

## **TRIBUNALE di FERMO**

(Esecuzione Immobiliare n.44/2016 R.G.E. – ██████████-XXXXXXXXXXXX+1)

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## **Indice**

1. Premessa .....	pag.	1
2. Quesiti .....	pag.	1
3. Svolgimento Incarico .....	pag.	6
4. Risposta ai quesiti .....	pag.	6
4.1 Risposta al quesito/controllo C1 .....	pag.	6
4.2 Risposta al quesito/controllo C2 .....	pag.	7
4.3 Risposta al quesito/controllo C3 .....	pag.	7
4.4 Risposta al quesito Q1 .....	pag.	7
4.4.a Descrizione catastale del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q1" .....	pag.	7
4.5 Risposta al quesito Q2 .....	pag.	8
4.5.a Descrizione generale del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q2" .....	pag.	9
4.5.b Descrizione particolare del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q2" .....	pag.	9
4.5.c Vendita soggetta ad I.V.A. "Risposta quesito Q2" .....	pag.	13
4.6 Risposta al quesito Q3 "Costruzione ante 01.09.1967" .....	pag.	13
4.7 Risposta al quesito Q4 .....	pag.	13
4.7.a Titoli Abilitativi del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q4" .....	pag.	13
4.7.b Pianificazione riguardante il LOTTO UNICO "Risposta quesito Q4" .....	pag.	15
4.7.c Difformità e Costo Sanatoria del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q4" .....	pag.	17
4.7.d Problematica Amianto riguardante il LOTTO UNICO "Risposta quesito Q4" .....	pag.	24
4.7.e Verifica condizioni art.40 sesto comma L.47/85 "Risposta quesito Q4" .....	pag.	26
4.8 Risposta al quesito Q5 "certificato destinazione urbanistica" .....	pag.	27
4.9 Risposta al quesito Q6 .....	pag.	27
4.9.a Rispondenza dati Pignoramento "Risposta quesito Q6" .....	pag.	27
4.9.b Acquisizione od aggiornamento planimetrie catastali "Risposta quesito Q6" .....	pag.	27
4.10 Risposta al quesito Q7 .....	pag.	28
4.10.a Proprietà alla Notifica del Pignoramento del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q7" .....	pag.	28
4.10.b Divisione del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q7" .....	pag.	28
4.11 Risposta al quesito Q8 .....	pag.	28
4.11.a Storia ipo-catastale ventennale e gravami del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q8" .....	pag.	28
4.11.b Servitù attive e passive - LOTTO UNICO "Risposta quesito Q8" .....	pag.	34
4.12 Risposta al quesito Q11 .....	pag.	35
4.12.a Stato di possesso del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q11" .....	pag.	35
4.12.b Situazione condominiale del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q11" .....	pag.	35
4.13 Risposta al quesito Q12 "Espropri per Pubblica Utilità" .....	pag.	35

Firmato Da: CURI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 69f03



4.14 Risposta ai quesiti Q9 e Q10 .....	pag.	35
4.14.a Criterio di stima "Risposta quesiti Q9-Q10" .....	pag.	35
4.14.b Coefficienti di merito del LOTTO UNICO "Risposta quesiti Q9-Q10" .....	pag.	36
4.14.c Valore Unitario di Stima del LOTTO UNICO "Risposta quesiti Q9-Q10" .....	pag.	39
4.14.d Superficie commerciale del LOTTO UNICO "Risposta quesiti Q9-Q10" .....	pag.	40
4.14.e Stima DEL LOTTO UNICO con il metodo dei Coefficienti di Merito "Risposta quesiti Q9-Q10"	pag.	43
4.14.f Riepilogo Valori del LOTTO UNICO "Risposta quesiti Q9-Q10" .....	pag.	46
4.15 Risposta al quesito Q14 "Manifesto d'Asta" .....	pag.	46

Allegati 1 ÷ 9 elencati a fine relazione

Firmato Da: CURI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 69f03



## **TRIBUNALE di FERMO**

(Esecuzione Immobiliare n.44/2016 R.G.E. – ██████████ -XXXXXXXXXXXX+1)

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **1. Premessa**

Con comunicazione del 01.02.2022 il sottoscritto geom. Stefano Curi, veniva nominato dal Giudice dott.ssa Cecchini Giorgia, dapprima sostituita dalla dott.ssa Domizia Perrone, infine sostituita dalla dott.ssa Milena Palmisano, CTU estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n°44/2016 R.G.E Tribunale di Fermo, promossa dalla ██████████, contro XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. Allegato1).

#### **2. Quesiti**

I Quesiti posti dal Giudice dott.ssa Domizia Perrone al sottoscritto CTU sono i seguenti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

**C1.** in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.



Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalgia sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

**C2.** In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**C3.** In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

**Q1)** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- Q2)** ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- Q3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- Q4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- Q5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- Q6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;



- Q7)** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
- Q8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
- Q9)** a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- Q10)** a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi
- Q11)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di



registrazione e la scadenza del contratto, 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**Q12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

**Q13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**Q14)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

**Q15)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**Q16)** ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT.



### **3. Svolgimento dell'incarico**

Il sottoscritto dopo la nomina ha eseguito il sopralluogo sugli immobili oggetto di esecuzione, ha eseguito gli accertamenti ipo-catastali, avvalendosi della collaborazione, autorizzata dalla procedura, del visurista Curi Emidio, ha richiesto ed estratto copia di tutta la documentazione urbanistica presso il Comune di Rapagnano, ha richiesto le certificazioni di stato civile "estratto di matrimonio" dei soggetti pignorati, ha eseguito più sopralluoghi e misurazioni degli immobili per la visione degli stessi, per il rilevamento dei dati necessari per la perizia e per la verifica della conformità urbanistica, ha eseguito più accessi al Comune di Rapagnano al fine di verificare la conformità urbanistica, ha richiesto un sopralluogo alla [REDACTED] e quindi eseguito il sopralluogo con la stessa per avere un preventivo per la bonifica dell'amianto presente nelle coperture, il tutto come autorizzato dal Giudice dott.ssa Domizia Perrone, il tutto in modo da avere tutta la documentazione ed informazioni necessarie per rispondere adeguatamente ai quesiti postegli dal Giudice delle Esecuzioni.

### **4. Risposta ai quesiti**

#### **4.1 Risposta al quesito/controllo C1**

Riguardo la documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, il creditore procedente ha optato per la Certificazione Notarile che è stata redatta dal notaio Francesco Ciuccarelli in data 05-05-2016 e depositata in Cancelleria li 14.05.2016 con allegati estratto di mappa catastale e visura catastale per soggetto.

Essa risale fino all'atto di provenienza derivativo stipulato da oltre vent'anni dalla trascrizione del pignoramento, ma la provenienza non è completa, infatti il certificato notarile cita come provenienza l'atto Not. Lorenzo Ciuccarelli del 18.04.1990 rep.60893/17551, trascritto a Fermo in data 24.09.1990 al n.2055 Reg. Part. acquirenti [REDACTED], in realtà la provenienza ultraventennale è composta di due atti, quello già detto con cui i coniugi [REDACTED] acquistano la particella 167 di mq.1700 con sovrastante fabbricato partic. 167/1 e 167/2; ed un altro atto più vecchio e cioè l'atto di compravendita notaio Lorenzo Ciuccarelli in data 13.03.1990 rep.60141/17466 trascritto a Fermo in data 27.03.1990 al n.1566 Reg. Part. con cui i coniugi [REDACTED] acquistano la particella 198 di 910mq; Successivamente si frazionano entrambe le particelle 167 e 198 e dalla fusione delle particelle 167 (derivata dall'originaria) di 880mq e 343 (derivata dalla 198) di 490mq, si forma la



particella 167 di 1370mq chè così è rimasta sino ad oggi e che rappresenta, unitamente ai due corpi di fabbrica sulla stessa insistenti, l'immobile oggetto del pignoramento.

Comunque il tutto viene replicato con più dettagli alla risposta del Quesito Q8 in cui viene specificata tutta la storia ipo-catastale dell'Immobile oggetto del pignoramento a partire da venti anni prima della sua trascrizione e nel relativo Allegato 3 viene prodotta tutta la documentazione ipotecaria, derivata dagli accessi eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, nella quale ci sono anche gli atti derivativi trascritti oltre venti anni prima della trascrizione del pignoramento. Pertanto con i suddetti accertamenti è stata verificata la continuità delle trascrizioni come si può evincere nella storia ipo-catastale riportata nella risposta al Quesito Q8.

#### **4.2 Risposta al quesito/controllo C2**

La Certificazione Notarile riporta come suo allegato la mappa catastale e le visure catastali, quindi per quanto riguarda i dati catastali attuali essi sono presenti, mentre non ci sono quelli storici cioè quelli che vanno fino a venti anni prima della trascrizione del pignoramento. Così nella storia ipo-catastale, che viene riportata nella risposta al Quesito Q8, dell'Immobile oggetto del pignoramento a partire da venti anni prima della sua trascrizione, viene riportata tutta la storia catastale ultraventennale dell'Immobile oggetto di pignoramento e nel relativo Allegato 2 viene prodotta tutta la documentazione catastale attuale e storica ultraventennale, derivata dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

#### **4.3 Risposta al quesito/controllo C3**

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati che quindi è stato richiesto all'ufficio Anagrafe del Comune di Rapagnano "Cfr. Allegato 6" dal quale è risultato che gli esecutati XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX si sono sposati il 30.09.1995 in regime di comunione legale dei beni, ma poi in data 04.05.2017 hanno sottoscritto il verbale di separazione consensuale presso il Tribunale di Fermo.

#### **4.4 Risposta al quesito Q1**

##### **4.4.a. Descrizione catastale del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q1"**

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un appezzamento di terreno sito in Comune di Rapagnano c.da San Severino n°34, con soprastanti due corpi di fabbrica indipendenti, il primo è



costituito da un edificio destinato ad abitazione composto dai piani terra, primo, e secondo o sottotetto e da un ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza l'angolo nord-ovest dell'edificio, il secondo è un corpo di fabbrica ad un sol piano destinato a garage.

Il tutto è stato considerato come LOTTO UNICO composto da due immobili: IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo da cielo a terra piani T-1-2 o sottotetto corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" e IMMOBILE 1b "corpo garage ad un sol piano" e dalla corte comune ad entrambi i detti IMMOBILI 1a e 1b.

La descrizione catastale del LOTTO UNICO è la seguente "Cfr. Allegato 2":

Area in Rapagnano - c.da San Severino, descritta al Catasto Terreni:

- Fog.9 part.167 di Ha 0:13:70 "ente urbano", con sovrastanti due corpi di fabbrica così descritti al Catasto Fabbricati:

- Fabbricato abitativo piani T-1-2 o sottotetto corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato (IMMOBILE 1a) Fog.9 part.167/3 PT-1 cat.A/2 cl.2 v.7,5 rc€ 333,11

- Corpo garage staccato ad un sol piano (IMMOBILE 1b) Fog.9 part.167/5 PT cat.C/6 cl.2 mq.64 rc€ 89,24

Confini: c.da San Severino e particella 65 ad est, particelle 427, 381, 382 a nord, particelle 382 e 380 ad ovest, particella 168 a sud, s.a.

Per quanto riguarda le parti comuni si è fatto riferimento all'"Elaborato Planimetrico presentato in data 06.05.1999 (Cfr. Allegato 2) da cui risulta che la parte scoperta della particella 167 è bene comune non censibile a tutti i subalterni, quindi agli IMMOBILI 1a e 1b, così distinto al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/4 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)

In merito alla necessità di frazionamenti si evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile come sarà meglio evidenziato nella risposta ai Quesiti Q7 e Q10 da cui deriva la decisione obbligata di fare un LOTTO UNICO composto come detto dall'IMMOBILE 1a + IMMOBILE 1b + Corte Comune b.c.n.c. agli IMMOBILI 1a e 1b.

