

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N. 49/2018**

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE PERITALE

San Benedetto del Tronto, 29/11/2019

Il CTU

Arch. Stefania Zoboletti



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

contro la

(R. Esec. 49/2018)

*Relazione del C.T.U. in merito all'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Simona D'Ottavi,
Giudice dell'Esecuzione, in data 9 Maggio 2019*

A seguito e per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Zoboletti Stefania nata a San Benedetto del Tronto (AP) ed ivi residente in viale Rinascimento n.7, con studio tecnico in San Benedetto del Tronto, in Via Ugo Bassi 13, iscritta all'Albo degli Architetti di Ascoli Piceno al n.495, dopo aver preso visione del fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare, nonché dei vari quesiti richiesti, è in grado di relazionare quanto segue.

I quesiti posti alla sottoscritta in sede di nomina sono i seguenti:

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

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

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza 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 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, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex art.159 e ss.cod.civ.;*



2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

- *Domande giudiziali (precisare se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità e 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*
- *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*

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

- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
- *Pignoramento ed altre trascrizioni (a carico 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 fatto ed epoca di alienazione indicando il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazione utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento 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.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Ho comunicato alle parti a mezzo raccomandata a.r. e pec spedite il 17/07/2019 l'inizio delle operazioni peritali che sarebbe avvenuto il 29/07/2019; in questo giorno però non ho potuto fare i necessari sopralluoghi poiché la parte esecutata ha prodotto l'ordinanza del Comune di Maltignano (n.43 del 07/10/2016) in cui si comunica l'inagibilità del fabbricato. Ho dunque predisposto un altro sopralluogo con l'intervento dei Vigili del Fuoco, e il giorno 02/08/2019 sono iniziate le operazioni peritali con necessari rilievi. Erano presenti al sopralluogo i Sig.ri _____ e _____ dell'esecutata, il caposquadra dei Vigili del Fuoco, Sig. _____ e la sottoscritta arch. Zoboletti Stefania, CTU. Non era presente al sopralluogo l'esecutata, la Sig.ra _____.

Ho preso visione dettagliatamente dei luoghi ed ho provveduto ad effettuare il rilievo dell'immobile, ho dunque redatto il verbale.

Per l'espletamento dell'incarico ho eseguito accertamenti presso:

- 1) L'Ufficio Tecnico del Comune di Maltignano, da cui sono stati estratti, consultati e fotocopiati i documenti necessari a ricostruire la storia dell'immobile
- 2) La Conservatoria Registri Immobiliari di Ascoli Piceno dove ho consultato e fotocopiato le visure ipotecarie inerenti i beni di proprietà dell'esecutata con l'elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni;
- 3) Catasto Edilizio Urbano per.
 - a) planimetrie catastali
 - b) visure catastali

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA.

Le proprietà oggetto di esecuzione sono attualmente censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue:

A- Catasto Fabbricati del Comune di Maltignano

- Foglio 7 part 87 sub 2, cat. C/6 di classe 3, consistenza 17 mq, sup. cat. totale mq. 21, rendita €. 24,58, Via Giuseppe Sacconi n. 13, piano T;
- Foglio 7 part 87 sub 3, cat. A/2 di classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. totale mq. 165, totale escluse aree scoperte mq. 155, rendita €. 238,60, Via Giuseppe Sacconi n. 13, piano T-1-2;

si precisa che le u.i.u. distinte al foglio 7 part. 87 sub. 2 e sub. 3 hanno diritto al Bene Comune Non Censibile che individua la corte, il portico e il vano scala distinto al foglio 7 part. 87 sub. 1

- Foglio 7 part 730, cat. A/3 di classe 2, consistenza 1,5 vani, sup. cat. totale mq. 7, totale escluse aree scoperte mq. 6, rendita €. 43,38, Via Giuseppe Sacconi snc, piano T-1;

B- Catasto terreni del Comune di Maltignano

- Foglio 4 part 196, qualità Incol. Prod. di classe U, superficie catastale mq. 1780, Reddito Dominicale €. 0,18, Reddito Agrario €. 0,09;



