue S.p.A.)

**-contro-:** (Avv. Dante Scardecchia curatore ereditario)

Avv. LEONARDO DE SANTO)

**Giudice dell'Esec.:** Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

**CTU Valutatore:** Geom. CROMWELL MANALOTO

**Custode:** Dott. TIZIANA ANGELINI

### **Integrazione per i quesiti:**

1) In merito all'indirizzo da indicare

\_\_\_\_\_ tavia, l'ingresso è situato sul confine sud, pertanto in base allo stradario comunale, sarebbe opportuno utilizzare \_\_\_\_\_

2) Si allega nella presente il nuovo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montepandone.

3) Per poter procedere ad avere degli identificativi catastali da indicare nell'avviso di vendita, sarebbe opportuno proseguire con le operazioni urbanistiche rimaste incompiute a seguito del decesso del sig. \_\_\_\_\_

Per primo, le particelle \_\_\_\_\_ ttualmente accatastate nel Catasto Terreni, devono essere unite con la partichel \_\_\_\_\_ uest'ultima in attesa di essere formalmente accatastata nel Catasto Urbano in quanto classificato come "Ente Urbano". Tecnicamente, si tratta del procedimento di accatastamento per Tipo Mappale con fusione delle particelle al fine di ottenere un lotto unico. Il nuovo numero della particella verrà assegnato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale e verrà comunicato alla registrazione della pratica PreGeo.

Dopo tale passaggio, tutte le unità immobiliari, finite o da ultimare, nella fattispecie, l'appartamento al piano terra e porzioni del giardino esclusiva, i piani primo e secondo rimasti privi di finiture, ed il piano interrato, nonché tutte le porzioni del terreno unificato da destinare ad uso comune, possono essere costituite con la procedura

DocFa Nuovo Accatastamento, indicando il numero di protocollo PreGeo e nuovo identificativo del terreno.

Queste due procedure, solitamente, possono essere effettuate nell'arco di due settimane, salvo diverse difficoltà imprevedibili, ad esempio, errori dattilografici sull'intestatario da correggere prima di qualsiasi operazione catastale. I tributi catastali e di registrazioni dovranno essere anticipati dal tecnico incaricato e potrebbe aggirarsi su €. 259.00 (€. 65.00 per i tributi catastali, e €. 44.00 per il rilascio della mappa digitale che servirà per l'aggiornamento catastale, €. 50.00 x 3 u.i., €. 0.00 per i bene comune non censibile).

Nello specifico, si propone che l'appartamento al piano terra venga accatastato in categoria A/2 classe 3 con 4 vani e rendita presunta di €. 247.90, mentre il garage collettivo e relativi locali accessori al piano interrato in categoria C/6 classe 1 con superficie interna catastale di mq. 95.00 e rendita presunta di €. 88.31.=

Per quanto riguarda i piani primo e secondo ancora in corso di definizione, si propone di accatastarli in un unico subalterno in categoria F/4 – unità in corso di definizione.

Si allega con la presente, uno schema di divisione catastale che il sottoscritto propone riassunto nella successiva tabella.

<b>Sub</b>	<b>Descrizione</b>
<b>1</b>	Appartamento al piano terra con annessa corte esclusiva (lato sud ed est del lotto) – cat. A/2 classe 3
<b>2</b>	Locali ai piani primo e secondo attualmente in corso di definizione con corte ad uso esclusivo al piano terra dove sussiste la scala esterna di collegamento (lato ovest - Via Papa Giovanni XXIII) – cat. F/4
<b>3</b>	Locale Garage/autorimessa e vani accessori al piano interrato – cat. C/6 classe 1
<b>4</b>	Bene Comune Non Censibile costituiti dalla rampa di collegamento verso il piano interrato e spazio di manovra verso Via Papa Giovanni XXIII

Nel documento “08\_quadro\_spese\_tecniche,” lo Scrivente ha già tenuto conto di eventuale costo professionale per tutte le operazioni catastali da effettuare.

- 4) Lo Scrivente conferma che nel documento “08\_quadro\_spese\_tecniche,” sono stati già preventivati ed indicati gli importi per la redazione del nuovo titolo abilitativo sia per sanare alcune difformità urbanistiche riscontrate nel corso del sopralluogo, quindi oblazione da pagare, diritti, e spese tecniche, sia i vari successivi fascicoli da trasmettere al Comune di Monteprandone necessari per ottenere l'Agibilità. Non

comprende l'eventuale presentazione di un progetto di ultimazione ei piani primo e secondo.

Tanto dovevasi riferire.

Geom Cromwell Manaloto



## ALLEGATO

documento “08\_quadro\_spese\_tecniche,”

PREZ	Nr	CODICE	DESCRIZIONE dell'ARTICOLO	Prezzo	Incidenza
			<b>Quadro Economico</b>		
			Diritti di segreteria per Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 250.00	3.586%
			Oneri di Urbanizzazione I e II con sanzioni	€ 1,008.20	14.460%
			Costo di Costruzione in sanatoria	€ 514.05	7.373%
			Oblazione per diversa distribuzione interna non comunicata	€ 1,000.00	14.343%
			Spese Tecniche per la redazione PdC, SCAGi	€ 3,000.00	43.028%
			Imposte di registrazione catastali (DocFa) stimata su 4 u.i. categorie A, C, e F	€ 200.00	2.869%
			Spese Tecniche per il rilievo e redazione fasciolo DocFa	€ 1,000.00	14.343%
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 6,972.25</b>	<b>100.00%</b>

<<< fine documento >>> <<< fine documento >>> <<< fine documento >>>

## Allegato

e) Planimetria aggiornata conseguente al rilievo con indicazione delle difformità riscontrate

RGE 92/2020

BCC NPLS 2018-2 S.r.l. - Dovalue S.p.A. /

*foglio 26 particelle 1141, 1142, 1143, 1144, 1146  
Via Amendola, Monteprandone (AP)*