#### **4.5 Risposta al quesito Q2**

In tale paragrafo si fornisce una descrizione sintetica del LOTTO UNICO, informazioni tecniche, utilizzate nella successiva stima, quali caratteristiche della zona di ubicazione dello stesso oltre i dati tecnici e qualitativi generali del LOTTO UNICO ed informazioni tecniche particolari degli IMMOBILI



1a e 1b costituenti il LOTTO UNICO. I dati tecnici e qualitativi particolari si differenziano per ciascun Immobile proprio perché si riferiscono alle caratteristiche intrinseche di ciascun Immobile che naturalmente sono tra loro differenti.

#### **4.5.a. Descrizione generale del LOTTO UNICO “Risposta quesito Q2”**

Il LOTTO UNICO è costituito dagli Immobili 1a e 1b, che sono due corpi di fabbrica distinti, e dalla corte comune agli stessi. L'IMMOBILE 1a è composto da un fabbricato da cielo a terra destinato ad abitazione corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato, L'IMMOBILE 1b è un corpo di fabbrica ad un sol piano destinato a garage staccato dall'IMMOBILE 1a. Il tutto è sito nel Comune di Rapagnano in c.da San Severino “Cfr. Allegato 4 foto 1÷58”.

Esso è sito nella prima periferia del Comune di Rapagnano in zona rurale, una zona tranquilla ricca di verde e ben collegata alla zona urbana ed anche alle arterie principali come la strada provinciale sp239 che collega Fermo con Servigliano.

I dati tecnici generali del LOTTO UNICO che si utilizzeranno per la stima sono i seguenti:

#### **Le caratteristiche della zona o microintorno del LOTTO UNICO sono le seguenti:**

Qualificazione ambientale	Normale
Prossimità al verde o spazi pubblici aperti	Normale
Prossimità ai servizi commerciali e pubblici	Mediocre

#### **4.5.b. Descrizione particolare del LOTTO UNICO “Risposta quesito Q2”**

La descrizione particolare del LOTTO UNICO è riferita ai beni che lo costituiscono che sono gli Immobili 1a e 1b e la Corte Comune agli stessi

#### **Descrizione IMMOBILE 1a “Cfr. Allegato 4 Foto nn.1÷47”:**

Esso è costituito da un fabbricato da cielo a terra composto di piano terra, primo e secondo o sottotetto corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato.

Il piano terra dell'edificio è composto da un ingresso con pavimento in granito direttamente collegato con la scala che dal piano terra sale fino al primo anch'essa rifinita in granito, le pareti sono tinteggiate e ben rifinite “Cfr. Allegato 4 Foto nn.1÷4”. Dall'ingresso si accede ad un locale tinello stile rustico dotato di camino e di angolo cottura con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate e dotate di una zoccolatura particolarmente rifinita, anche il soffitto è particolarmente curato e sulla parte dove c'è l'angolo cottura è corredato di finti travi in legno che rendono questa parte di ambiente molto



accogliente "Cfr. Allegato 4 Foto nn.5÷7". Il tinello comunica con un corridoio di disimpegno dal quale si accede ad un ripostiglio "Cfr. Allegato 4 Foto n.8" ed un bagno "Cfr. Allegato 4 Foto nn.9÷11" entrambi pavimentati in ceramica, le pareti del ripostiglio sono tinteggiate, quelle del bagno coperte da rivestimento ceramico. Oltre a questi locali vi è una lavanderia "Cfr. Allegato 4 Foto nn.12÷14", accessibile dall'ingresso, dotata di pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate.

Il piano primo dell'edificio è raggiungibile dalla scala interna in granito che parte dall'ingresso posto al piano terra ed arriva sulla parte giorno del piano primo. La zona giorno del piano primo è composta da un ampio locale che attraverso la distribuzione della mobilia è stato diviso in due ambienti, il soggiorno "Cfr. Allegato 4 Foto nn.16-17" ed il tinello "Cfr. Allegato 4 Foto n.15", da quest'ultimo si accede al cucinino "Cfr. Allegato 4 Foto nn.18÷20" dotato di una botola corredata di scala retrattile che permette l'accesso alla soffitta posta al piano primo o sottotetto. Dal soggiorno si accede anche al corridoio "Cfr. Allegato 4 Foto n.21" che disimpegna la parte notte del piano primo costituita da una cameretta "Cfr. Allegato 4 Foto n.22", una camera matrimoniale "Cfr. Allegato 4 Foto n.23", un'altra camera grande "Cfr. Allegato 4 Foto nn.24-25" ed un bagno "Cfr. Allegato 4 Foto nn.26-27". I pavimenti del piano primo sono in ceramica così come i rivestimenti del cucinino e del bagno, le pareti tinteggiate. Il piano primo è corredato di un lungo balcone occupante l'intero lato est e circa metà del lato ovest "Cfr. Allegato 4 Foto nn.31÷35,41÷44"

Il piano secondo o sottotetto dell'edificio è adibito a soffitta accessibile solo da botola posta sul soffitto del cucinino del piano primo e dotata di scala in ferro retrattile. Essa non è ispezionabile perché piena di suppellettili, l'unico punto in cui si riesce a vederla è un piccolo spazio posto a ridosso della botola di accesso attraverso il quale si capisce che la soffitta è allo stato grezzo, che la struttura del tetto è in legno ed il manto di copertura in eternit "Cfr. Allegato 4 Foto nn.28÷30".

Per quanto riguarda gli impianti termico, idrico ed elettrico essi sono unici per i piani terra e primo, quello termico è dotato di radiatori in ghisa ben mantenuti, quello elettrico è in buono stato.

Per quanto riguarda gli infissi dei piani terra e primo si è rilevato che il portoncino di ingresso è in legno, le finestre sono in legno con doppio vetro e dotate di persiane in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato. La finitura delle facciate è ad intonaco "Cfr. Allegato 4 Foto nn.31÷47".

Riguardo alle strutture dell'edificio si è fatto riferimento alla dichiarazione del proprietario e del tecnico in fase di presentazione della pratica relativa alla costruzione dell'edificio "Cfr. Allegato 5a", dalla quale risulta che le fondazioni sono continue in calcestruzzo, le pareti in elevazione in mattoni pieni e blocchetti, le tramezzature in mattoni forati, i solai in latero cemento, il tetto in struttura portante in legno e manto di copertura in eternit. "Cfr. Allegato 4 Foto nn.28÷30-41÷44".

Per quanto riguarda il ripostiglio posto in aderenza all'angolo nord-ovest dell'edificio esso come detto è ad un sol piano ha un suo accesso indipendente, ha una limitata altezza, è dotato di finestra, ha struttura in muratura e manto di copertura in eternit "Cfr. Allegato 4 Foto nn.35-37-40-44-45-47".



Riguardo alla corte comune agli IMMOBILI 1a-1b "Cfr. Allegato 4 Foto nn.31÷45-48-49-51÷58" essa è occupata per la maggior parte da verde e per la restante parte da strada privata brecciata che conduce alla via pubblica San Severino e da camminamenti e spazi di manovra per le auto in cemento. La superficie di tale corte è stata attribuita agli IMMOBILI 1a-1b in proporzione al valore degli stessi.

I dati tecnici particolari dell'IMMOBILE 1a che si utilizzeranno per la stima sono i seguenti:

**Caratteristiche generali e stato dell'involucro esterno dell' IMMOBILE 1a (Fabbricato abitativo piani T-1-2 o Sottotetto con rip. ad un sol piano part.167/3):**

Caratteristiche tipologiche	Edif.non intensivo
Qualità tipologica	Edificio civile
Stato Conservativo "involucro esterno"	Mediocre
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni	Buono

**Caratteristiche particolari dell'IMMOBILE 1a (Fabbricato abitativo piani T-1-2 o Sottotetto con rip. ad un sol piano part.167/3):**

Taglio	Grande
Stato conservativo "parti interne"	Normale
Qualità di finiture	Normale
Stato degli Impianti	Normale
Dotazioni pertinenze esclusive	Normale
Affaccio	Normale
Luminosità	Normale
Piano senza ascensore	Primo
Piano con ascensore (non utilizzato)	Primo

**Dati Tecnici dell'IMMOBILE 1a (Fabbricato abitativo piani T-1-2 o Sottotetto con rip. ad un sol piano part.167/3) (approssimando le superfici all'unità) "Cfr. Allegato 9 Tav.3÷6":**

abitazione T	10,00
locali deposito T	66,00
abitazione 1	133,00
balconi 1	24,00
Ripostiglio 1	4,00
Corte Comune di 993mq (da 0mq a 143mq)	143,00
Corte Comune di 993mq (da 144mq a 993mq)	850,00

**Descrizione IMMOBILE 1b "Cfr. Allegato 4 Foto nn.48÷54":**

Esso è costituito da un corpo di fabbrica ad un sol piano destinato a garage.

Detto corpo di fabbrica è costituito da due locali chiusi con pareti grezze con copertura in soletta di calcestruzzo sormontata da una guaina bituminosa uniti l'un con l'altro da un muro contro-terra di cemento armato. Il locale verso nord è più grande ed è destinato a garage, è munito di due serrande



basculanti ed una finestra, quello verso sud è più piccolo ed è munito di una porta e di una finestra ed è destinato a rimessa. Lo spazio chiuso su tre lati ed interposto tra i due locali chiusi decripti in precedenza è stato suddiviso da una parete in muratura in altri due locali chiusi su tre lati uso rimessa, il primo di essi è posto in aderenza al locale chiuso più grande esposto a nord, il secondo più ampio è posto in aderenza al locale chiuso più piccolo esposto a sud. Questi ultimi due locali chiusi su tre lati sono privi di infissi infatti sono delimitati ad ovest dal muro contro-terra, a nord dalla parete del locale chiuso uso garage, a sud dalla parete del locale chiuso uso rimessa ed ad est da nulla, essi inoltre sono stati coperti con una struttura lignea che corre lungo la direzione sud-nord sormontata da manto di copertura in eternit, per la struttura lignea si è reso necessario apporre un palo in ferro per spezzare la lunga campata del locale, aperto in un sol lato, più grande. I pavimenti del corpo ad un sol piano destinato a garage sono in massetto di cemento, gli infissi in metallo ed è presente un impianto elettrico di modesta entità.

Riguardo alla corte comune agli IMMOBILI 1a-1b "Cfr. Allegato 4 Foto nn.31÷45-48-49-51÷58" si ripete che essa è occupata per la maggior parte da verde e per la restante parte da strada privata brecciata che conduce alla via pubblica San Severino e da camminamenti e spazi di manovra per le auto in cemento. La superficie di tale corte si ripete che è stata attribuita agli IMMOBILI 1a-1b in proporzione al valore degli stessi.