- Foglio 7 part 86, PORZ. AA, qualità Uliveto di classe 2[^], superficie catastale mq. 2.600, Reddito Dominicale €. 7,39, Reddito Agrario €. 9,40 – PORZ. AB qualità Semin. Arbor. di classe 3[^], superficie catastale mq. 730, Reddito Dominicale €. 2,07, Reddito Agrario €. 3,20
- Foglio 7 part 88, qualità Uliveto di classe 2[^], superficie catastale mq. 200, Reddito Dominicale €. 0,57, Reddito Agrario €. 0,72;
- Foglio 7 part 89, qualità Semin. Arbor di classe 3[^], superficie catastale mq. 1250, Reddito Dominicale €. 3,55, Reddito Agrario €. 5,49;

Le proprietà sopra individuate ai punti A e B sono intestate catastalmente come segue:

1/1

Si precisa che nella visura catastale della part. 196 del foglio 4, risulta il diritto di usufrutto di 1/1 intestato al _____ nato a _____ Il S _____ della _____ e, per tale motivo il _____ della _____ che per tale motivo è titolare dei diritti di 1/1 di piena proprietà anche su tale particella.

C- Catasto terreni del Comune di Maltignano

- Foglio 7 part 136, qualità Area Rurale, superficie catastale mq. 440, senza redditi;
- Foglio 7 part 303, PORZ. AA, Seminativo di classe 3[^], superficie catastale mq. 900, Reddito Dominicale €. 2,79, Reddito Agrario €. 4,18 – PORZ. AB qualità Uliveto di classe 2[^], superficie catastale mq. 500, Reddito Dominicale €. 1,42, Reddito Agrario €. 1,81

Le proprietà sopra individuate al punto C sono intestate catastalmente all'esecutata come segue:

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, consistono nei diritti di proprietà pari ad 1/1 su un villino che si sviluppa cielo terra con annessa corte esclusiva e confinante con un terreno agricolo oltre ad ulteriore particella anch'essa ad uso agricolo il tutto sito in Comune di Maltignano e individuato ai precedenti punti A e B, _____ nti in _____ parte in zona edificabile di completamento e per la restante parte in zona agricola individuati al precedente punto C.

COMODA' DIVISIBILITA' DEI BENI DESCRITTI AL PRECEDENTE PUNTO C.

In merito alla comoda divisibilità degli appezzamenti di terreno descritti al precedente punto C, la scrivente, vista la loro conformazione e modeste dimensioni e la destinazione urbanistica delle aree ove ricadono, ritiene che le stesse non siano comodamente divisibili.

In merito alla riuscita della vendita della _____ la sottoscritta può ragionevolmente presumere che la stessa potrà fruttare ricavi pari al valore della quota in quanto risulta economicamente appetibile per gli altri comproprietari della proprietà in esame.

Considerato quanto sopra esposto, lo stato dei luoghi e i diritti di proprietà intestati all'esecutata, si ritiene opportuno formare due lotti come appresso individuati.



1. LOTTO 1

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su un villino che si sviluppa cielo terra con annessa corte esclusiva e confinante terreno agricolo oltre ad ulteriore particella anch'essa ad uso agricolo il tutto distinto catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Maltignano

- Foglio 7 part 87 sub 2, cat. C/6 di classe 3, consistenza 17 mq, sup. cat. totale mq. 21, rendita €. 24,58, Via Giuseppe Sacconi n. 13, piano T;
- Foglio 7 part 87 sub 3, cat. A/2 di classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. totale mq. 165, totale escluse aree scoperte mq. 155, rendita €. 238,60, Via Giuseppe Sacconi n. 13, piano T-1-2;

si precisa che le u.i.u. distinte al foglio 7 part. 87 sub. 2 e sub. 3 hanno diritto al Bene Comune Non Censibile che individua la corte, il portico e il vano scala distinto al foglio 7 part. 87 sub. 1

- Foglio 7 part 730, cat. A/3 di classe 2, consistenza 1,5 vani, sup. cat. totale mq. 7, totale escluse aree scoperte mq. 6, rendita €. 43,38, Via Giuseppe Sacconi snc, piano T-1;

Catasto terreni del Comune di Maltignano

- Foglio 4 part 196, qualità Incol. Prod. di classe U, superficie catastale mq. 1780, Reddito Dominicale €. 0,18, Reddito Agrario €. 0,09;
- Foglio 7 part 86, PORZ. AA, qualità Uliveto di classe 2[^], superficie catastale mq. 2.600, Reddito Dominicale €. 7,39, Reddito Agrario €. 9,40 – PORZ. AB qualità Semin. Arbor. di classe 3[^], superficie catastale mq. 730, Reddito Dominicale €. 2,07, Reddito Agrario €. 3,20
- Foglio 7 part 88, qualità Uliveto di classe 2[^], superficie catastale mq. 200, Reddito Dominicale €. 0,57, Reddito Agrario €. 0,72;
- Foglio 7 part 89, qualità Semin. Arbor di classe 3[^], superficie catastale mq. 1250, Reddito Dominicale €. 3,55, Reddito Agrario €. 5,49;

Per le risposte ai quesiti, riferiti ai singoli lotti così costituiti, si rimanda ai relativi fascicoli allegati alla presente.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.