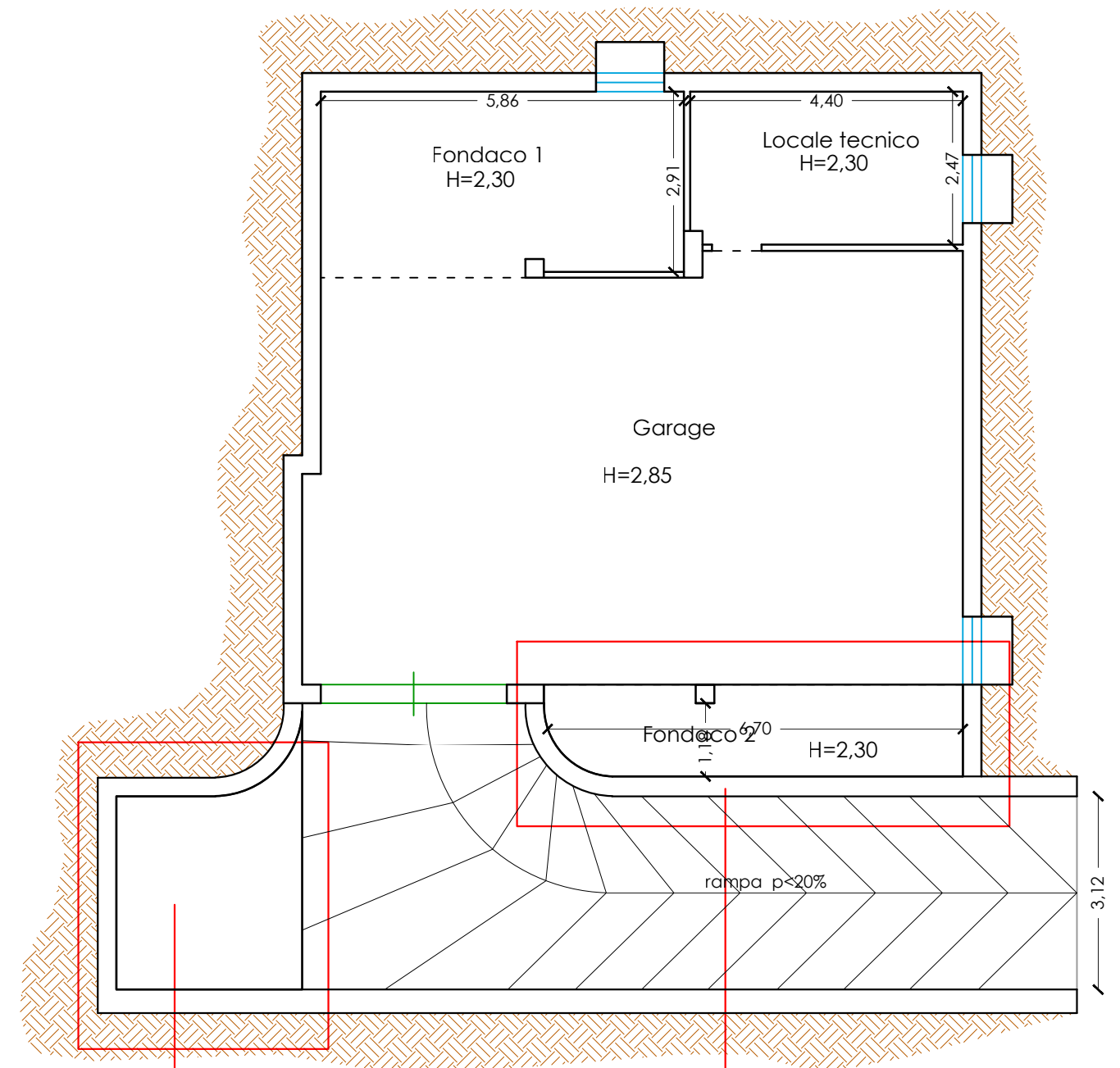
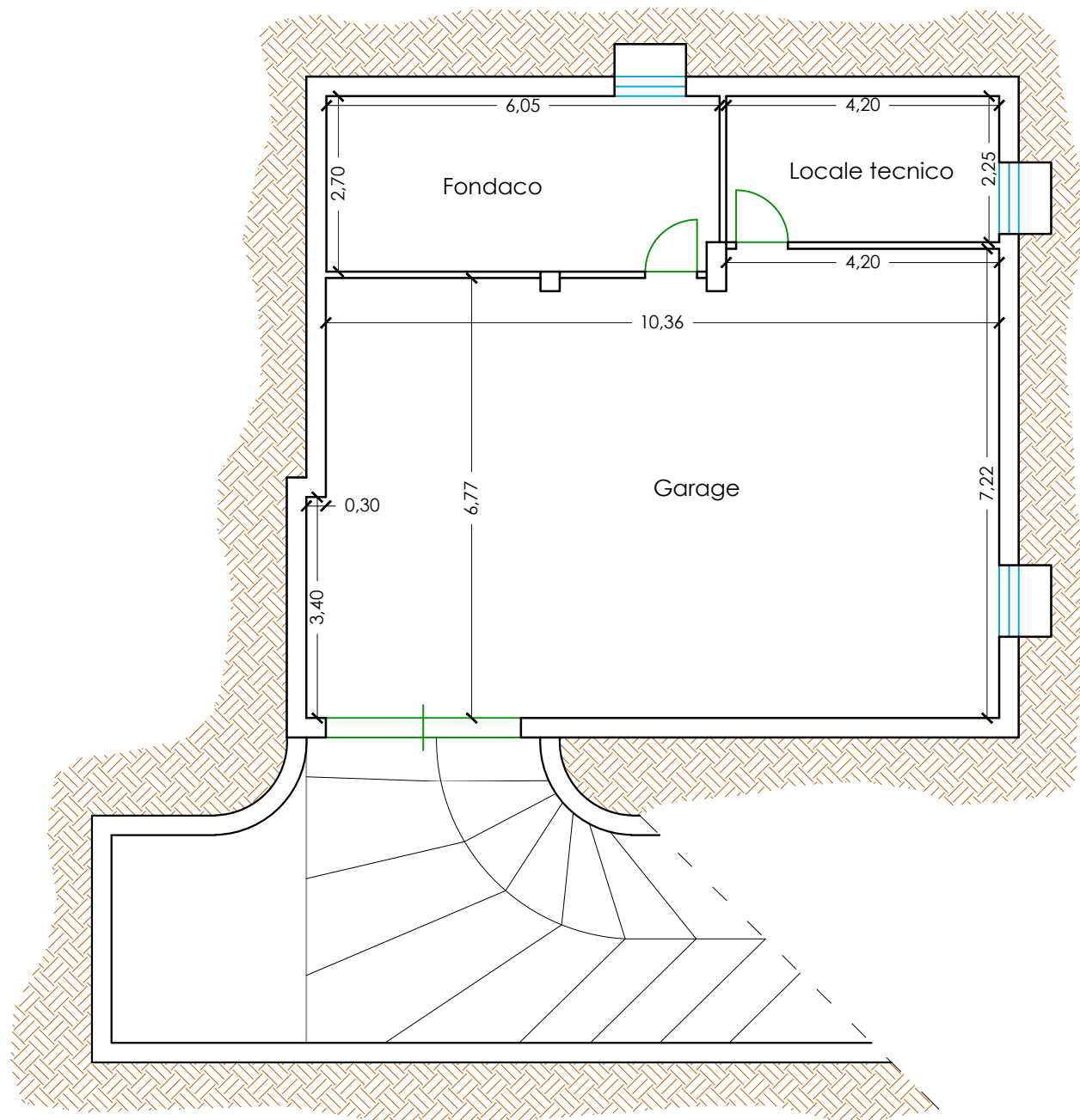
TAVOLA