I dati tecnici particolari dell'IMMOBILE 1b che si utilizzeranno per la stima sono i seguenti:

**Caratteristiche generali e stato dell'involucro esterno dell' IMMOBILE 1b (Corpo di Fabbrica ad un sol piano destinato a garage part.167/5):**

Caratteristiche tipologiche	Edif.non intensivo
Qualità tipologica	Edificio civile
Stato Conservativo "involucro esterno"	Scadente
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni	Buono

**Caratteristiche particolari dell'IMMOBILE 1b (Corpo di Fabbrica ad un sol piano destinato a garage part.167/5):**

Taglio	Medio
Stato conservativo "parti interne"	Mediocre
Qualità di finiture	Mediocre
Stato degli Impianti	Scadente
Dotazioni pertinenze esclusive	Normale
Affaccio	Normale
Luminosità	Normale
Piano senza ascensore (terra equiparato a primo)	Primo
Piano con ascensore (non utilizzato)	Primo



**Dati Tecnici dell'IMMOBILE 1b (Corpo di Fabbrica ad un sol piano destinato a garage part.167/5) "Cfr. Allegato 9 Tav.3-7":**

garage (parte chiusa)	48,00
garage (parte chiusa su tre lati)	35,00
Corte Comune di 158mq (da 0mq a 48mq)	48,00

**4.5.c. Vendita soggetta ad I.V.A. "Risposta quesito Q2"**

Il trasferimento del LOTTO UNICO in oggetto non è soggetto ad i.v.a. in quanto trattasi di cessione di fabbricato abitativo e per quanto riguarda la possibilità dell'opzione per l'imponibilità dell'Iva essa non è percorribile in quanto la stessa è applicabile solo per la cessione di fabbricati abitativi da parte di imprese che li hanno costruiti da più di 5 anni (il LOTTO UNICO oggetto di esecuzione non vi rientra perché gli esecutari proprietari sono privati) oppure per la cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali ai sensi del DM 22.04.2008 (il LOTTO UNICO oggetto di esecuzione non vi rientra perché non è un alloggio sociale)

**4.6 Risposta al quesito Q3 "costruzioni ante 01.09.1967"**

Per quanto riguarda il LOTTO UNICO solo l'IMMOBILE 1a (escluso il ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato) è stato iniziato in data anteriore al 02.09.1967 e precisamente è stato costruito in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data 01.08.1965 "Cfr. Allegato 5/a" i cui lavori sono iniziati in data 15.09.1965 "Cfr. Allegato 5/b" e terminati in data 29.03.1967 "Cfr. Allegato 5/c". Oltre a ciò esso è stato oggetto di altri Titoli Edilizi ma questo si approfondirà nella risposta del quesito Q4.

**4.7 Risposta al quesito Q4**

**4.7.a Titoli Abilitativi del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q4"**

Dagli accertamenti eseguiti nel periodo gennaio-giugno 2023 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rapagnano "Cfr. Allegato 5" sono risultati i seguenti Titoli Abilitativi riguardanti il LOTTO UNICO:



a- Licenza Edilizia pratica n. 1, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 10.08.1965 "Cfr. Allegato 5/a" riguardante la costruzione dell'IMMOBILE 1a "Fabbricato Abitativo escluso il ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato";

b- Certificazione Inizio Lavori "Cfr. Allegato 5/b" della Licenza Edilizia di cui alla lettera a- rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 04.04.1966 nella quale si dichiara che la costruzione dell'IMMOBILE 1a "Fabbricato Abitativo escluso il ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" è iniziata in data 15.09.1965;

c- Dichiarazione Completamento lavori "Cfr. Allegato 5/c" della Licenza Edilizia di cui alla lettera a- rilasciata dal geom. Paoletti Domenico "progettista e direttore lavori dell'opera" nella quale si dichiara che la costruzione dell'IMMOBILE 1a "Fabbricato Abitativo escluso il ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" è stata ultimata in data 29.03.1967;

d- Autorizzazione di Abitabilità pratica n.1, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 30.03.1967 "Cfr. Allegato 5/d", riguardante l'IMMOBILE 1a "Fabbricato Abitativo escluso il ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato";

e- Licenza Edilizia prot.433, pratica edilizia n. 6/76, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 20.03.1976 "Cfr. Allegato 5/e", riguardante la costruzione parziale dell'IMMOBILE 1b "Corpo di Fabbrica uso garage" infatti con essa viene costruito il muro contro-terra in cemento armato ed il locale chiuso più grande uso garage posto nella parte verso nord del muro contro-terra;

f- Concessione Edilizia in Sanatoria prot.2853, n.112, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rapagnano in data 25.05.1999 "Cfr. Allegato 5/f". Essa riguarda sia l'IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" che l'IMMOBILE 1b "Corpo di Fabbrica uso garage".

Per quanto riguarda l'IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo" vengono sanate, rispetto al Titolo Abilitativo, la sua realizzazione in modo speculare, aumento delle superfici ai piani terra e primo, tra cui la realizzazione del ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato, alcune piccole modifiche sulle misure perimetrali, alcune modifiche prospettiche e alcune modifiche interne; per quanto riguarda l'IMMOBILE 1b "Corpo di Fabbrica uso garage" viene sanato, rispetto al Titolo Abilitativo, la sua maggiore superficie, in pratica viene sanato il suo completamento;



g- Concessione Edilizia prot.4409/91, n.4/1992, pratica edilizia 40/1991, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 07.01.1992 "Cfr. Allegato 5/g" riguardante l'IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" e precisamente modifiche interne, tra le quali lo spostamento della scala intera di collegamento tra piano terra e piano primo con contestuale eliminazione della scala esterna da piano terra a primo, e modifica di aperture esterne;

h- Concessione Edilizia prot.1788/92, n.33/1992, pratica edilizia 25/1992, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 31.08.1992 "Cfr. Allegato 5/h" riguardante la recinzione della Corte Comune agli IMMOBILI 1a e 1b, opera che non è stata mai realizzata.

#### **4.7.b Pianificazione riguardante il LOTTO UNICO "Risposta quesito Q4"**

Dagli accertamenti eseguiti in parte presso il sito internet del Comune di Rapagnano ed in parte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapagnano sono stati estratti i documenti inerenti la Pianificazione del Vigente P.R.G. della zona ove ricade il LOTTO UNICO dai quali è risultato quanto segue:

Secondo il Vigente P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Provinciale n.237 del 27.09.2011 "Cfr. Allegati 5/i-5/l" il LOTTO UNICO è sito in Zona E2 "ZONA DI SALVAGUARDIA E RICOSTITUZIONE ESSENZE ARBOREE" che è regolata dall'art.12 delle N.T.A. del Vigente P.R.G. "Cfr. Allegato 5/l" che recita quanto segue:

##### **"CARATTERISTICHE DI ZONA:**

*aree in stato di dissesto idrogeologico o ad elevata erodibilità o che presentano una acclività tale da configurarle come aree a rischio.*

##### **DESTINAZIONI D'USO:**

*è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, è consentito il cambio di destinazione, ad esclusione degli "EDIFICI E MANUFATTI STORICI" regolati dalla specifica normativa.*

##### **INTERVENTI AMMESSI:**

*l'area è sottoposta a tutela, gli unici interventi consentiti sono il rimboschimento e la ripiantumazione di essenze arboree e/o arbustive autoctone del luogo (VEDI Tab. C), regimazione delle acque di superficie e interventi di recupero delle aree in frana.*

*Per gli edifici esistenti è consentito un ampliamento pari ad un massimo del 20% del volume esistente, purché l'intervento sia collegato ad opere di*



*rimboschimento con le essenze specificate in Tab. C pari a:*

*1 pianta/mc (per la parte in ampliamento) di alto fusto*

*1,5 piante/mc (per la parte in ampliamento) di essenze arbustive*

**INTERVENTI VIETATI:**

*nuovi edifici, movimenti di terra, arature profonde, disboscamento.*

**NORME VOLUMETRICHE**

*Hmax 7,50 ml*

*df 10 ml (1)*

*dc 5 ml*

*ds 5 ml*

*(1) Distacco minimo dal fabbricato agricolo più vicino su altra proprietà, dagli edifici ricadenti sullo stesso fondo la distanza è ridotta a ml. 5."*

Quindi in tale zona non si possono realizzare nuove costruzioni ma si possono eseguire ampliamenti pari al massimo del 20% della volumetria esistente purché l'intervento sia collegato ad opere di rimboschimento con le essenze specificate in Tab.C "Cfr. Allegato 5/m" nelle modalità di 1 pianta ad alto fusto per ogni mc di ampliamento e 1 pianta di essenze arbustive per ogni mc di ampliamento.

Inoltre l'area su cui insiste il LOTTO UNICO è sottoposta alle seguenti tutele "Cfr. Allegati 5/i-5/m":

a-) Aree sottoposte a tutela: sottosistemi geologico-geomorfologico vulnerabilità alta così come definite dall'art.34 delle N.T.A. del Vigente P.R.G. "Cfr. Allegato 5/m" che così recita:

*Nelle AREE GIA URBANIZZATE, comprese in tali zone ad Alto Rischio Idrogeologico, è indispensabile la verifica geologico-tecnica delle effettive condizioni di edificabilità per consentire eventuali edificazioni è opportuno prevedere operazioni di consolidamento locale o generale delle Aree.*

*Le condizioni di cui sopra valgono altresì per le opere infrastrutturali o di viabilità pubblica, per le quali oltre alla fattibilità geologico-tecnica deve essere dimostrata la compatibilità paesistico-ambientale.*

*Sono ammissibili i progetti di consolidamento e bonifica delle aree, la ristrutturazione, il restauro, il risanamento conservativo ed il consolidamento di singoli fabbricati del patrimonio edilizio esistente, nonché ampliamenti della superficie coperta degli stessi purché ne sia accuratamente verificata la fattibilità geologia e geotecnica ed i progetti comprendano il consolidamento strutturale.*

*"È ammessa la nuova edificazione in base alle norme di piano purché sia previsto uno studio geologico-tecnico di fattibilità, preventivamente alla*



*realizzazione degli interventi edilizi, esteso a tutta l'area interessata dal processo geomorfologico individuato dal Piano. Andranno effettuati rilievi geomorfologici di dettaglio, indagini geognostiche puntuali, andranno acquisiti dati quantitativi sul regime idraulico delle acque sotterranee e quant'altro necessario a stabilire le reali condizioni di stabilità delle aree anche in relazione agli interventi edilizi previsti. Su tali aree comunque ogni modifica del profilo dei versanti andrà rigorosamente giustificata, nonché attentamente verificate con analisi di stabilità le condizioni del versante modificato, dovranno altresì essere ridotti al minimo gli sbancamenti e lo spessore dei materiali di riporto al fine di non pregiudicare l'equilibrio gravitativo del declivio. Bisognerà inoltre impedire alterazioni del regime idraulico delle aree che possano provocare un peggioramento delle condizioni di stabilità delle stesse”.*

*Sono vietati gli impedimenti al deflusso delle acque, i riporti, gli scavi ed i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno stesso, salvo per le opere relative a progetti di recupero ambientale, di bonifica idrogeologica ed idraulica, di edificazione sui singoli lotti di comprovata edificabilità geologico-tecnica, le opere infrastrutturali compatibili.*

In sostanza sono permessi gli interventi manutentivi quelli di restauro e risanamento conservativo, quelli di ristrutturazione nonché ampliamenti della superficie coperta che per la fattispecie in esame può essere al massimo del 20% e ampliamento, ma per gli ampliamenti deve essere verificata accuratamente la fattibilità geologica e geotecnica ed il progetto deve prevedere anche il consolidamento strutturale della restante parte dell'edificio.

b-) fascia di rispetto stradale che nella fattispecie in esame ha l'ampiezza di 20m dal ciglio della strada pubblica c.da San Severino “Cfr. Allegato 5/m” ed all'interno della quale non è possibile eseguire interventi edilizi.

Oltre ai suddetti vincoli l'area ove ricade il LOTTO UNICO è soggetta al P.A.I. Piano di Assetto Idrogeologia della Regione Marche e precisamente ad evento F-21-0182 R3 (Rischio Elevato) P2 (Pericolosità Media)

#### **4.7.c Difformità e Costi Sanatoria del LOTTO UNICO “Risposta quesito Q4”**



Dagli accertamenti e misurazioni eseguite in loco sono state riscontrate varie difformità che vengono di seguito elencate con i relativi costi per la sanatoria:

per quanto riguarda l'**IMMOBILE 1a** "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" si premette che si sono rilevate alcune differenze su alcune dimensioni esterne che però non si discostano rispetto all'autorizzato di oltre il 2% pertanto rientrando nella tolleranza del 2% prevista dall'art.34bis del D.P.R. 380/2001 non costituiscono difformità.