Il Legale del Creditore Procedente, ... ha espresso alcune osservazioni in merito all'elaborato peritale trasmesso per via telematica dalla scrivente in data 04/10/2019

- In merito a tali osservazioni si relaziona quanto segue:

Per quanto concerne la valutazione del fabbricato compreso nel Lotto n. 1, successivamente al terremoto, si precisa che, nella risposta al *quesito n. 5 – Stima*, è stato riferito quanto segue: *“Ai fini estimativi, non risulta attualmente possibile stimare il più probabile valore di mercato di tale immobile applicando la scienza estimativa, in considerazione delle innumerevoli variabili che vanno ad incidere sui tempi e modalità di ricostruzione e/o riparazione del danno subito, sull'eventuale diritto ad accedere ai finanziamenti per la ricostruzione/riparazione post-sisma, e sulla loro entità e, conseguentemente, sulla futura commerciabilità del bene, da parte del futuro ed eventuale assegnatario;*



Per tale motivo la stima del fabbricato residenziale verrà effettuata considerando lo stesso allo stato precedente gli eventi sismici, cioè privo delle lesioni che hanno causato la sua inagibilità”.

A maggior chiarimento si ritiene utile precisare che, per poter valutare il fabbricato in esame applicando la scienza estimativa, bisognerebbe conoscere l'esatto importo del contributo per la ricostruzione o riparazione post-sisma che ad oggi non è stato né valutato né concesso dagli Enti preposti in quanto non sono stati inoltrate le relative domande. Per lo stesso motivo non si è a conoscenza dell'epoca in cui le opere di ricostruzione o riparazione potranno iniziare e dell'esito delle stesse.

- In merito alle attività da svolgere per rendere l'immobile nuovamente agibile si riferisce che sono quelle necessarie a rimuovere le condizioni che rendono strutturalmente inagibile il fabbricato, come evidenziate, seppur preliminarmente, dalla Scheda AeDes allegata all'elaborato peritale. Quanto detto a prescindere dalla possibilità di attingere o meno ai finanziamenti per la riparazione/ricostruzione post-sisma che si potrà conoscere solo dopo la presentazione del progetto all'Ufficio Speciale Ricostruzione, la sua eventuale approvazione e l'emissione del Decreto di finanziamento
- Per quanto concerne la formazione dei lotti, la sottoscritta ritiene condivisibile l'osservazione in esame e, con il presente elaborato peritale procede alla formazione di due lotti come sopra individuati;
- Per quanto concerne i valori dei singoli cespiti pignorati la scrivente precisa che gli stessi sono facilmente ricavabili dal rapporto di valutazione allegato all'elaborato peritale. Nella presente integrazione i valori dei singoli cespiti vengono con maggiore chiarezza individuati e risultano determinati a parte il valore dei beni pignorati in quota che costituiscono il Lotto n. 2.

RISPOSTE AI QUESITI LOTTO 1

Risposta al quesito 1

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su un villino che si sviluppa cielo terra con annessa corte esclusiva e confinante terreno agricolo e parzialmente ricadente in zona di completamento oltre ad ulteriore particella anch'essa ad uso agricolo il tutto distinto catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Maltignano

- Foglio 7 part 87 sub 2, cat. C/6 di classe 3, consistenza 17 mq, sup. cat. totale mq. 21, rendita €. 24,58, Via Giuseppe Sacconi n. 13, piano T;
- Foglio 7 part 87 sub 3, cat. A/2 di classe 2, consistenza 7 vani, sup. cat. totale mq. 165, totale escluse aree scoperte mq. 155, rendita €. 238,60, Via Giuseppe Sacconi n. 13, piano T-1-2;

si precisa che le u.i.u. distinte al foglio 7 part. 87 sub. 2 e sub. 3 hanno diritto al Bene Comune Non Censibile che individua la corte, il portico e il vano scala distinto al foglio 7 part. 87 sub. 1