**ELABORATI GRAFICI - Tavola Comparativa**

Planimetrie - scala 1 : 100

Tecnico Incaricato

Geom. CROMWELL MANALOTO



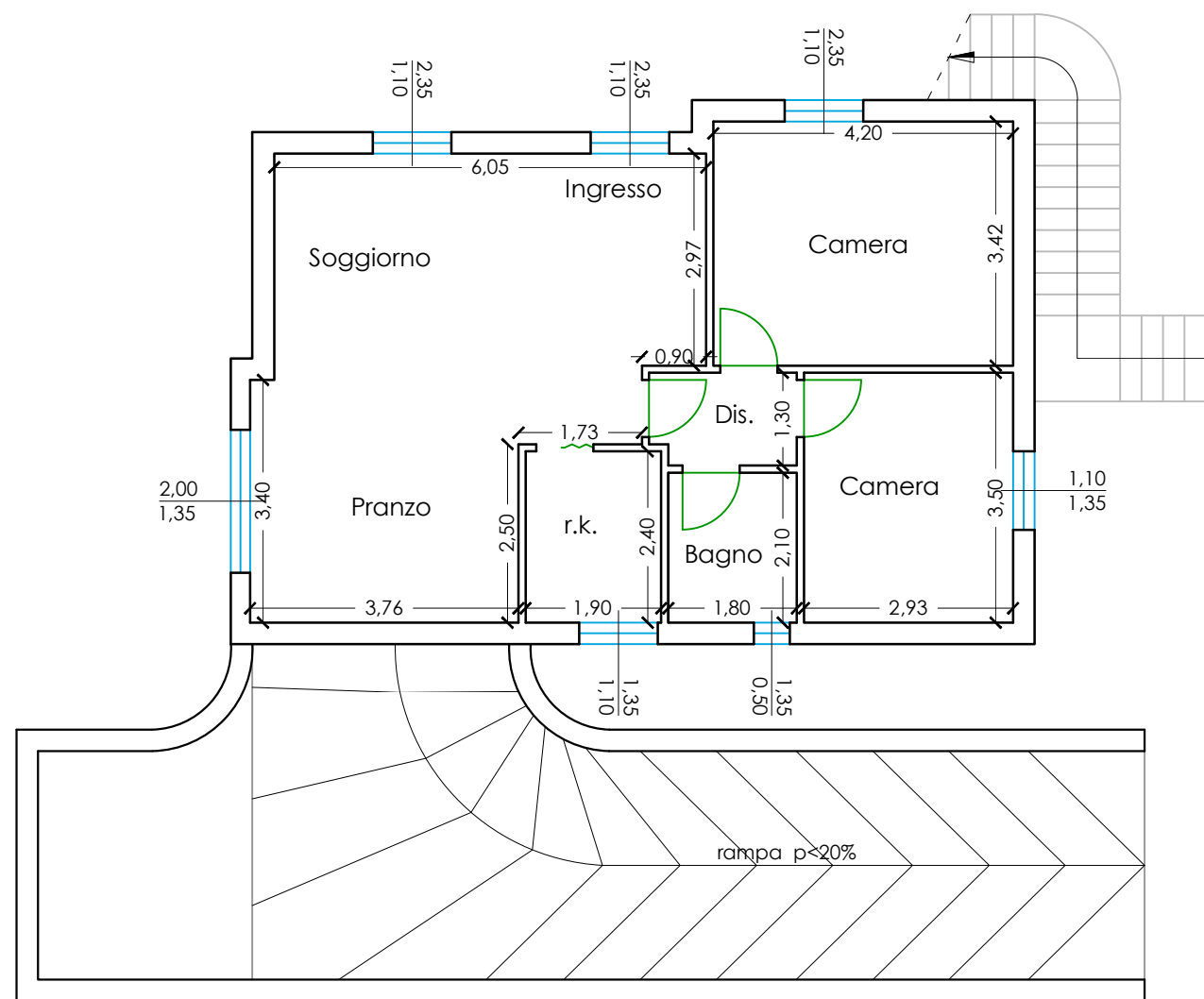
spazio di manovra chiuso alla data del sopralluogo  
 aumento di volume interrato da sanare  
 superficie netta = mq. 9.80 x h netta = 2.80

ampliamento del locale sottol'aiuola  
 aumento di volume interrato da sanare  
 superficie netta = mq. 9.70 x h netta = 2.30