Oltre a questo si sono rilevate le seguenti difformità rispetto ai Titoli Abilitativi:

**A-** al piano terra è stato realizzato un aumento volumetrico sul lato sud in pratica si è ampliato l'esistente locale lavanderia, l'ampliamento è stato dotato di finestra e di tutte le finiture interne. L'ampliamento "Cfr. Allegato 9 Tav.1" è risultato avere le seguenti dimensioni:

Superficie Totale dell'Ampliamento= 5,25mq

Volume Totale dell'Ampliamento= 14,44mc

**B-** al piano terra è stata variata la quota del pavimento "Cfr. Allegato 9 Tav.1" che per la maggior parte del piano si è abbassata di 0,25÷0,30m e per una piccola parte si è alzata di 0,20m; l'aumento di Volume del Piano Terra determinato da tale difformità Reale è risultato pari a 9mc,;

**C-** una stanza del piano terra ha cambiato destinazione da locale accessorio "magazzino/lavanderia" a tinello con angolo cottura "Cfr. Allegato 9 Tav.1", ma non può essere regolarizzata come stanza abitativa in quanto la sua altezza è pari a 2,65m quindi inferiore ai minimi imposti dal D.M. 05.07.1975 ed anche la sua superficie finestrata non rispetta i minimi imposti dal D.M. 05.07.1975, pertanto la destinazione deve essere riportata a locale di servizio con l'eliminazione dell'angolo cottura in particolare con la rimozione del suo impianto del gas;

**D-** il piano secondo o sottotetto è accessibile solo da botola munita di scala retrattile, ma non si è potuto entrare pienamente nello stesso in quanto è pieno di suppellettili. L'unica zona ispezionabile ed accessibile è quella a ridosso della botola di accesso che è posta in vicinanza dell'altezza massima interna del piano secondo o sottotetto che è stata misurata con difficoltà e che è risultata pari a circa 1,60m presi sotto i travicelli dell'orditura lignea secondaria. Tale misurazione è risultata compatibile con quanto riportato graficamente nei Titoli Abilitativi (si è detto graficamente perché in nessun titolo abilitativo vengono riportate le altezze del piano secondo o sottotetto e quindi l'unico confronto è grafico) e quindi il piano secondo o sottotetto si può ritenere conforme ai Titoli Abilitativi. Riguardo a questo il sottoscritto aveva comunicato al Comune di Rapagnano con p.e.c. del 03.06.2023 che l'altezza massima interna del piano secondo o sottotetto era circa 1,60, mentre l'altezza massima interna rilevata graficamente nelle sezioni dei Titoli Abilitativi era di circa 1,10m, il tutto per la quantificazione del costo della sanatoria. In realtà riflettendo bene l'altezza interna massima grafica



dei titoli abilitativi è di 1,20 in quanto essi riportano il solaio di copertura pieno "spessore 20cm" mentre la misura reale di 1,60m è sotto i travicelli della orditura lignea secondaria e quindi a metà dello spessore dell'intera struttura del tetto e se si rileva l'altezza massima grafica nelle sezioni dei titoli abilitativi a metà dello spessore del solaio del tetto questa è di circa 1,20m. L'affermazione del sottoscritto relativa alla discordanza tra altezza massima interna reale del piano secondo o sottotetto e altezza massima interna del medesimo piano rilevata graficamente nelle sezioni dei Titoli Abilitativi è errata a causa di mero errore materiale del sottoscritto, infatti un po' per la complessa forma del tetto a padiglione, che ha più colmi a diverse altezze, un po' per il fatto che il sottotetto è pieno di suppellettili impedendo una visione globale, il sottoscritto ha perso il collegamento tra realtà e Titoli Abilitativi credendo che le sezioni dei Titoli Abilitativi passassero nel colmo più alto, mentre in realtà nessuna delle sezioni dei titoli abilitativi passa sul colmo più alto ma sempre in quelli più bassi. Pertanto le altezze rilevabili solo graficamente nelle sezioni dei Titoli Abilitativi non potevano in alcun modo essere paragonate con l'altezza massima interna reale in quanto si riferivano a zone diverse del tetto, definite da colmi più bassi di quello che sovrasta la zona più alta del tetto, mentre l'altezza massima del piano secondo o sottotetto rilevabile solo graficamente nei prospetti dei Titoli Abilitativi si rilevava compatibile con l'altezza massima interna reale del piano secondo o sottotetto. Di questo ci si è resi conto solo in fase di predisposizione della perizia attraverso un'analisi più approfondita dei disegni dei Titoli Abilitativi e una volta resosi conto dell'errore commesso il sottoscritto ha comunicato al Comune di Rapagnano con pec del 10-05-2024, recepita dal Comune stesso in data 10-05-2024 con prot.3048 "Cfr. Allegato 5/p", quanto anzidetto facendo presente che stando così le cose sia il piano secondo o sottotetto che la copertura dell'edificio si possono ritenere conformi ai Titoli Abilitativi e pertanto le somme previste per la sua sanatoria non sono state prese in considerazione;

**E-** al piano terra è stato realizzato in posizione diversa il tramezzo che divideva la lavanderia dal magazzino (nella realtà trasformato in tinello) "Cfr. Allegato 9 Tav.1";

**F-** il ripostiglio posto sull'angolo nord-ovest del piano terra è stato trasformato in bagno "Cfr. Allegato 9 Tav.1";

**G-** la scala interna che dal piano terra sale al piano primo è stata realizzata con un gradino in più rispetto l'autorizzato "Cfr. Allegato 9 Tav.1";

**H-** Il tramezzo a forma di elle posto in prossimità dell'arrivo della scala interna è stato eliminato ed è stato realizzato un tramezzo con apertura per chiudere l'arrivo della scala interna "Cfr. Allegato 9 Tav.1";

**I-** per quanto riguarda i prospetti si sono rilevate le seguenti difformità:

- sulla Facciata Est (indicata erroneamente sul Titolo Abilitativo come ovest) al piano terra la finestra del tinello e la finestra del ripostiglio sono state realizzate di minore larghezza; al piano primo la



finestra del soggiorno è stata realizzata di minore larghezza e spostata verso sud, la finestra del ripostiglio "cameretta nei Titoli Abilitativi" è stata realizzata più stretta e normale anziché a porta finestra, la finestra della camera è stata realizzata di minor larghezza ed a porta finestra anziché normale;

- sulla Facciata Sud (indicata erroneamente sul Titolo Abilitativo come nord) al piano terra la prima finestra verso est è stata sostituita da vetro-cemento, inoltre è stata aperta un'altra finestra che dà luce all'ampliamento della lavanderia realizzato abusivamente, al piano primo la finestra del tinello è stata realizzata più stretta;

- sulla Facciata Ovest (indicata erroneamente sul Titolo Abilitativo come est) al piano primo sul ripostiglio ad un sol piano avente accesso indipendente dall'esterno è stata aperta una piccola finestra di areazione mentre la finestra del cucinino è stata realizzata di minore larghezza;

- sulla Facciata Nord (indicata erroneamente sul Titolo Abilitativo come sud) la finestra del bagno al piano terra ex ripostiglio è stata realizzata di minore larghezza;

riguardo le difformità di cui alla lettera l si evidenzia che esse riguardano le aperture esterne e sono state realizzate in sede di esecuzione delle opere previste dalla Concessione Edilizia prot.4409/91, n.4/1992, pratica edilizia 40/1991, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 07.01.1992, quindi realizzate dopo il D.M. 20 novembre 1987 "Norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento". Ora il fatto che tali opere siano state realizzate in difformità del Titolo Abilitativo da un punto di vista urbanistico viene superato con la sanatoria ordinaria in forza dell'art.37 del D.P.R. 380/2001, ma da un punto di vista strutturale **esulano dalla competenza del sottoscritto in quanto è compito riservato ad un tecnico abilitato "ingegnere o architetto"** verificare se tali opere rispettino o meno le norme vigenti al momento della loro realizzazione e cioè le norme del citato D.M. 20 novembre 1987, in caso affermativo nulla vi è da fare in caso negativo il tecnico abilitato dovrà stabilire quali interventi e pratiche strutturali vanno eseguite affinché si possa sanare la mancata rispondenza alle norme strutturali strutturali dell'IMMOBILE 1a. **Quindi se il Giudice delle esecuzioni valutasse che sia necessario, prima di porre l'immobile in vendita forzata, stabilire la necessità di eseguire o meno opere strutturali e valutarne i costi dovrà nominare un tecnico abilitato a questo "ingegnere o architetto";**

**L-** per quanto riguarda gli interni del piano primo "Cfr. Allegato 9 Tav.1" si sono rilevate le seguenti difformità:

- il vano chiamato definito cameretta nel Titolo Abilitativo Concessione Edilizia prot.4409/91, n.4/1992, pratica edilizia 40/1991, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 07.01.1992 in realtà deve essere considerato ripostiglio in primo luogo perché a causa dello spostamento del tramezzo tra la camera e la cameretta è diminuita la superficie di quest'ultima che ora è pari a 6,05mq quindi inferiore ai 9,00mq minimi previsti dal D.M. 05.07.1975, in secondo luogo



a causa della diminuzione delle dimensioni della finestra, di cui al precedente punto I, la superficie minima finestrata imposta dal D.M. 05.07.1975 non è più rispettata. Pertanto per la destinazione di tale vano non occorre alcuna sanatoria ma bisogna prendere atto che invece di camera è ripostiglio;

- la Camera esposta ad est a causa dello spostamento del tramezzo tra la camera e la cameretta ha aumentato la sua superficie ma grazie alla variazione della finestra, di cui al precedente punto I, la quale ha subito un ampliamento, essa comunque rispetta la superficie finestrata imposta dal D.M. 05.07.1975;

- la Camera esposta ad ovest non rispetta i minimi di superficie finestrata imposti dal D.M. 05.07.1975, ma comunque la Concessione Edilizia prot.4409/91, n.4/1992, pratica edilizia 40/1991, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 07.01.1992 l'ha autorizzata con questa carenza, forse applicando qualche deroga prevista al tempo del suo rilascio e siccome essa non ha subito alcun intervento è stata considerata regolare;

Per quanto riguarda l'**IMMOBILE 1b** "Corpo di fabbrica ad un solo piano uso garage" dai sopralluoghi e misurazioni eseguite si sono rilevate alcune differenze su alcune dimensioni esterne che però non si discostano rispetto all'autorizzato di oltre il 2%, pertanto rientrando nella tolleranza del 2% prevista dall'art.34bis del D.P.R. 380/2001 non costituiscono difformità.

Oltre a questo si è rilevata la seguente difformità rispetto ai Titoli Abilitativi:

**M-** il muro o parete sud del locale chiuso garage è di minor spessore rispetto l'autorizzato, ma secondo il sottoscritto questo può essere ricondotto ad un mero errore materiale del tecnico redattore della pratica, avvalorato anche dalla documentazione fotografica allegata all'integrazione della richiesta di sanatoria, e che quindi si debba considerare come difformità irrilevante e non pregiudicante la conformità urbanistica dell'**IMMOBILE 1b**, comunque questo è stato fatto presente al Comune chiedendo allo stesso conferma in merito all'anzidetta interpretazione del sottoscritto ed il Comune di Rapagnano ha risposto di condividerla "Cfr. Allegato 5/o", pertanto l'**IMMOBILE 1b** "Corpo di fabbrica ad un solo piano uso garage" è stato ritenuto conforme ai Titoli Abilitativi.

Per quanto riguarda i Costi, indicati al netto di i.v.a., per la Sanatoria riguardanti l'**IMMOBILE 1a** "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" si sono fatte le seguenti due ipotesi:

- **la prima ipotesi** è quella prospettata dal Comune di Rapagnano nella risposta all'interpello inviato con p.e.c. del 03.06.2023 in cui il Comune quantifica la sanatoria per tutte le suddette difformità di cui alle lettere **A-B-D-E-F-G**, riguardanti l'**IMMOBILE 1a** "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato", applicando la sanatoria in forza della legge regionale n.22/2009 meglio conosciuta come Piano Casa Marche e ponendo come



condizione imprescindibile per la sua fattibilità il disposto di cui all'art.4 comma 9 bis della medesima legge regionale che dice che tali difformità si possono sanare a condizione che sia verificata la doppia conformità e cioè che esse risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della presentazione della relativa domanda di sanatoria: In poche parole è necessario che le difformità siano state eseguite dopo l'entrata in vigore delle legge 22/2009 e quindi dopo la data del 26.10.2009 e che la domanda sia presentata quando la legge del Piano Casa sia ancora in vigore.