- Foglio 7 part 730, cat. A/3 di classe 2, consistenza 1,5 vani, 7, totale escluse aree scoperte mq. 6, rendita €. 43,38, Via Giuseppe Sacconi snc, piano T-1;

Catasto terreni del Comune di Maltignano

- Foglio 4 part 196, qualità Incol. Prod. di classe U, superficie catastale mq. 1780, Reddito Dominicale €. 0,18, Reddito Agrario €. 0,09;



- Foglio 7 part 86, PORZ. AA, qualità Uliveto di classe 2[^], superficie catastale mq. 2.600, Reddito Dominicale €. 7,39, Reddito Agrario €. 9,40 – PORZ. AB qualità Semin. Arbor. di classe 3[^], superficie catastale mq. 730, Reddito Dominicale €. 2,07, Reddito Agrario €. 3,20
- Foglio 7 part 88, qualità Uliveto di classe 2[^], superficie catastale mq. 200, Reddito Dominicale €. 0,57, Reddito Agrario €. 0,72;
- Foglio 7 part 89, qualità Semin. Arbor. di classe 3[^], superficie catastale mq. 1250, Reddito Dominicale €. 3,55, Reddito Agrario €. 5,49;

L'immobile si identifica come una porzione di aggregato residenziale di unità cielo-terra distinte tra loro. Si trova nel Comune di Maltignano in via Sacconi n.13 e si compone di: piano terra, piano primo e mansarda, ed è completato da portico e corte esclusiva.

La zona in cui si trova è residenziale e non è servita da mezzi pubblici né da attività commerciali.

La struttura è realizzata in parte in cemento armato, in parte in muratura portante (probabilmente si tratta di un vecchio edificio ampliato e sopraelevato), le tamponature sono in laterizio intonacate color crema.

Il piano terra presenta un portico di notevoli dimensioni da cui si accede all'immobile, da lì un disimpegno conduce alla scala, alla zona rustico, ripostiglio e cucina, ed al garage, privo di accesso carrabile ed adibito a locale di sgombero. Si precisa che il vano oggi adibito a cucina presenta un'altezza interna di ml. 2,45, minore a quella minima prevista per tale destinazione e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a destinare tale vano ad uso non residenziale.

Al piano superiore si trovano 3 camere da letto, un bagno completo di doccia idromassaggio, il soggiorno, la sala da pranzo e la cucina.

Il piano sottotetto è usato come ripostiglio.

Piastrelle in monocottura 30x30 e piastrelle in ceramica costituiscono i pavimenti del piano terra e del primo piano, intervallate a granito che riveste le scale ed alcune zone del piano terra.

Il piano sottotetto è allo stato grezzo, ci sono i tubi per gli impianti ma il massetto non è presente, così come gli intonaci.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno, e da finestre in legno di tipo douglas con vetro singolo.

Gli infissi interni sono in legno tamburato essenza rovere.

L'immobile è servito dai seguenti **impianti**:

impianto idrico autonomo per acqua calda, **impianto elettrico** sottotraccia, **impianto di riscaldamento** autonomo alimentato a gas metano con radiatori in ghisa e tubazioni sottotraccia, **impianto telefonico, citofonico, televisivo** sottotraccia.

Si riferisce inoltre che, i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Maltignano, non hanno reperito l'attestato/certificato di agibilità dell'immobile in esame e, per tale motivo, non sono stati visionati gli eventuali certificati di conformità degli impianti presenti nell'immobile. Per i motivi suddetti, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla verifica dell'impiantistica presente nella proprietà oggetto di esecuzione ed eventualmente procedere al suo adeguamento nel rispetto delle norme di settore.



I terreni distinti al Catasto Terreni, Foglio 7 part 86, Foglio 7 part 88, Foglio 7 part 89, sono appezzamenti di terreno che circondano l'immobile; la particella 88 costituisce parte del giardino sul fronte strada che appartiene all'immobile sopra descritto; le particelle 86 e 89 si trovano invece sulla parte posteriore dell'edificio rispetto al fronte strada, sono uliveti su lotti di terreno molto scosceso, e degradano verso la Strada Provinciale 1, Bonifica del Tronto.

L'appezzamento distinto al Catasto Terreni al Foglio 4 part 196 non è stato visionato, la proprietà non è a conoscenza di dove sia e dall'estratto di mappa si evince che è ubicato in mezzo ad altri terreni e difficilmente raggiungibile.