Piano Seminterrato

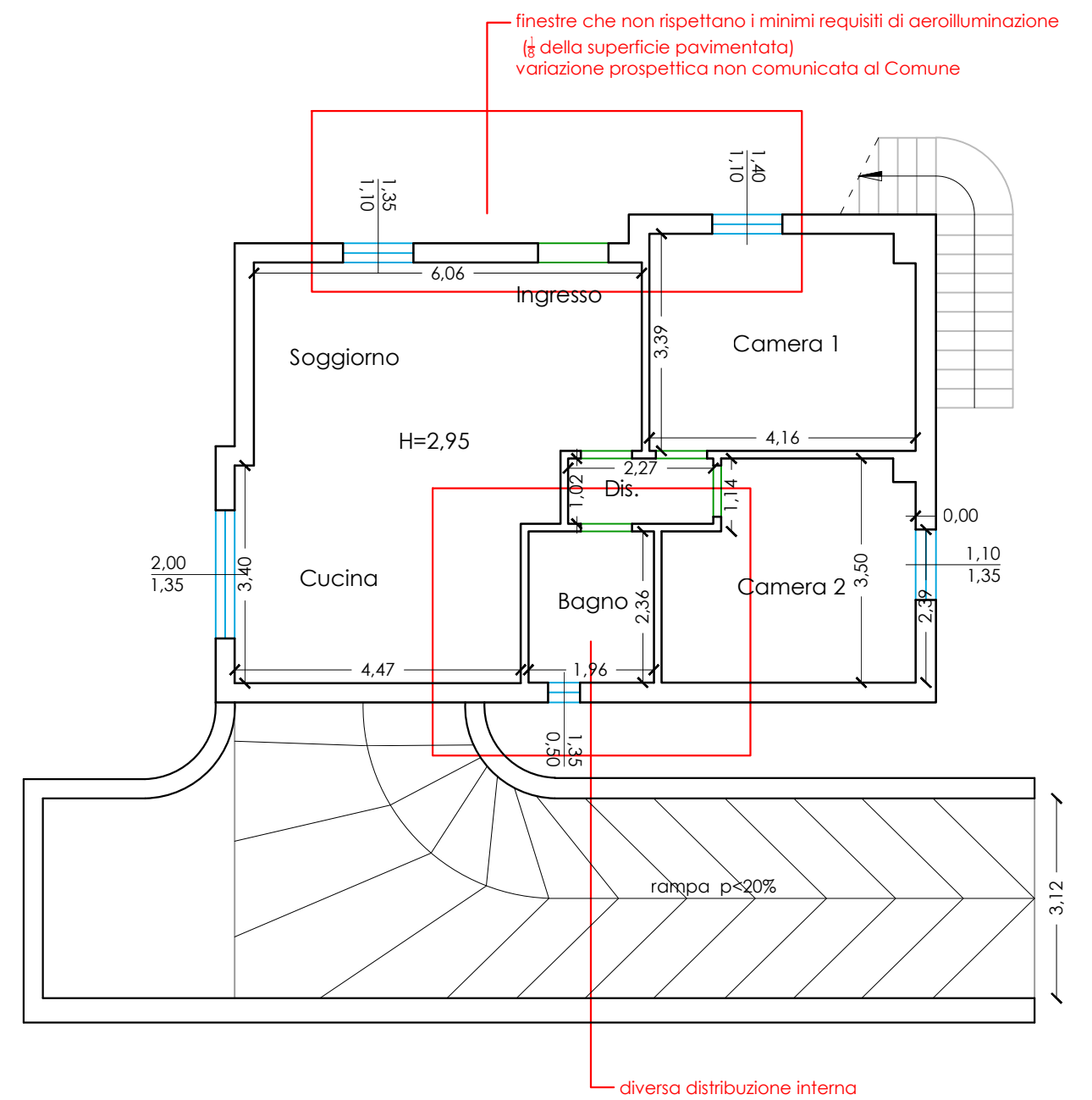
Stato assentito

Stato di Fatto



Piano Terra

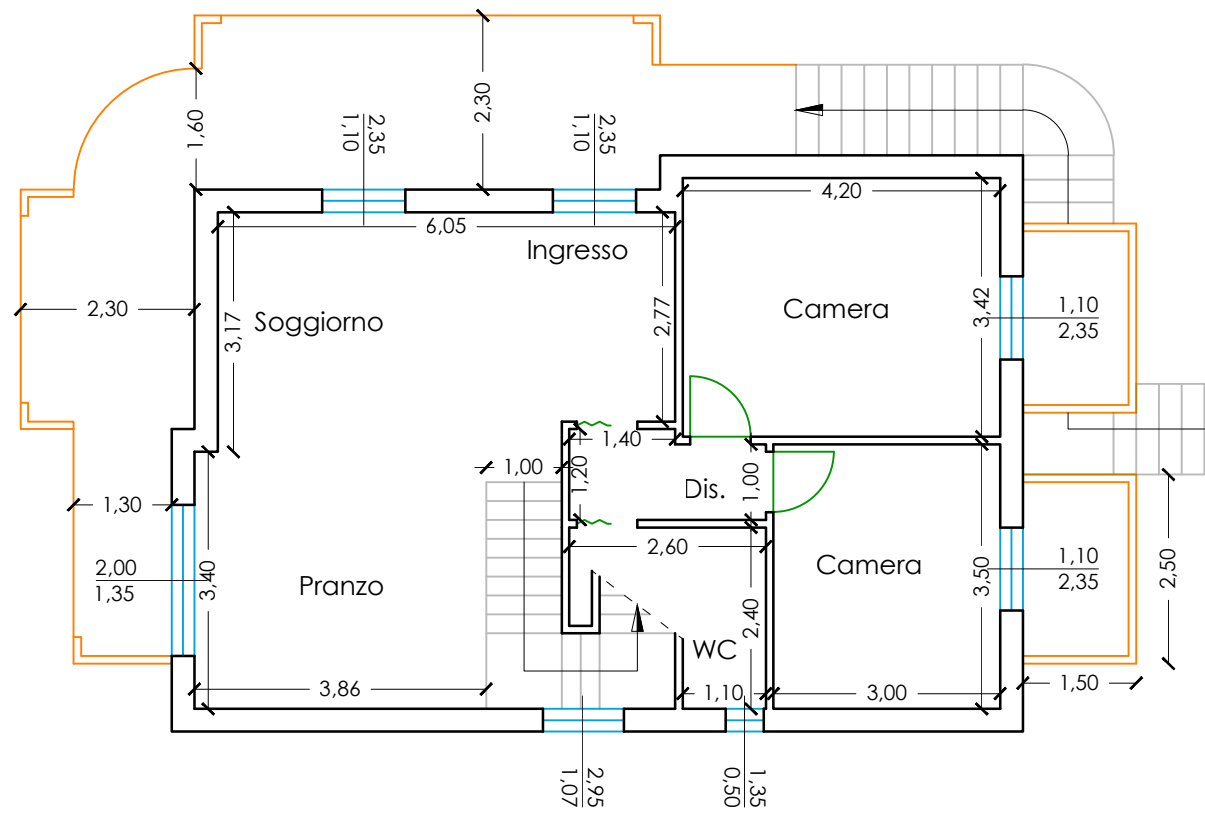
Stato assentito



finestre che non rispettano i minimi requisiti di aerilluminazione  
( $\frac{1}{8}$  della superficie pavimentata)  
variazione prospettica non comunicata al Comune