Il Comune per la sanatoria delle difformità di cui alle lettere **A-B-D-E-F-G** ha quantificato tra sanzione, costo di costruzione e monetizzazione degli standard la somma complessiva di € 9.318,49, "Cfr. Allegato 5/o" ma tale cifra comprende anche la sanatoria delle difformità del piano secondo o sottotetto di cui alla lettera **D**, che il Comune di Rapagnano ha calcolato a seguito di erronea segnalazione del sottoscritto dovuta a mero errore materiale e che in realtà non doveva essere calcolata perché come già detto il piano secondo o sottotetto si può ritenere conforme ai Titoli Abilitativi. Pertanto si ritiene in via cautelativa e secondo i calcoli del sottoscritto che la sanatoria in forza del Piano Casa Marche per le difformità di cui alle lettere **A-B-E-F-G** si attesti su una cifra pari a circa 1/4 di quella calcolata dal Comune Rapagnano e che quindi sia pari a circa € 2.400,00.

A tale cifra va aggiunta la spesa per le relative pratiche edilizie e catastali che si possono quantificare in € 8.000,00 per la pratica urbanistica ed € 1.000,00 per la pratica catastale. Quindi si arriva alla cifra complessiva per la sanatoria delle difformità di cui alle lettere **A-B-E-F-G** di € 11.400,00.

Questa prima ipotesi è stata descritta perché avallata dal Comune di Rapagnano ma si osserva quanto segue: al momento della presentazione dell'istanza al Comune ed al momento della relativa risposta il Piano Casa era ancora in vigore, ma purtroppo attualmente non lo è più infatti a fine anno 2023 non è stato prorogato, ma la Regione ha demandato ai Comuni la possibilità di adeguare i loro strumenti urbanistici prevedendo misure simili al Piano Casa Regionale, ma ben si capisce che le procedure saranno lunghe e complesse, pertanto tale ipotesi di sanatoria viene completamente abbandonata perché alla data odierna impercorribile causa la mancata proroga del Piano Casa Regionale;

- **la seconda ipotesi** è quindi l'unica di cui bisogna tener conto ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate. Per quanto riguarda le difformità dell'IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" la regolarizzazione prevede quanto segue:

- le difformità di cui alle lettere **A-B-C** non si possono sanare con la sanatoria ordinaria e per queste la regolarizzazione avviene attraverso la loro rimessione in pristino per la quale vengono valutate le relative spese per le opere necessarie a questo che sono le seguenti:



- per la difformità di cui alla lettera **A**:
  - smontaggio della finestra lato sud e della soglia, chiusura con blocchetti portanti del foro ospitante l'infisso realizzata con le dovute ammorsature sulla muratura esistente, ripresa degli intonaci e tinteggiatura interna, il tutto per una spesa di circa € 700,00;
  - chiusura dell'apertura che mette in comunicazione la parte della lavanderia regolare con la parte abusiva attraverso muratura con blocchetti portanti debitamente ammorsata alla muratura esistente, ripresa dell'intonaco e tinteggiatura per una spesa complessiva di e 1.100,00;

Arrivando così ad una cifra complessiva di € 1.800,00 per le difformità di cui alla lettera **A**

- per la difformità di cui alla lettera **B** le opere da compiere sono:
  - smontaggio delle porte interne e dei controtelai, innalzamento degli architravi, riposizione dei controtelai, ripresa degli intonaci e rimontaggio delle porte compresi i controtelai, il tutto per una spesa per ogni porta di circa € 650,00 x n.5 porte= € 2.700,00;
  - realizzazione di massetto alleggerito previa apposizione di forati da 6cm di spessore posati a secco e sormontati da telo di nailon, il tutto per una spesa di € 2.350,00;
  - apposizione pavimenti in ceramica per una spesa di € 2.900,00;
  - apposizione battiscopa in ceramica per una spesa di € 1.600,00;
  - Tinteggiatura locali per una spesa di € 2.500,00;
  - Sostituzione portone ingresso con spostamento soglia per una spesa di € 2.200,00

Arrivando così ad una cifra complessiva di € 14.250,00 per le difformità di cui alla lettera **B**

- Per la difformità di cui alla lettera **C** essa non è sanabile in quanto il locale tinello non rispetta l'altezza minima del D.M. 05.07.1975 per i locali abitativi e quindi deve ritornare ad essere un locale di deposito o locale accessorio attraverso la rimozione dell'angolo cottura ed in particolare del suo impianto del gas per una spesa di circa € 600,00.

- le difformità di cui alle lettere **E-F-G-H-I-L** si possono sanare in forza dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della sanzione di € 516,00.

Al tutto vanno aggiunti per la sanatoria i costi, al netto di iva, per le pratiche edilizia e catastale che si possono quantificare in € 12.000,00 per la pratica urbanistica ed € 1.000,00 per la pratica catastale.

Da quanto detto sopra "seconda ipotesi" la somma complessiva per la regolarizzazione dell'IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato", in forza in parte della rimessa in pristino dell'autorizzato per quanto riguarda le difformità di cui alle lettere **A-B-C** ed in parte della sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001 delle difformità di cui alle lettere **E-F-G-H-I-L**, a cui vanno aggiunti i costi per le pratiche edilizie a catastali ammontano complessivamente ad € 30.166,00 tale somma va detratta dal



valore commerciale dell'IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato".

#### **4.7.d Problematica Amianto riguardante il LOTTO UNICO "Risposta quesito Q4"**

Il LOTTO UNICO ha gran parte delle coperture in amianto e precisamente:

- l'IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato" ha sia la copertura del fabbricato che quella del ripostiglio ad un sol piano con accesso indipendente, posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato, in eternit o cemento/amianto;
- l'IMMOBILE 1b "corpo garage ad un sol piano" ha parte della sua copertura in eternit o cemento/amianto.

L'eternit è un materiale formato da cemento mescolato con fibre di amianto brevettato nel 1901 dall'austriaco Ludwig Hatschek e successivamente, a causa delle nefaste conseguenze per la salute umana emerse nel corso degli anni, venne bandito dalla legge 257/1992 ed anche nel campo dell'edilizia non fu più usato, ma purtroppo rimangono a tutt'oggi in opera ancora molti manufatti e coperture realizzati in eternit.

Pertanto sia l'IMMOBILE 1a che l'IMMOBILE 1b devono essere bonificati attraverso l'eliminazione dell'eternit presente sulle coperture eseguita da ditte specializzate che lo smaltiranno in discariche autorizzate. Si evidenzia che tale intervento necessita di ponteggio ed inoltre è soggetto all'installazione di linea vita in forza della legge regionale n.7 del 22 aprile 2014 che però esonera da tale obbligo le coperture di altezza inferiore a 3,01 metri; quindi nel caso in esame solo la copertura del fabbricato dell'IMMOBILE 1a è soggetta all'obbligo di installazione di linea vita, escluse quindi sia quella del ripostiglio ad un sol piano con accesso indipendente posto sull'angolo nord-ovest del fabbricato che quella dell'IMMOBILE 1b in quanto aventi altezza inferiore a 3,01m.

Per conoscere tali costi, a seguito di richiesta ed ottenuta autorizzazione da parte del Giudice delle Esecuzioni, è stata interpellata la [REDACTED] - [REDACTED] specializzata da molti anni nella bonifica dell'amianto, la quale ha eseguito un sopralluogo e quindi ha inviato al sottoscritto un preventivo quantificante le spese per la rimozione dell'amianto dalle coperture (Cfr. Allegato 07).

I prezzi riportati nel preventivo sono al netto di iva, alcuni a corpo, altri unitari per cui viene riportato di seguito una sorta di computo metrico per arrivare a quantificare il costo al netto di iva necessario per la bonifica dell'amianto dalle coperture degli IMMOBILI 1a ed 1b.

Prima di redigere il conteggio per la quantificazione del costo si evidenzia che le superfici delle coperture ricoperte da amianto sono:

copertura fabbricato (parte dell'IMMOBILE 1a)= 170mq



copertura del ripostiglio ad un sol piano con accesso indipendente, posto sull'angolo nord-ovest del fabbricato, (parte dell'IMMOBILE 1a)= 4mq

copertura di porzione dell'IMMOBILE 1b "corpo garage ad un sol piano" = 37mq.

- impalcatura, montaggio e smontaggio:

IMMOBILE 1a:

facciata est: 18,10m x 7,50m= 135,75mq

facciata ovest: 18,10m x 5,25m= 95,03mq

facciate nord e sud: 9,85m x (7,50m+5,25m)/2 x 2= 125,59mq

totale facciate 356,37 x 18€/mq= 6.414,66€

IMMOBILE 1b: 9,15m x 3,50m= 32,03mq x 18€/mq= 576,54€

- redazione del piano di lavoro da presentare alla A.S.U.R. competente, comprendente quanto previsto dal D.Lgs 81 del 2008, certificazioni d'analisi ai manufatti in amianto, rilascio della documentazione, a norma di legge "FIR" relativa all'intervento di bonifica regolarmente e compiutamente espletato:

a corpo 350,00€

- Intervento di rimozione della copertura esistente in cemento amianto ai sensi del D.Lgs 81 del 2008 comprendente quanto previsto dalla vigente normativa, incapsulante ai pannelli prima dello smontaggio, la realizzazione di messa in sicurezza secondo la normativa antinfortunistica vigente, smontaggio delle lastre, confezionamento, imballaggio, sigillature ed etichettatura, trasporto e smaltimento presso nostro impianto autorizzato AIA con Det. Dir. nr. 352 del 22/03/2021 del materiale di risulta

fabbricato "IMMOBILE 1a": 170mq

ripostiglio ad un sol piano "IMMOBILE 1a": 4mq

Totale rimozione IMMOBILE 1a= 174mq x 12,00€/mq= 2.088,00€

IMMOBILE 1b: 37mq x 12€/mq= 444,00€

- Fornitura e posa in opera di copertura con lastre a pannelli grecati sandwich in Acciaio zincato preverniciato, colore esterno bianco/grigio o rosso coppo, interno bianco/grigio, a cinque greche, con materassino isolante, spessore mm 40, compresi dispositivi di fissaggio e chioderia

fabbricato "IMMOBILE 1a": 170mq

ripostiglio ad un sol piano "IMMOBILE 1a": 4mq

Totale rifacimento copertura IMMOBILE 1a= 174mq x 30,00€/mq= 5.220,00€

IMMOBILE 1b: 37mq x 30€/mq= 1.110,00€



- Fornitura e posa in opera di converse appositamente sagomate in Acciaio zincato preverniciato fabbricato "IMMOBILE 1a":  $(6,00m \times 3 + 1,35m + 5,25m \times 3 + 7,35m + 5,80m \times 3 + 1,50m + 2,00m + 1,60m + 1,70m + 3,15m + 2,85m) = 72,65m$   
ripostiglio ad un sol piano "IMMOBILE 1a": 1,85m  
Totale converse IMMOBILE 1a=  $74,50m \times 35,00€/m = \underline{2.607,50€}$   
IMMOBILE 1b:  $9,15m \times 35€/m = \underline{320,25€}$
- Fornitura e posa in opera di colmi in Acciaio zincato preverniciato
  - fabbricato "IMMOBILE 1a":  $(1,50m + 2,00m + 1,60m + 1,70m + 3,15m + 2,85m) = 12,80m \times 20€/m = \underline{256,00€}$
- Realizzazione linea vita su copertura fabbricato "IMMOBILE 1a", compresa pratica di calcolo e relativa certificazione  
da prezzi del mercato locale a corpo € 6.000,00

Pertanto la somma complessiva per la bonifica dell'amianto dalle coperture dei detti immobili sono:  
IMMOBILE 1a= **22.936,16€** somma va detratta dal valore commerciale dell'IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato"  
IMMOBILE 1b= **2.450,79€** somma va detratta dal valore commerciale dell'IMMOBILE 1b "corpo garage ad un sol piano"

Per quanto riguarda le pratiche edilizie necessarie esse sono comprese in quelle indicate per le sanatorie.