1/a) Superficie:

VILLINO

PIANO TERRA:

- Superficie esterna lorda Zona a Rustico mq. 69
- SEL garage/ripostiglio mq. 32 circa
- Superficie porticato mq 27,00 circa
- Superficie giardino circostante (considerando le particella 87 e 730): mq 152

PIANO PRIMO:

- Superficie esterna lorda mq 121 circa
- Balconi mq 13,40

PIANO SOTTOTETTO

- Superficie esterna lorda mq 34
- Balcone mq 4,75

TERRENI

- Foglio 4 part 196, superficie catastale mq. 1.780
- Foglio 7 part 86, superficie catastale mq. 3.330
- Foglio 7 part 88, superficie catastale mq. 200
- Foglio 7 part 89, superficie catastale mq. 1250,

L'immobile **confina** sul lato est con la proprietà del Sig. de _____, lato sud confina con un lotto di terreno di proprietà _____ (Fg.7 part. 88), a ovest con un terreno di altra proprietà, a nord con terreno _____ (Fg.7 part. 86)

Le particelle 86, 88 e 89 del foglio 7, nell'insieme in base alle risultanze catastali confinano con Via Sacconi, proprietà _____, proprietà _____, _____ ce, mentre la part. 196 del foglio 4 confina con proprietà _____, proprietà _____, _____ più lati

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento

1/b) L'accesso all'unità immobiliare è posto su via Sacconi, ed è sia carrabile che pedonale, infatti la recinzione che circonda il giardino di proprietà ha 2 cancelli.



L'accesso agli altri lotti di terreno è libero poiché non ci sono recinzioni.

1/c) Non ci sono pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni poiché l'unità immobiliare è monofamiliare

1/d) L'unità immobiliare è monofamiliare e non fa dunque parte di un condominio

1/e) Secondo il vigente **Piano Regolatore del Comune di Maltignano** l'edificio e le arre oggetto di pignoramento risultano ubicate (vedere allegato Certificato Destinazione Urbanistica)

- Immobile distinto al NCEU di detto Comune al **Foglio 7 particella 730** - "**zona di Completamento B1**", normata dall'art 58 delle N.T.A. del P.R.G. vigente
- Immobile distinto al NCEU di detto Comune al **Foglio 7 particella 87** - "**zona di Completamento B1**", normata dall'art 58 delle N.T.A. del P.R.G. vigente
- Terreno distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 7 particella 88**, - "**zona di Completamento B1**", normata dall'art 58 delle N.T.A. del P.R.G. vigente
- Terreno distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 7 particella 86**, una porzione in "**zona di Completamento B1**", normata dall'art 58 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, e una restante porzione "**AREE AGRICOLE**" definita dall'art. 56 delle N.T.A.

Alle suddette destinazioni si sovrappone parzialmente o totalmente il vincolo "Area a Rischio Frana Molto Elevato R4" definito dall'art.35 delle N.T.A.

- Terreno distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 7 particella 89** - "**AREE AGRICOLE**" definita dall'art. 56 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Alla suddetta destinazione si sovrappone parzialmente o totalmente il vincolo "Area a Rischio Frana Molto Elevato R4" definito dall'art.35 delle N.T.A.

- Terreno distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 4 particella 196**- "**AREE AGRICOLE**" definita dall'art. 56 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Alla suddetta destinazione si sovrappone parzialmente o totalmente il vincolo "Area con elementi d'instabilità" definito dall'art.32 delle N.T.A.

Risposta al quesito 2

Ho acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica con relativi stralci del P.R.G. (vedere allegato).

L'unità immobiliare e i beni pignorati edificati sono identificati presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Maltignano (AP) e sono stati realizzati in forza delle seguenti licenze:

- Concessione Edilizia prot. n. 2300 del 12/10/1978
- Variante a Concessione Edilizia n. 3557 del 13/12/1980
- Autorizzazione edilizia n. 3528 del 12/08/1986



- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 4024/1986
- Concessione edilizia prot. n. 2507 del 21/05/1992

L'immobile presenta sul fronte nord due volumi in aderenza al fabbricato, adiacenti e collegati tra loro. Sono realizzati con struttura leggera in ferro e tamponati pannelli sandwich. Tali volumi sono stati costruiti in assenza di titoli abilitativi e non sono stati condonati, quindi non sono sanabili e devono essere demoliti e smaltiti con un costo previsto di **€ 5.000 circa**.