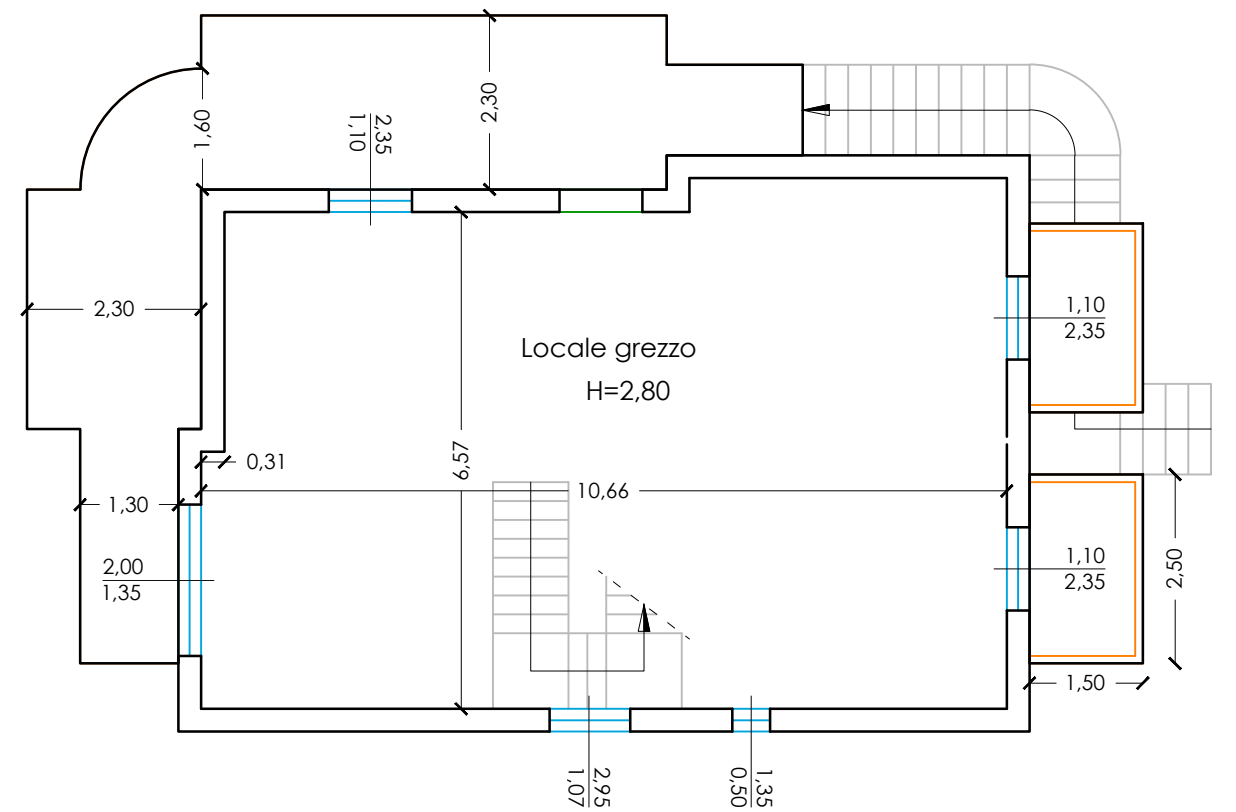
diversa distribuzione interna

Stato di Fatto

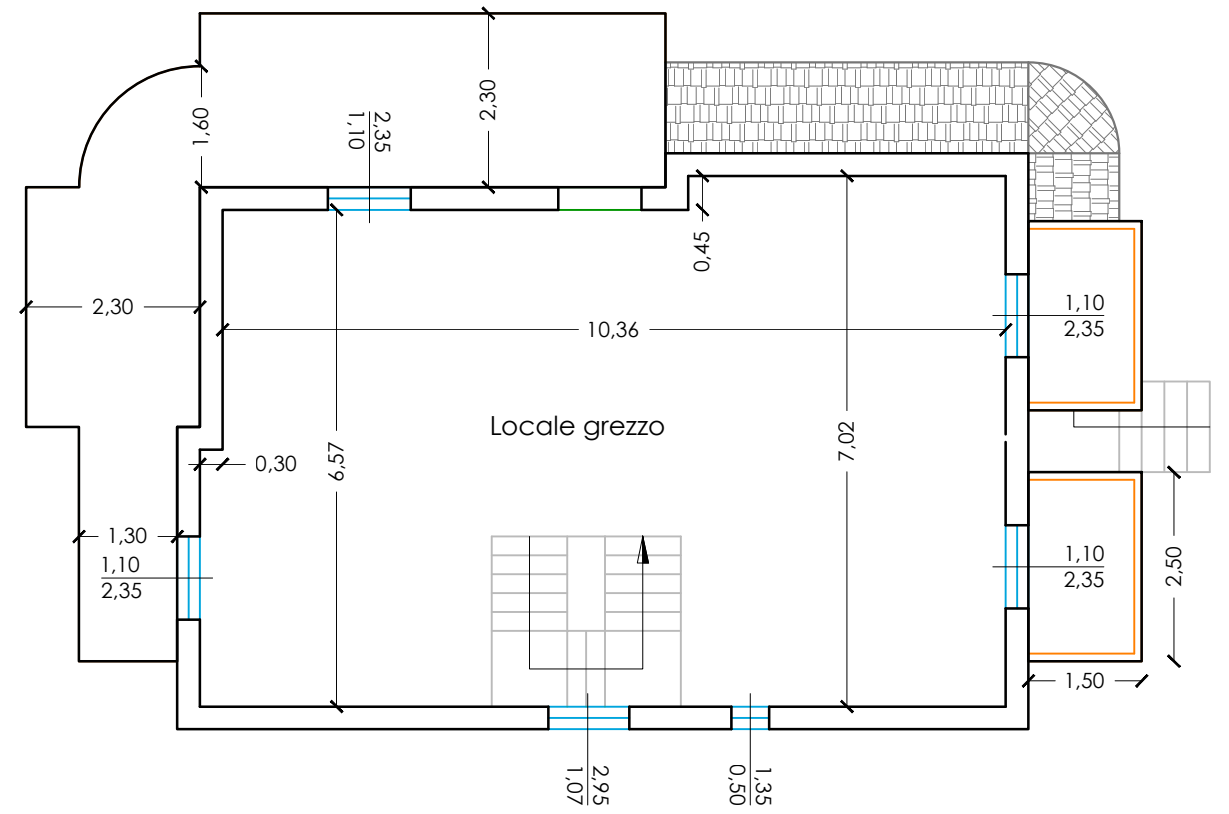
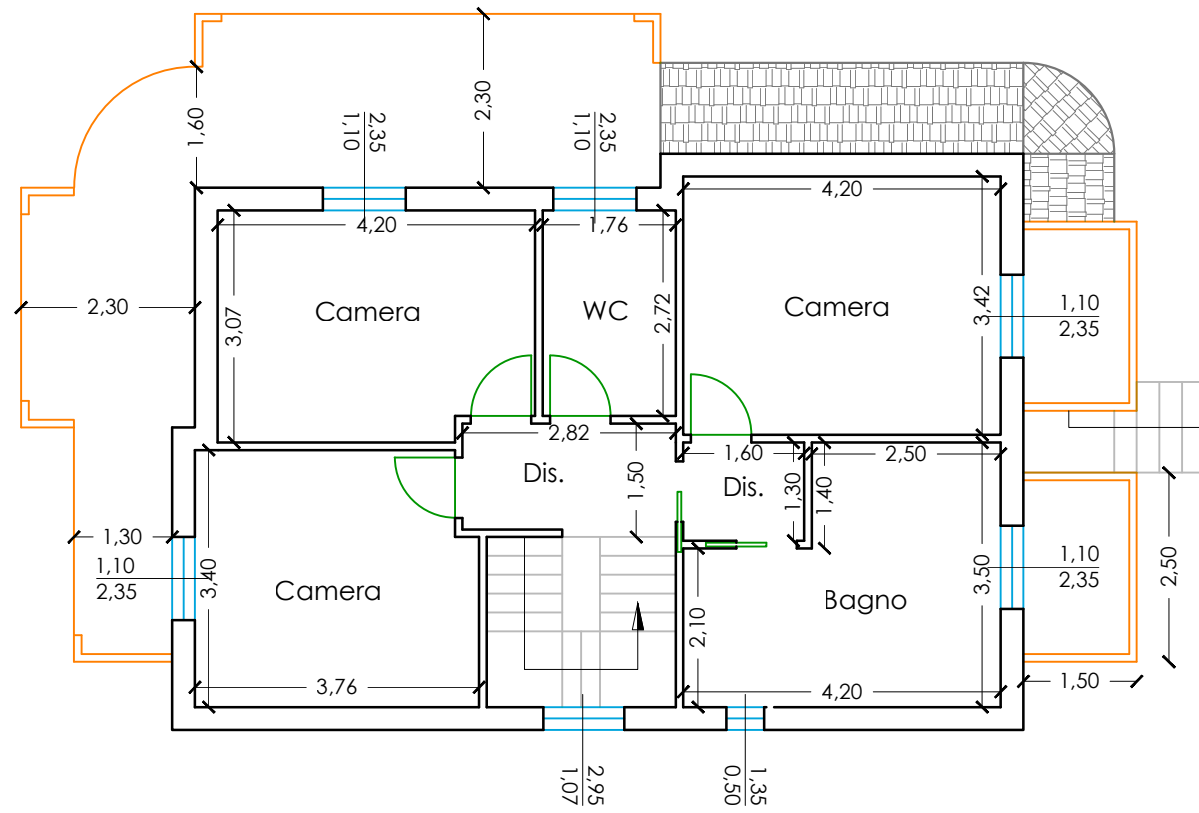