**4.7.e Verifica condizioni previste da art.40 sesto comma L.47/85 o art.46 comma 5 Dpr 380/2001 del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q4"**

L'aggiudicatario secondo il sottoscritto non potrà avvalersi delle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e cioè della sanatoria attraverso l'ultimo condono edilizio straordinario di cui alla legge 326 del 24.11.2003, in quanto le ragioni del credito, che hanno avuto origine dal Finanziamento Fondiario garantito da ipoteca trascritta in data 07.01.2004 (Cfr. Allegato 3) sono successive al 26.11.2003 che è la data di entrata in vigore della legge 326 del 24.11.2003.



Comunque non rientrando la materia creditizia nelle competenze tecniche del sottoscritto ed essendo il caso in esame veramente al limite, perché tra l'entrata in vigore della legge 326/2003 e la trascrizione dell'ipoteca intercorre un arco di tempo di poco più di un mese, si rimanda al Giudice delle Esecuzioni per la conferma di quanto interpretato dal sottoscritto ed in caso il Giudice fosse di parere contrario interpellerà il sottoscritto per eventuali integrazioni alla presente perizia.

#### **4.8 Risposta al quesito Q5 "certificato destinazione urbanistica"**

Il LOTTO UNICO è costituito da un'area di Ha 0:13:70 con sovrastanti due corpi di fabbrica IMMOBILI 1a e 1b il tutto censito al Catasto Fabbricati, pertanto essendo la superficie dell'area minore di Ha 0:50:00 non occorre il certificato di destinazione urbanistica.

#### **4.9 Risposta al quesito Q6**

##### **4.9.a. Rispondenza dati Pignoramento "Risposta quesito Q6"**

I dati specificati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con le risultanze catastali del LOTTO UNICO che sono già state riportate al paragrafo 4.4.a.

##### **4.9.b. Acquisizione od aggiornamento planimetrie catastali "Risposta quesito Q6"**

Le planimetrie Catastali degli Immobili 1a e 1b sono state acquisite "Cfr. Allegato 21"

Riguardo le planimetrie catastali solo per l'IMMOBILE 1a "Fabbricato abitativo" vi sono alcune discordanze rispetto alla realtà e precisamente:

- al piano primo c'è riportato il divisorio a forma di elle posto in vicinanza dell'arrivo della scala interna che nella realtà non c'è e manca il divisorio con porta che è stato realizzato per confinare l'arrivo della scala interna;
- la finestra del soggiorno al piano primo è riportata più grande rispetto la realtà;
- la finestra del cucinino è riportata più grande rispetto la realtà;
- al piano terra il portone di ingresso è riportato più centrale rispetto la realtà, così come il ripostiglio accessibile dall'ingresso è riportato più grande rispetto la realtà;
- al piano terra il bagno figura ripostiglio, come nei Titoli Abilitativi.



Il sottoscritto non ha aggiornato la planimetria catastale in quanto ritiene che la vendita forzata in sede esecutiva di cui all'art.569 del codice di procedura civile non è soggetta alla normativa sulla conformità catastale di cui al comma 14 dell'art.19 della legge 122 del 30.07.2010 "vedi Studio Esecuzioni Immobiliari n.1-2011/E di Elisabetta Gasbarrini - Consiglio Nazionale del Notariato" e comunque i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'IMMOBILE 1a già sono stati quantificati nel paragrafo difformità in quanto quando si eseguiranno le sanatorie sarà necessario per forza aggiornare la planimetria catastale.

#### **4.10 Risposta al quesito Q7**

##### **4.10.a Proprietà alla Notifica del Pignoramento del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q7"**

Alla data della notifica del pignoramento "avvenuta li 26.02.2016" gli IMMOBILI 1a e 1b erano di proprietà piena ed esclusiva dei coniugi:

XXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] li [REDACTED] in ragione di 1/2 di piena proprietà,  
XXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] li [REDACTED] in ragione di 1/2 di piena proprietà,

che li avevano acquistati, in regime di comunione legale dei beni, in forza di compravendita notaio notaio [REDACTED] in data 30.12.2003 rep.4626/1445 trascritto li 07.01.2004 al n.95 Reg. Part. Successivamente all'atto di acquisto e dopo la notifica del pignoramento, essi coniugi, che avevano contratto matrimonio in data 30.09.1995, addivenivano alla separazione (giusto verbale di separazione consensuale sottoscritto li 04.05.2017 presso il Tribunale di Fermo - il tutto come risulta dall' "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" rilasciato dal Comune di Rapagnano in data 23.02.2023) "Cfr Allegato 6".

##### **4.10.b Divisione del LOTTO UNICO "Risposta quesito 7"**

Il LOTTO UNICO è di proprietà piena ed esclusiva degli esecutati quindi non ci sono comproprietari ed inoltre la conformazione del LOTTO UNICO è quella di un immobile unifamiliare e quindi non è divisibile.

#### **4.11 Risposta al quesito Q8**



#### **4.11.a Storia ipo-catastale ventennale e gravami – LOTTO UNICO “Risposta quesito Q8”**

La storia ipo-catastale ventennale a partire dalla data di trascrizione del Pignoramento è stata rifatta completamente con la collaborazione del visurista Curi Emidio “giusta autorizzazione rilasciata dal Giudice Domizia Perrone in data 06.10.2021” per i seguenti motivi:

- per quanto già detto nella risposta ai quesiti/controllo C1 e C2;
- perchè la Certificazione Notarile pur elencando i gravami nel ventennio non soddisfa a pieno le esigenze del CTU per la redazione della perizia infatti nella stessa mancano le mutazioni catastali, la descrizione delle parti comuni e l'individuazione di servitù, nonché le provenienze anteriori al ventennio che sono riportate solo parzialmente.

Pertanto si è reso necessario aggiornare ed integrare le visure ipotecarie (al meccanizzato ed al cartaceo), eseguire visure catastali storiche (complete sia al Catasto Terreni che Fabbricati) ed acquisire elaborati grafici catastali “mappa, elaborato e planimetrie”; da tali accertamenti “Cfr Allegati 2 e 3” è risultato quanto di seguito riportato

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO COSI' COME RIPORTATA NEL PIGNORAMENTO (DESUNTA SIA DAL RELATIVO TITOLO CHE DALLA NOTA DI TRASCRIZIONE):**

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà (spettanti ai sigg. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 p.p. ciascuno) su:

Unità Immobiliari in Rapagnano - c.da San Severino - costituite da:

a) Abitazione descritta al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/3 cat.A/2 cl.2 v.7,5

b) Locale garage descritto al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/5 cat.C/6 cl.2 mq.64

#### **DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE DEL LOTTO UNICO OGGETTO DI ESECUZIONE (DESUNTA DAGLI ACCERTAMENTI IPO-CATASTALI VENTENNALI)**

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà (spettanti ai sigg. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2 p.p. ciascuno) su:

Area in Rapagnano - c.da San Severino, descritta al Catasto Terreni:

- Fog.9 part.167 di Ha 0:13:70 “ente urbano”, con sovrastanti due corpi di fabbrica descritti al Catasto Fabbricati:

- Abitazione (fabbricato abitativo corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato IMMOBILE 1a) Fog.9 part.167/3 PT-1 cat.A/2 cl.2 v.7,5 rc€ 333,11



- Garage (corpo staccato ad un sol piano IMMOBILE 1b) Fog.9 part.167/5 PT cat.C/6 cl.2 mq.64 rc€ 89,24

**nota:** per le parti comuni si faccia riferimento a:

- al vigente Elaborato Planimetrico presentato in data 06.05.1999 da cui risulta il seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/4 PT "b.c.n.c. a tutti i subb. (ovvero ai subb.3-5)" (corte)

**ditta catastale:** XXXXXXXXXXXX (1/2 p.p. in r.c.l.), XXXXXXXXXXXX (1/2 p.p. in r.c.l.).

Si precisa che il regime patrimoniale indicato nella ditta catastale è riferito all'atto di provenienza; detti coniugi attualmente sono legalmente separati (giuste risultanze dell'Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Rapagnano in data 23.02.2023), **pertanto prima di effettuare la vendita forzata va effettuata la voltura catastale per l'aggiornamento del regime patrimoniale.**

#### STORIA IPO-CATASTALE DEL LOTTO UNICO OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE aggiornata al 09.05.2024

1) Alla data del 26.02.1996 l'immobile, in forza dei seguenti titoli:

A) atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 13.03.1990 rep.60141/17466 reg.to a Fermo li 30.03.1990 al n.612 e trascritto li 27.03.1990 al n.1566 Reg. Part. (dante causa è [REDACTED], che ha alienato l'area in Rapagnano descritta al NCT Fog.9 part.198 di Ha 0:09:10)

B) atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 18.04.1990 rep.60893/17551 reg.to a Fermo li 07.05.1990 al n.813 e trascritto li 24.04.1990 al n.2055 Reg. Part. (danti causa sono i coniugi [REDACTED] [REDACTED], che hanno alienato l'area in Rapagnano descritta al NCT Fog.9 part.167 con sovrastante fabbricato distinto al NCEU Fog.9 part.167/1-167/2 nonché capanna non ancora accatastata)

apparteneva ai coniugi:

[REDACTED] nato a [REDACTED] li [REDACTED], in ragione di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,

[REDACTED] nata a [REDACTED] li [REDACTED], in ragione di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,

descrizione immobili oggetto degli atti di provenienza:

a) Area in Rapagnano descritta alla partita 831 del NCT:

- Fog.9 part.198 di Ha 0:09:10



b) Fabbricato in Rapagnano descritto alla partita 182 del NCEU:

- Fog.9 part.167/1 PT cat.C/6 cl.1 mq.57 (già den. UTE scheda n.858 del 1967)

- Fog.9 part.167/2 P1 cat.A/3 cl.1 v.6,5 (già den. UTE scheda n.858 del 1967)

unitamente ad una capanna esterna (non accatastata) insistente sulla stessa area "part.167"

**precisazioni catastali:** all'epoca del detto atto di provenienza la particella 167 (ex 121/c del NCT) risultava di consistenza pari ad Ha 0:17:00

**NOTA:** con atto notaio [REDACTED] in data 24.06.1991 rep.120207/13833 trascritto li 28.06.1991 al n.3521 Reg. Part. i coniugi [REDACTED] (che avevano contratto matrimonio in data 21.09.1980) mutavano il loro regime patrimoniale dalla comunione dei beni alla separazione dei beni

**MUTAZIONI CATASTALI:**

a) con variazione d'Ufficio n.242 del 27.01.1998 avvenivano i seguenti cambiamenti:

. si frazionavano le particella 167 di Ha 0:17:00 (su cui insisteva il fabbricato partt.167/1-167/2 oltre la capanna non accatastata), 198 di Ha 0:09:10 originando, tra l'altro, le seguenti:

- part.167 (derivata da originaria 167) di Ha 0:08:80

- part.343 (derivata da originaria 198) di Ha 0:04:90

. quindi con la medesima variazione venivano fuse le particelle 167 di Ha 0:08:80, 343 di Ha 0:04:90 originando la seguente:

- part.167 di Ha 0:13:70 "ente urbano"

b) con variazione n.F00543 del 06.05.1999 venivano sopresse le unità immobiliari "partt.167/1-167/2" originando la seguente così descritta al NCEU:

- Fog.9 part.167/3 PT-1 cat.A/2 cl.2 v.7,5

c) con variazione n° F00542 del 06.05.1999 avvenivano i seguenti cambiamenti:

. la suddetta capanna veniva fatta oggetto di accatastamento a seguito del quale veniva così distinta al NCEU

- Fog.9 part.167/5 PT cat.C/6 cl.2 mq.64

. veniva costituito il seguente bene comune non censibile che veniva così riportato al NCEU:

- Fog.9 part.167/4 PT "b.c.n.c. a tutti i subb., ovvero ai subb.3-5" (corte)

**2) -** Con atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 30.12.2003 rep.4626/1445 trascritto li 07.01.2004 al n.95 Reg. Part. ed al n.110 Reg. Gen. l'immobile diveniva di proprietà dei coniugi: XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] li [REDACTED] in ragione di 1/2 di piena proprietà in regione



di comunione legale dei beni,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] li [REDACTED] [REDACTED] ragione di 1/2 di piena proprietà in regione di comunione legale dei beni,

**nota:** i loro danti causa [REDACTED] dichiaravano di essere legalmente separati

immobile: Fabbricato in Rapagnano descritto al Catasto Fabbricati;

- Fog.9 part.167/3 PT-1 cat.A/2 cl.2 v.7,5 (abitazione)

- Fog.9 part.167/5 PT cat.C/6 cl.2 mq.64 (garage)

**NOTA:** i suddetti coniugi, che avevano contratto matrimonio in data 30.09.1995, addivenivano alla separazione (giusto verbale di separazione consensuale sottoscritto li 04.05.2017 presso il Tribunale di Fermo - il tutto come risulta dall' "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" rilasciato dal Comune di Rapagnano in data 23.02.2023),

**SERVITU':** con atto notaio [REDACTED] in data 26.06.2019 rep.41192/18042 trascritto li 08.07.2019 al n.3727 Reg. Part. i sigg. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX (quali proprietari del fabbricato in Rapagnano distinto al C.F. Fog.9 part.167/3-167/5 con diritto alla corte distinta con il subalterno 4, quale bene non censibile comune ai subalterni 3 e 5) costituiscono, a carico di una porzione della loro corte distinta al C.F. "Fog.9 part.167/4 "b.c.n.c. a tutti i subb.", una servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici favore del terreno distinto in Catasto Terreni di Rapagnano Fog.9 part.197-379-381 (di proprietà dei signori [REDACTED] che accettano). La servitù dovrà essere esercitata su una striscia di terreno posta tra il fondo dominante ed il fondo servente, lungo il confine ovest della particella 167, della superficie complessiva di circa mq.55, al fine di raggiungere la strada pubblica dal fondo dominante; il tutto meglio risulta dalla planimetria che si trova allegata al detto atto sotto la lettera "B". (copia dell'atto è inclusa nell'allegato 3h)

## ELENCO DEI GRAVAMI RIGUARDANTI IL LOTTO UNICO OGGETTO DI ES. IMMOBILIARE

### A PARTIRE DAL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

(DAL 26.02.1996 AL 09.05.2024)

1) Formalità del 07.01.2004 n° 17 Reg. Part., n° 112 Reg. Gen.:



Contratto di Finanziamento Fondiario ai sensi dell'art.38 del D.Lgs 01.09.1993 n.385 ed ai sensi del D.P.R. del 29.09.1973 n.601 con cui, giusto atto notaio [REDACTED] in data 30.12.2003 rep.4627/1446 si iscrive ipoteca volontaria di € 280.000,00 (sorte € 140.000,00 rimborsabili in anni 20) favore: [REDACTED] (domiciliata presso la propria [REDACTED])

contro: XXXXXXXXXXXX (1/2 p.p.), XXXXXXXXXXXXXXXX (1/2 p.p.) "coniugati ra loro in regime di comunione dei beni"

immobile: Fabbricato in Rapagnano - c.da San Severino - descritto al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/3 PT-1 cat.A/2 cl.2 v.7,5 (abitazione)
- Fog.9 part.167/5 PS1 cat.C/6 cl.2 mq.64 (garage in corpo separato)

nota: la presente ipoteca è stata oggetto di rinnovazione come si dirà in appresso al n.4) dei GRAVAMI

\*\*\*\*\*

## 2) Formalità del 16.12.2014 n° 1215 Reg. Part., n° 8271 Reg. Gen.

Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data 17.09.2014 rep.920/2014 con cui si iscrive ipoteca giudiziale di € 26.000.000 (sorte € 19.206,77)

favore: [REDACTED] - [REDACTED] (domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED])

contro: XXXXXXXXXXXX (1/2 p.p.), XXXXXXXXXXXXXXXX (1/2 p.p.)

immobile: diritti pari ad 1/1 piena proprietà su:

- Fabbricato in Rapagnano - c.da San Severino - descritto al Catasto Fabbricati:
- Fog.9 part.167/3 cat.A/2 v.7,5
- Fog.9 part.167/5 cat.C/6 mq.64

\*\*\*\*\*

## 3) Formalità del 05.04.2016 n° 1291 Reg. Part., n° 1990 Reg. Gen.:

Pignoramento di € 23.895,03 (oltre interessi successivi del 5,95% dal 23.12.2015 come a decreto ingiuntivo, successive occorrenze e accessori sino al saldo effettivo come a precetto), sotto pena, in difetto di pagamento entro 10 gg dalla notifica dell'atto di precetto, di esecuzione forzata a senso di legge sugli immobili ipotecati.

favore: [REDACTED] - [REDACTED] (domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED])

contro: XXXXXXXXXXXX (1/2 p.p.), XXXXXXXXXXXXXXXX (1/2 p.p.)

immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

33

Studio Tecnico geom. Stefano Curi - v.le Trento Nunzi n.77 - 63900 Fermo (FM) - p.e.c.: stefano.curi@geopec.it

Firmato Da: CURI STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 69f03



Unità Immobiliari in Rapagnano - c.da San Severino - costituite da:

a) Abitazione descritta al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/3 cat.A/2 cl.2 v.7,5

b) Locale garage descritto al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/5 PT cat.C/6 cl.2 mq.64

\*\*\*\*\*

**4) Formalità del 21.12.2023 n° 1349 Reg. Part., n° 11694 Reg. Gen.:**

Trattasi di Rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 07.01.2004 al n.17 Reg. Part. ed al n.112 Reg. Gen.

La Rinnovazione è stata iscritta per l'importo di € 280.000,00 (sorte € 140.000,00)

favore: [REDACTED]

contro: XXXXXXXXXXXX (1/2 p.p.), XXXXXXXXXXXX (1/2 p.p.)

immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Unità Immobiliari in Rapagnano - c.da San Severino - descritte al Catasto Fabbricati:

- Fog.9 part.167/3 PT-1 cat.A/2 v.7,5

- Fog.9 part.167/5 PT cat.C/6 mq.64

**precisazioni riportate nelle parti libere della nota di iscrizione (Quadro D):**

a) le unità immobiliari descritte al NCEU Fog.9 part.167/3-167/5 costituiscono

unitamente al subalterno 4 (BCNC) fabbricato edificato su area censita al NCT Fog.9 part.167 "ente urbano" di mq.1370

b) l'attuale detentore del credito, a seguito cessione di Crediti Pro Soluta e in Blocco è la [REDACTED]

[REDACTED]

**4.11.b Servitù attive e passive – LOTTO UNICO "Risposta quesito Q8"**

Dagli accertamenti ipotecari "Cfr Allegato 3" risulta, come già indicato nella risposta al Quesito Q8 "Storia ipo-catastale ventennale", la seguente servitù passiva di passaggio "Cfr. Allegato 3h".

Con atto notaio [REDACTED] in data 26.06.2019 rep.41192/18042 trascritto li 08.07.2019 al n.3727 Reg. Part. i sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (quali proprietari del fabbricato in Rapagnano distinto al C.F. Fog.9 part.167/3-167/5 con diritto alla corte distinta con il subalterno 4, quale bene non censibile comune ai subalterni 3 e 5) costituiscono, a carico di una porzione della loro corte distinta al C.F. "Fog.9 part.167/4 "b.c.n.c. a tutti i subb.", una servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici favore del terreno distinto in Catasto Terreni di Rapagnano Fog.9 part.197-379-381 (di



proprietà dei signori [REDACTED], che accettano). La servitù dovrà essere esercitata su una striscia di terreno posta tra il fondo dominante ed il fondo servente, lungo il confine ovest della particella 167, della superficie complessiva di circa mq.55, al fine di raggiungere la strada pubblica dal fondo dominante; il tutto meglio risulta dalla planimetria che si trova allegata al detto atto sotto la lettera "B".

Per la consultazione della planimetria si veda la pag.119 dell'Allegato 3.

#### **4.12 Risposta al quesito Q11**

##### **4.12.a Stato di possesso del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q11"**

Da sopralluogo effettuato è risultato che il LOTTO UNICO è occupato dall'esecutato XXXXXXXXXXXXX e quindi lo stato di possesso del LOTTO UNICO è libero.

##### **4.12.b Situazione condominiale del LOTTO UNICO "Risposta quesito Q11"**

In relazione alla situazione condominiale si evidenzia che il LOTTO UNICO è un immobile unifamiliare e quindi non è un condominio pertanto non è soggetto alle norme condominiali.

#### **4.13 Risposta al quesito Q12 "Espropri per Pubblica Utilità – LOTTO UNICO"**

Dagli accertamenti ipo-catastali eseguiti non risultano trascritti a carico del LOTTO UNICO espropri per pubblica utilità.

#### **4.14 Risposta ai quesiti Q9 e Q10**

##### **4.14.a Criterio di stima "Risposta quesiti Q9 e Q10"**

Premesso che la stima è finalizzata a trovare il Più Probabile Valore di Mercato del Bene, il criterio di stima usato è quello per "punti o coefficienti di merito".

In pratica vengono attribuiti al Bene i coefficienti di merito che incidono sul valore di mercato in riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso rispetto ad una



condizione di ordinarietà. Condizione di ordinarietà che rappresenta il punto di riferimento per i coefficienti di merito utilizzati in quando in essa tutti i coefficienti di merito riferiti al Bene sono pari ad 1,00. Dal prodotto di tutti i coefficienti di merito utilizzati viene trovato il Coefficiente di Merito Globale.

Successivamente viene attribuito al Bene il Valore Unitario di Stima €/mq che è riferito alla condizione ordinaria del Bene e cioè alla condizione che esso abbia tutti i coefficienti di merito pari ad 1,00.

Quindi dal prodotto tra il Coefficiente di Merito Globale e il Valore Unitario di Stima €/mq viene trovato il Più Probabile Valore Unitario di Stima €/mq del Bene.

Infine dal prodotto tra il Più Probabile Valore Unitario di Stima €/mq e la superficie commerciale dello stesso viene determinato il Più Probabile Valore di Mercato del Bene medesimo.