Oltre a quanto detto, sono state rilevate delle modeste difformità rispetto ai precedenti edilizi. Tali difformità risultano sanabili previa presentazione di richiesta di permesso di costruire a sanatoria per un costo previsto, comprensivo delle sanzioni, delle spese tecniche e della successiva variazione catastale pari a circa **€ 4.000,00**.

Si precisa inoltre che, a causa degli eventi sismici verificatisi dall'Agosto 2016, il fabbricato residenziale sito in Via G. Sacconi del comune di Maltignano, in forza di scheda AeDes del 06.10.2016 redatta dalla quadra n. 780 (esito di agibilità "E") è stato oggetto di Ordinanza contingibile ed urgente del Comune di Maltignano n. 43 prot. 7660 con la quale viene dichiarata *"l'inagibilità quindi lo sgombero e la non utilizzabilità del fabbricato residenziale in Via G. Sacconi n. 13"*.

Risposta al quesito 3

L'unità immobiliare risulta essere libera dal momento che con Ordinanza contingibile ed urgente n.43 del 7 Ottobre 2016 prot. 7660 il Comune di Maltignano nella persona del Sindaco ha ordinato l'inagibilità e quindi lo sgombero e la non utilizzazione del fabbricato residenziale in via sacconi 13 (allegato)

Risposta al quesito 4

A seguito delle verifiche fatte si può affermare che:

- non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale;
- non risultano vincoli artistici.
- non vi sono vincoli demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civili;
- non vi sono atti di asservimento e cessioni di cubatura;
- non vi sono atti matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge che vincolino l'immobile (l'esecutata è vedova);

La scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. a firma del Notaio Maria Pantalone Balice, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione che si va a citare. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a **Euro 1.400,00** circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche.



A seguito di visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno, si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

TRASCRIZIONI A FAVORE

- [redacted] 61,
- [redacted] 37,

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione ipoteca giudiziale di €. [redacted] 5
a favore di [redacted] A. (Fg.7 part.730, part 87 sub.2 e sub.3, part.86,88,89, part 136 e part.330 e Fg.4 part.196)
- Trascrizione del 18/05/2018, [redacted]
rep. 1) Pignoramento del [redacted] verbale di pignoramento immobili (Fg.7 part.730, part 87 sub.2 e sub.3, part.86,88,89, part 136 e part.330 e Fg.4 part.196)

In merito a tale trascrizione si evidenzia che, nella descrizione viene elencata in modo esatto l'u.i.u. distinta al fg. 7 part. 730, mentre nel verbale di pignoramento immobiliare e nella trascrizione sopra citata viene erroneamente riportato l'identificativo catastale fg. 7 part. 730 sub. 62.

ISCRIZIONI

- [redacted]
- ✓ [redacted]

DIFFORMITA' CATASTALI

Esistono delle difformità catastali che devono essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente mediante presentazione dei necessari atti di aggiornamento (spesa quantificata nei precedenti paragrafi)



Risposta al quesito 5

STIMA

La proprietà oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso residenziale con corte di pertinenza, oltre a diritti di proprietà su piccoli appezzamenti di terreno ricadenti in gran parte in zona agricola, e per la restante parte in zona edificabile di completamento.

Come sopra specificato, a causa degli eventi sismici verificatisi dall'Agosto 2016, il fabbricato residenziale sito in Via G. Sacconi 13 del Comune di Maltignano, in seguito alla scheda AeDes del 06.10.2016 redatta dalla quadra n. 780 (esito di agibilità "E") è stato oggetto di Ordinanza Sindacale del Comune di Maltignano n. 43 prot. 7660 con la quale viene dichiarata *"l'inagibilità quindi lo sgombero e la non utilizzabilità del fabbricato residenziale in Via G. Sacconi n. 13"*.

Ai fini estimativi, non risulta attualmente possibile stimare il più probabile valore di mercato di tale immobile applicando la scienza estimativa, in considerazione delle innumerevoli variabili che vanno ad incidere sui tempi e modalità di ricostruzione e/o riparazione del danno subito, sull'eventuale diritto ad accedere ai finanziamenti per la ricostruzione/riparazione post-sisma, e sulla loro entità e, conseguentemente, sulla futura commerciabilità del bene, da parte del futuro ed eventuale assegnatario;

Per tale motivo la stima del fabbricato residenziale verrà effettuata considerando lo stesso allo stato precedente gli eventi sismici, cioè privo delle lesioni che hanno causato la sua inagibilità.