Piano Primo

Stato assentito



Stato di Fatto



Piano Secondo

Stato assentito

Stato di Fatto



Allegato

a) Documentazione fotografica

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

*Cancelleria Esecuzioni Immobiliari*

Esecuzione Immobiliare Procedura n. 92/2020

\*\*\*\*\*

Promossa da: BCC NPLS 2018-2 S.r.l. (Dovalue S.p.A.)

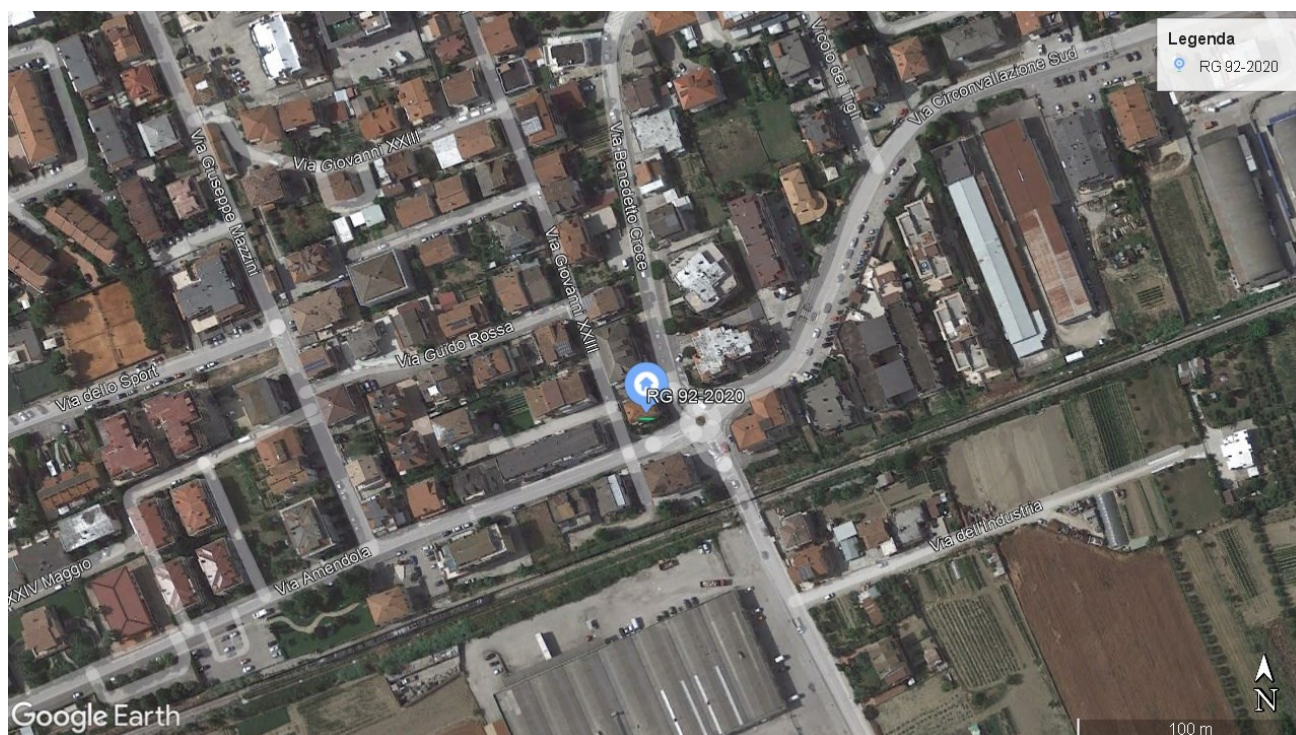
-contro-: v. Dante Scardecchia curatore ereditario)  
. LEONARDO DE SANTO)

Giudice dell'Esec.: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

CTU Valutatore: Geom. CROMWELL MANALOTO

Custode: Dott. TIZIANA ANGELINI

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIANLUCA CAMONI

Vis. tel. (0.90 euro)

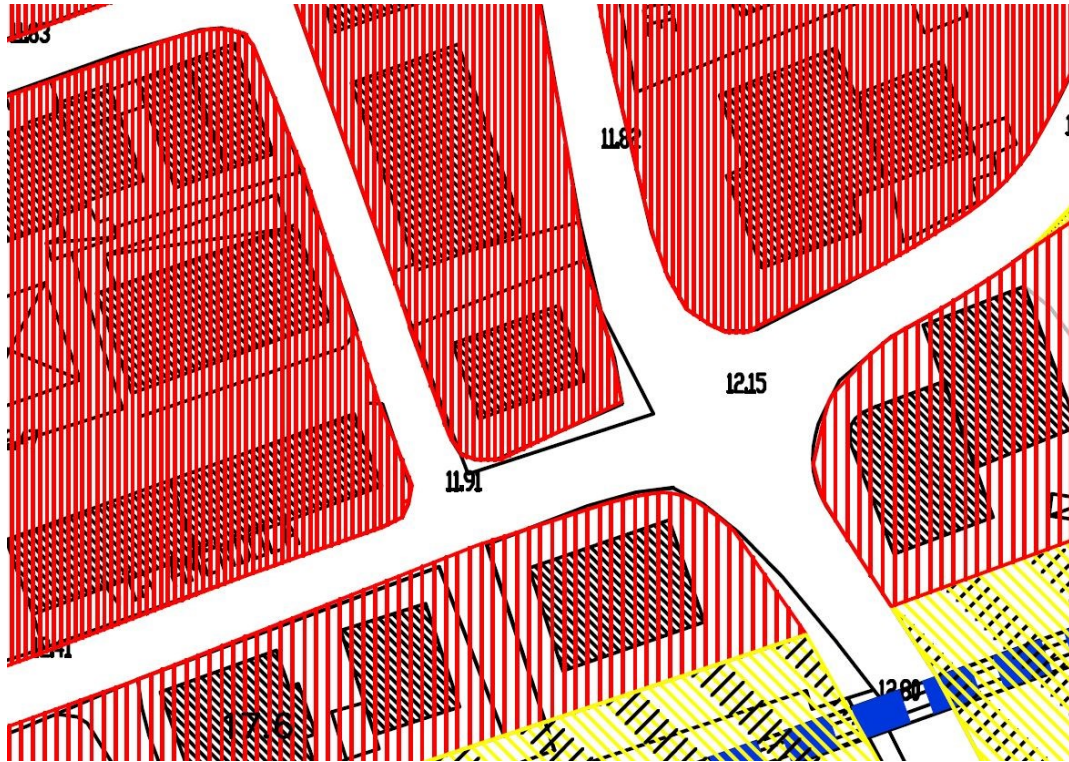


N=22600

Comune: (AP) MONTEPRANDONE  
Foglio: 26  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
16-Mar-2023 12:24:35  
pratica T197370/2023

I Particella: 1141

E=78400



Estratto Piano Regolatore Generale del Comune di Monteprandone 2017 – art. 59



Vista frontale dell'edificio



Vista esterna dell'edificio



Rampa di Accesso al piano interrato – visibile la chiusura dello spazio di manovra sotto e l'aiuola da rinterrare (lato ovest)



Piano Interrato – stato attuale



Piano Interrato – stato attuale – visibile l'ampiamiento creato sotto l'aiuola



Piano Terra – zona giorno



Piano Terra – camera da letto 1 – visibile la tipologia della finestra



Piano Terra – camera da letto 2



Piano Terra – bagno





Piano Primo – stato attuale - panoramica



Piano Primo – stato attuale - panoramica



Piano Primo – stato attuale – scala di collegamento interna fra P1 e P2



Piano Secondo – stato attuale - panoramica



Piano Secondo – stato attuale - panoramica



Piano Primo – stato attuale - balconi



Spazio esterno – corte/giardino dinanzi l'appartamento al piano terra

Geom Cromwell Manaloto



**Prot. 0029788 del 27/11/2023**

Cert. n. **55/2023** del registro

MARCA DA BOLLO DA € 16,00  
n. 01220007445787 del 24-11-2023

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

-----oOo-----

Vista la richiesta del geom. CROMWELL MANALOTO nato a MANILA (FILIPPINE) il 09/11/1985 residente in VIA G. D'ANNUNZIO N.7 63079 COLLI DEL TRONTO (AP) Codice fiscale CRMMLT85S09Z216W, in qualità di CTU incaricato dal tribunale di Ascoli Piceno, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica degli appezzamenti di terreno identificati catastalmente al

**foglio 26 particelle 1141, 1142, 1143, 1144 e 1146;**

Visti gli atti d'ufficio;

Vista la legge 47/85 e il D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art.30 comma 3 del D.P.R. 380/2001;

## CERTIFICA

### A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE

- Piano Regolatore Generale, approvato definitivamente con Decreto del Commissario ad Acta n. 2/2017 del 16 ottobre 2017, pubblicato sul BUR Marche n. 123 del 23-11-2017;
- Variante parziale al Piano Regolatore Generale, approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 14-11-2019;
- Variante parziale al Piano Regolatore Generale, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 21-07-2022;

**Le particelle oggetto della presente certificazione non sono interessate dalla variante parziale adottata con DCC 23/2022.**

### B) DESTINAZIONE URBANISTICA.

Gli appezzamenti di terreno distinti catastalmente al **foglio 26 particelle 1141, 1142, 1143, 1144 e 1146** ricadono tutti interamente in zona "tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" – art.59 delle NTA. **La volumetria derivante da tali particelle è stata utilizzata per la costruzione del fabbricato abitativo presente sulla particella 1141.**



## C) PRESCRIZIONI.

### - PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

#### Art. 59 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità

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

#### Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

#### Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

#### Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 2.50 mc/mq

H max = 14.00 ml

#### Destinazioni d'uso previste

##### D4 Residenziali

##### D3 Terziarie

f) Pubblici esercizi per ricezione

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

a) Commercio al dettaglio

b) Commercio complementare

c) Pubblici esercizi per ristoro e svago

g) Studi professionali e d'artisti

h) Attività direzionali e di servizio

l) Artigianato di servizio

#### Prescrizioni particolari

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

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

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

- Venga garantita la destinazione a verde di rispetto dell'area posta in adiacenza di viale De Gasperi, come nelle zone di completamento limitrofe, fermo restando il volume edificabile previsto (mc. 3 900);
- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;
- La fase esecutiva dovrà essere scrupolosamente portata avanti sotto l'attenta sorveglianza del geologo incaricato, cui spetterà il compito e la vigilanza dagli eventuali rischi di pericolosità geologica che si dovessero verificare durante il corso dei lavori.