Al fine di calcolare il valore commerciale delle proprietà oggetto di esecuzione, con i presupposti estimativi sopra descritti, 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 e tecnici liberi professionisti che operano nel settore, nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato della proprietà oggetto di stima.

Nello specifico, lo scrivente ha reperito i seguenti Rogiti:

Compravendita di unità immobiliari residenziali site nel comune di Maltignano:

Rogito Notaio Silvia Parlamenti del 30.01.2017

Rogito Notaio Donatella Calvelli del 28.04.2015

Compravendita di terreni agricoli siti nel comune di Maltignano:



Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili, verificato per quanto possibile le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse caratteristiche degli immobili oggetto di comparazione, come riportato nell'allegato Rapporto di Valutazione.

Tale analisi ha permesso di ricavare i più probabili valori di mercato delle proprietà in esame che sono risultati pari a

Terreno distinto al Foglio 7 part. 86 = €. 17.250,00

Terreno distinto al Foglio 7 part. 88 = €. 9.000,00

Terreno distinto al Foglio 7 part. 89 = €. 3.125,00

Terreno distinto al Foglio 4 part. 196 = €. 2.670,00

Villino distinto al CF al foglio 7 part. 87 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 e al foglio 7 part. 730 = €.138.000,00

Alla valutazione del fabbricato residenziale verranno applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

b) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso delle proprietà oggetto di esecuzione non si applicherà alcuna decurtazione;

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

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese per la richiesta di Permesso di costruire in sanatoria comprensiva dei bolli, diritti di segreteria, delle oblazioni e/o sanzioni ai sensi del DPR 380/2001, le conseguenti spese tecniche necessarie anche per la presentazione degli atti di aggiornamento catastali, si applicherà una detrazione pari al 4 % del totale;

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

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;

e) per altri oneri e pesi: rilevato che il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla demolizione dei manufatti realizzati senza titolo edilizio, il tutto da eseguire nel rispetto delle norme di settore, si decurterà il 3,6 del totale

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 7,6 %.



Ne consegue che il più probabile valore di mercato del fabbricato residenziale è pari a:
€. 138.000,00 – 7,6 % = Euro 127.512,00

Il più probabile valore di mercato dei diritti di proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione è quindi pari ad €. 159.557,00 (€.17.250,00+€.9.000,00+€. 3.125,00+€. 2.670,00 + €. 127.512,00)

Alla valutazione sopra ricavata viene applicato un abbattimento forfettario pari al 10% in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte, così come indicato al punto 5 (a) dei quesiti formulati al quale la scrivente è stata chiamata a rispondere:

Ne consegue che il prezzo base d'asta è pari a €. 159.557,00 – 10% = €. 143.601,30

A cifra tonda **€. 144.000,00** (Euro Centoquarantaquattromila/00)

PRECISAZIONI

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sugli immobili e terreni oggetto di vendita e sui materiali ivi depositati
- Non sono stati verificati i confini delle proprietà oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sugli immobili e manufatti oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio
- Le misurazioni delle superfici delle porzioni di particelle ricadenti in diverse zone urbanistiche, non essendo le stesse riportate nel Certificato di destinazione urbanistica, sono state eseguite graficamente dalla scrivente sulla base dello stralcio del PRG estratto dal sito istituzionale del comune di Maltignano, con le conseguenti ed inevitabili tolleranze;
- Le superfici del fabbricato residenziale sopra riportate, individuano la Superficie Esterna Lorda comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u. o da spazi di diversa destinazione d'uso.

Si precisa inoltre quanto segue:

- Gli importi delle sanzioni/oblazioni considerati nelle detrazioni apportate al valore di stima e da versare per la regolarizzazione delle opere abusive sono indicativi e il loro esatto importo si potrà conoscere solo dopo la presentazione di idonea istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Maltignano
- In merito alla sanabilità o regolarizzazione delle opere abusive riscontrate, si precisa che quanto riferito dallo scrivente è stato espresso facendo sempre salve diverse interpretazioni e/o valutazioni dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Maltignano