L'area individuata nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. con il codice di comparto ~~18.69~~ 18.70 E.R.P. è destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata, agevolata, convenzionata;

Per l'area medesima valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno; questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari e, se necessario, sostenuti con muretti di contenimento per alzare il piede delle scarpate;
- Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni;
- Per ogni intervento edificatorio, prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere acquisito il nulla-osta del Servizio Interventi Sismici, Idraulici e di

Piazza dell'Aquila 1 – 63076 Monteprandone – C.F. e P.IVA 00376950440

E-mail: [urbanistica@comune.monteprandone.ap.it](mailto:urbanistica@comune.monteprandone.ap.it) – P.E.C.: [comune.monteprandone@emarche.it](mailto:comune.monteprandone@emarche.it)

Sito Internet: <http://www.comune.monteprandone.ap.it>

Tel 0735/710927



Elettricità, Protezione Civile, ex Genio Civile della provincia di Ascoli Piceno ai sensi del R.D. 3267/23 (zona sottoposta a vincolo idrogeologico).

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

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

Monteprandone li 27/11/2023

**Il Responsabile del 4° settore**  
**( Gianmario Bruni )**

*(Firma apposta in forma digitale ai sensi dell'art.21  
D.Lgs. n.82 del 07/03/2005 e.s.m.i. C.A.D.)*

SB/sb

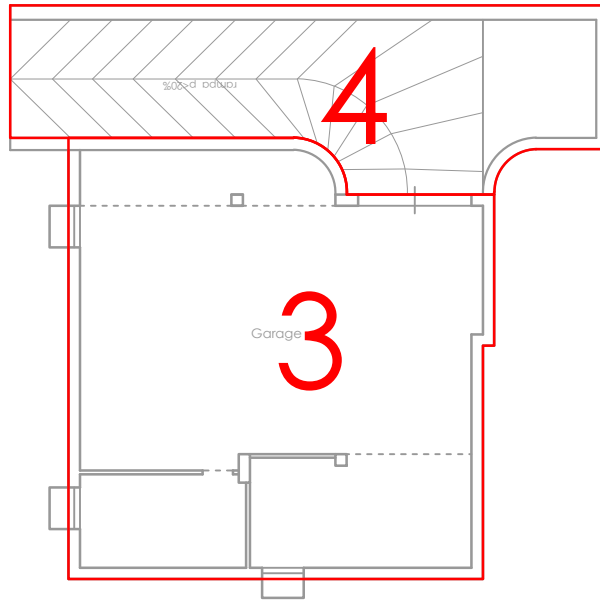


Allegato all'Integrazione della CTU

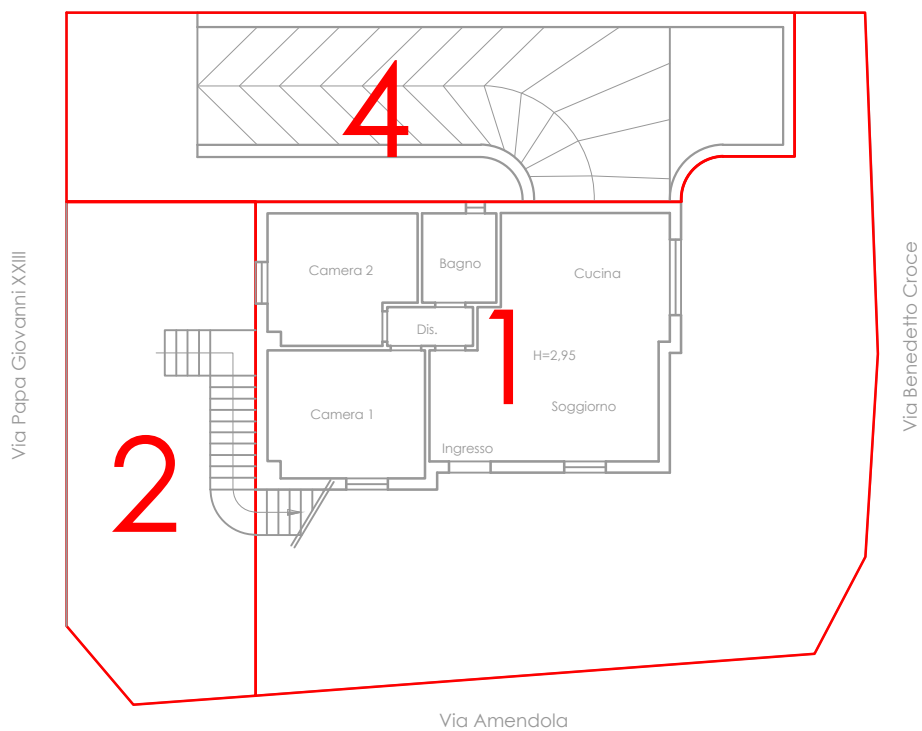
Schema di divisione catastale proposto



Piano Seminterrato



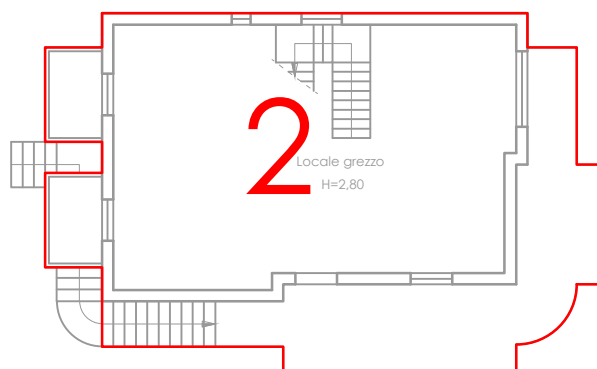
Piano Terra



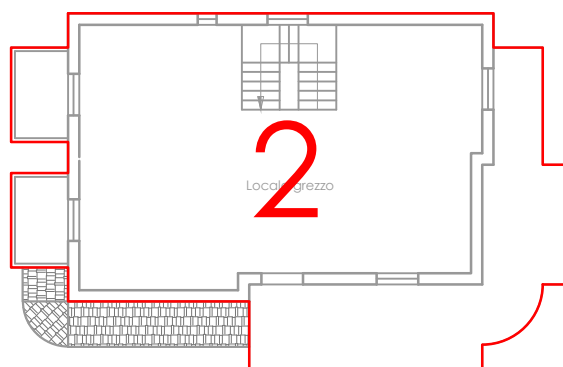
Via Amendola



Piano Primo



Piano Secondo



NORD 

Sub	Descrizione
<b>1</b>	Appartamento al piano terra con annessa corte esclusiva (lato sud ed est del lotto)
<b>2</b>	Locali ai piani primo e secondo attualmente in corso di definizione con corte ad uso esclusivo al piano terra dove sussiste la scala esterna di collegamento (lato ovest - Via Papa Giovanni XXIII)
<b>3</b>	Locale Garage/autorimessa e vani accessori al piano interrato
<b>4</b>	Bene Comune Non Censibile costituiti dalla rampa di collegamento verso il piano interrato e spazio di manovra verso Via Papa Giovanni XXIII