□ 7.DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su immobili siti nel Comune di Maltignano (AP), via Sacconi 13, intestati a _____, proprietaria, costituiti da una porzione di fabbricato residenziale che sviluppa cielo terra e terreni a destinazione agricola e parzialmente ricadenti in zona di completamento. La porzione di fabbricato residenziale si sviluppa cielo terra ed è accessibile di Via Sacconi n.13 del comune di Maltignano e si compone di: piano terra, piano primo e mansarda, ed è completato da corte esclusiva e portico. La zona in cui si trova è residenziale e non è servita da mezzi pubblici né da attività commerciali. La struttura è realizzata in parte in cemento armato, in parte in muratura portante. Il piano terra presenta un portico da cui si accede all'immobile, da lì un disimpegno conduce alla scala, alla zona rustico, ripostiglio e cucina, ed al garage, privo di accesso carrabile ed adibito a locale di sgombro. Al piano superiore si trovano 3 camere da letto, un bagno completo di doccia idromassaggio, il soggiorno, la sala da pranzo e la cucina. Piastrelle in monocottura piastrelle in ceramica costituiscono i pavimenti del piano terra e del primo piano, intervallate a granito che riveste le scale ed alcune zone del piano terra. Il piano sottotetto usato come ripostiglio è allo stato grezzo, ci sono i tubi per gli impianti ma il massetto non è presente, così come gli intonaci. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane e finestre in legno con vetro singolo. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'immobile è servito dai seguenti impianti: impianto idrico autonomo per acqua calda, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con radiatori in ghisa e tubazioni sottotraccia, impianto telefonico, citofonico, televisivo sottotraccia. Si riferisce che, i tecnici del SUE del comune di Maltignano, non hanno reperito l'attestato/certificato di agibilità dell'immobile in esame e, per tale motivo, non sono stati visionati gli eventuali certificati di conformità degli impianti presenti nell'immobile. Per i motivi suddetti, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla verifica dell'impiantistica presente nella proprietà ed eventualmente procedere al suo adeguamento. L'immobile sviluppa le seguenti superfici: Zona a Rustico al Piano terra mq. 69, garage/ripostiglio mq. 32 circa, porticato mq 27,00 circa, giardino circostante (considerando le particella 87 e 730): mq 152, il piano primo SEL mq 121 circa oltre balconi di mq 13,40, il piano sottotetto SEL mq 34 e balcone di mq 4,75.

Sono state riscontrate le seguenti difformità Urbanistiche-edilizie:

- L'altezza del vano oggi adibito a cucina, è di ml. 2,45, minore di quella minima prevista per tale destinazione e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a destinare tale vano ad uso non residenziale.
- L'immobile presenta sul fronte nord due volumi in aderenza al fabbricato, adiacenti e collegati tra loro. Sono realizzati con struttura leggera in ferro e tamponati pannelli sandwich. Tali volumi sono stati costruiti in assenza di titoli abilitativi e non sono stati condonati, e devono essere dunque demoliti a cura e spese del futuro acquirente.

L'unità immobiliare in esame risulta essere libera a seguito di Ordinanza Sindacale n.43 del 7 Ottobre 2016 prot. 7660, con la quale è stato ordinato l'inagibilità e quindi lo sgombero e la non utilizzazione del fabbricato residenziale in esame a seguito degli eventi sismici verificatisi dall'Agosto 2016 in poi (Scheda AeDes del 06.10.2016-quadra n. P780-esito di agibilità "E")

I terreni oggetto di vendita sono costituiti :

Le proprietà oggetto di vendita sono distinte all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

1. Immobile sito a Maltignano distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 7, particella 730, categoria A/3, vani 1,5
2. Immobile sito a Maltignano distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 7, particella 87, sub 2, categoria C/6, mq 21



3. Immobile sito a Maltignano distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 7, particella 87, sub 3, categoria A/2, vani 7
4. Appezzamenti di terreno siti a Maltignano distinti al catasto terreni di detto Comune al Foglio 7, particelle 86,88,89
5. Appezzamento di terreno sito a Maltignano distinto al catasto terreni di detto Comune al Foglio 4, particella 196

I terreni distinti al Catasto Terreni, Foglio 7 part 86, Foglio 7 part 88, Foglio 7 part 89, sono appezzamenti di terreno che circondano l'immobile; la particella 88 costituisce parte del giardino sul fronte strada che appartiene all'immobile sopra descritto; le particelle 86 e 89 si trovano invece rispetto alla strada sulla parte opposta, sono costituite da uliveti su un terreno molto scosceso che volge verso la Strada Provinciale 1 Bonifica del Tronto;

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
€. 144.000,00 (Euro Centoquarantaquattromila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.
La presente relazione viene trasmessa per via telematica alla competente Cancelleria.

Con osservanza

San Benedetto del Tronto, li 29/11/2019

Il CTU Arch. Stefania Zoboletti