#### **4.14.b Coefficienti di merito del LOTTO UNICO “Risposta quesiti Q9 e Q10”**

Le tipologie di coefficienti di merito utilizzate derivano dalla letteratura tecnica/scientifica dell'estimo e dall'esperienza ultraventennale del CTU. Esse vengono di seguito riportate:

##### **Parametri del microintorno:**

1. Qualificazione ambientale;
2. Prossimità al verde e/o spazi pubblici aperti;
3. Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;

##### **Parametri dell'edificio di cui fanno parte le loro porzioni incasate:**

4. Caratteristiche tipologiche;
5. Qualità tipologica;
6. Stato Conservativo “involucro esterno”;
7. Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni;

##### **Parametri dell'unità immobiliare o porzione dei LOTTI:**

8. Taglio;



- 9. Stato Conservativo "parti interne";
- 10. Qualità delle finiture;
- 11. Stato degli impianti;
- 12. Dotazioni pertinenze esclusive;
- 13. Affaccio;
- 14. Luminosità;
- 15. Coefficienti di piano senza ascensore;
- 16. Coefficienti di piano con ascensore;

Nella sottostante Tab.1 vengono riportati i coefficienti di merito utilizzati che derivano dalla letteratura tecnica/scientifica dell'estimo e dall'esperienza ultraventennale del CTU

**RESIDENZIALE ABITAZIONI, GARAGE, MAGAZZINI, STUDI,  
UFFICI**

**COEFFICIENTI MICROINTORNO**

**QUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Ottimo	1,03
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Degradato	0,97

**PROSSIMITA' AL VERDE O SPAZI PUBBLICI APERTI**

Ottimo	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Carente	0,98

**PROSSIMITA' AI SERVIZI COMMERCIALI E PUBBLICI**

Ottimo	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Carente	0,98

**COEFFICIENTI DELL'EDIFICIO**

**CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE**

Edificio singolo "villino"	1,03
Edificio a schiera "villino"	1,02
Edificio del tipo non intensivo	1,00
Edificio del tipo intensivo	0,98

**QUALITA' TIPOLOGICA**

Edificio di lusso	1,30
Edificio signorile	1,12
Edificio civile	1,00



Edificio economico	0,90
<b>STATO CONSERVATIVO "Involucro esterno"</b>	
Ottimo	1,10
Buono	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Scadente	0,80
Degradato	0,70
Inagibile	0,50
<b>CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELLE DOTAZIONI COMUNI</b>	
Elevato	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Carente	0,98
<b>COEFFICIENTI DELL'UNITA' STIMATA</b>	
<b>TAGLIO</b>	
Piccolo	1,03
Medio	1,00
Grande	0,97
<b>STATO CONSERVATIVO "Parti interne"</b>	
Ottimo	1,10
Buono	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Scadente	0,80
Degradato	0,70
Inagibile	0,50
<b>QUALITA' DI FINITURE</b>	
Ottimo	1,05
Buono	1,02
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Scarso	0,95
<b>STATO DEGLI IMPIANTI</b>	
Ottimo	1,07
Buono	1,03
Normale	1,00
Mediocre	0,96
Scadente	0,92
Pessimo	0,85
Inagibile	0,75
<b>DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE</b>	
Elevato	1,04
Buono	1,02
Normale	1,00
Carente	0,98
<b>AFFACCIO</b>	
Pregio	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Degradato	0,96
<b>LUMINOSITA'</b>	
Elevato	1,04
Buono	1,02
Normale	1,00



Mediocre	0,98
Scarso	0,95
<b>COEFFICIENTI DI PIANO SENZA ASCENSORE</b>	
Piano interrato	0,85
Piano seminterrato	0,95
Piano terra	0,97
Piano primo	1,00
Piano secondo	0,98
Piano terzo	0,96
Piano quarto	0,94
Piano quinto	0,92
<b>COEFFICIENTI DI PIANO CON ASCENSORE</b>	
Piano interrato	0,85
Piano seminterrato	0,95
Piano terra	0,97
Piano primo	1,00
Piano secondo	1,02
Piano terzo	1,04
Piano quarto	1,06
Piano quinto	1,08

Tab.1

#### 4.14.c Valore Unitario di Stima del LOTTO UNICO "Risposta quesiti Q9 e Q10"

Il valore unitario di stima è quello riferito all'unità di superficie "€/mq" del Bene che si trova nella condizione di ordinarietà in cui tutti i coefficienti di merito ad esso riferiti siano pari ad 1,00.

Esso è stato stabilito dapprima attraverso un confronto tra i valori del mercato locale (desunti da indagini presso agenzie immobiliari della zona e dal confronto con altri tecnici della zona) ed i valori O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per poi definirlo attraverso l'esperienza pluriennale del sottoscritto.

Il più probabile valore unitario di stima è stato trovato attraverso il prodotto tra il valore unitario di stima ed il coefficiente di merito globale.

#### LOTTO UNICO (Comune di Rapagnano c.da San Severino)

Dati desunti dal mercato locale.

Con riferimento al 2° semestre 2023, i valori di compravendita medi praticati nel Comune di Rapagnano sono:

- per abitazioni civili €/mq 750,00 di superficie commerciale,
- per box €/mq 450,00 di superficie commerciale,

Dati desunti dall'O.M.I. (Cfr. Allegato 8):



Con riferimento al 2° semestre 2023, i valori minimi e massimi riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Comune Rapagnano (codice di zona: B1 ) sono:

- per abitazioni civili €/mq 550,00÷800,00 di superficie commerciale,
- per box €/mq 450,00÷600,00 di superficie commerciale.

**Il sottoscritto ha ritenuto congruo attribuire ai vari beni i seguenti valori unitari a base della stima:**

- **750,00 €/mq** (riferito ad immobili simili con coefficiente di merito globale 1,00) per abitazioni civili;
- **450,00 €/mq** (riferito ad immobili simili con coefficiente di merito globale 1,00) per box;

#### **4.14.d Superficie commerciale del LOTTO UNICO "Risposta quesiti Q9 e Q10"**

La superficie commerciale del Bene è stata calcolata secondo il dettato del D.P.R .23/03/98 n. 138 che qui viene riportato:

*Allegato B*

#### **QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE**

*Unità immobiliari ordinarie*

*Gruppo R*

*(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)*

*R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.*

*R/2 - Abitazioni in villino e in villa.*

*R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.*

*R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.*

*Gruppo P*

*(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)*

*P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.*

*P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.*

*P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.*

*P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.*

*P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.*

*Gruppo T*

*(Unità immobiliari a destinazione terziaria)*

*T/1 - Negozi e locali assimilabili.*

*T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.*

*T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.*



*T/4 - Pensioni.*

*T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.*

*T/6 - Stalle, scuderie e simili.*

*T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.*

*Unità immobiliari speciali*

*Gruppo V*

*(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)*

*V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.*

*V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.*

*V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.*

*V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.*

*V/5 - Ospedali.*

*V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.*

*V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, non censibili nelle categorie di gruppo P,*

*per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.*

*Gruppo Z*

*(Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)*

*Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive.*

*Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.*

*Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.*

*Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.*

*Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive.*

*Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.*

*Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.*

*Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici.*

*Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.*

*Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.*

*Allegato C*



*NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA*

*IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)*

*Criteria generali*

1. *Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*

2. *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

3. *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*

4. *La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

5. *Criteria per i gruppi "R" e "P"*

1. *Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*

*del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*

*del 25 per cento qualora non comunicanti;*

e) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

*del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*

*del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*

*Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella*

*misura del 10 per cento;*



d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

*Criteria per il gruppo "T"*

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

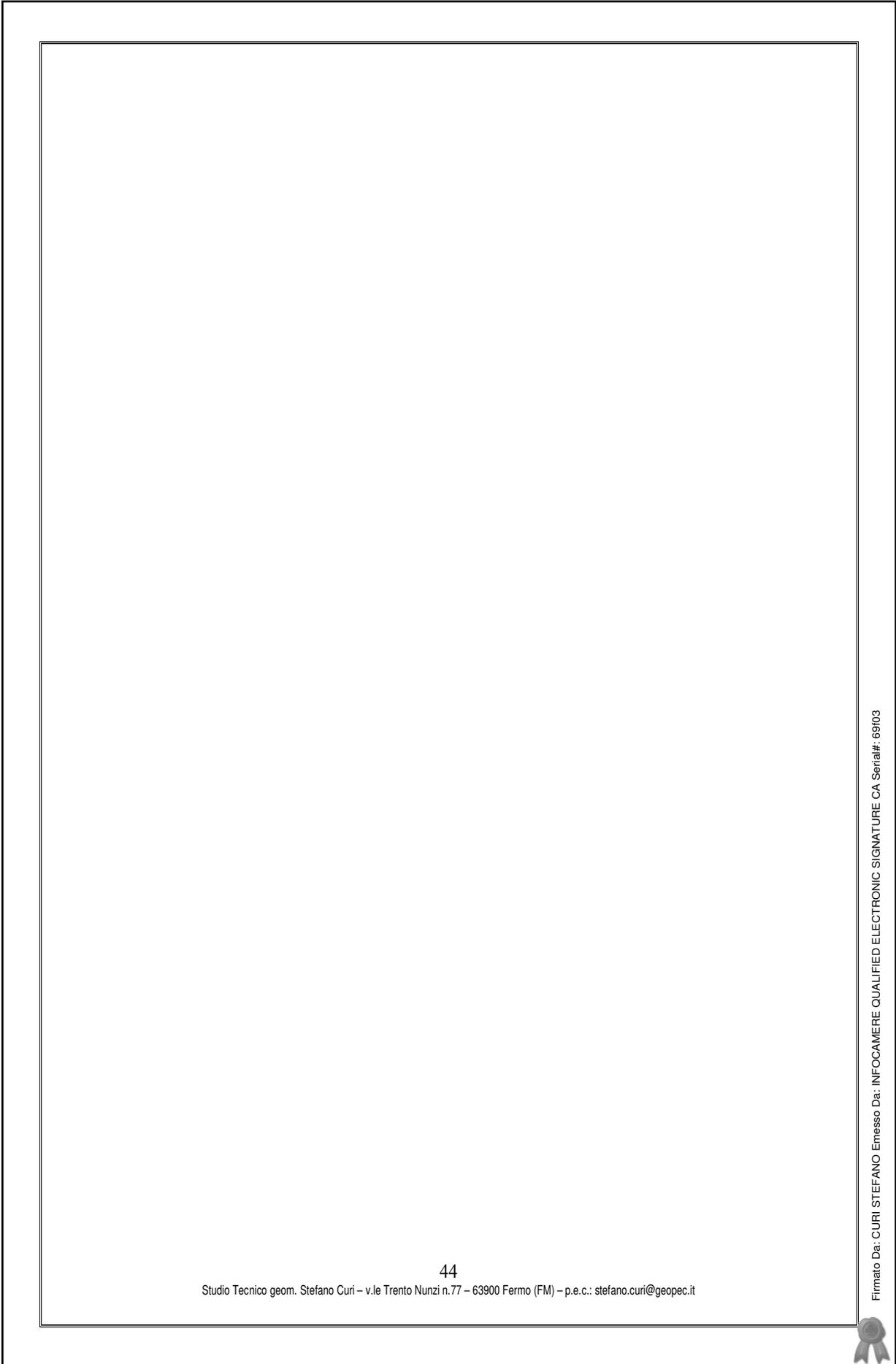
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/l, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/l, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

#### **4.14.e Stima DEL LOTTO UNICO con il metodo dei Coefficienti di Merito "Risposta quesiti Q9 e Q10"**

La stima del LOTTO UNICO, composto dagli IMMOBILI 1a e 1b, è riportata nelle Tabelle 2 e 3, precisando che le passività "regolarizzazione urbanistica e bonifica Eternit sono state decurtate dal valore commerciale degli IMMOBILI 1a e 1b.









#### 4.14.f Riepilogo Valori del LOTTO UNICO "Risposta quesiti 9-10"

Nella Tabella 4 di riepilogo dei valori di stima del LOTTO UNICO (IMMOBILI 1a e 1b) vengono evidenziati:

- la superficie commerciale del LOTTO UNICO
- il più probabile valore unitario degli IMMOBILI 1a e 1b
- il valore di mercato del LOTTO UNICO
- l'ammontare della Passività a carico del LOTTO UNICO
- il valore da porre a base d'asta del LOTTO UNICO

Tabella Riassuntiva Valori di Mercato ed a Base D'Asta del LOTTO UNICO						
IMMOBILE	DESCRIZIONE	Superficie Commerciale mq	Valore Unitario di stima €/mq	VALORE INTERO BENE 1/1 (€)	PASSIVITA' €	VALORE A BASE D'ASTA € ARROT. A 100€
1a	Fabbricato abitativo	215,50	652,50	140 613,75	53 102,16	87 500,00
1b	Corpo ad un sol piano uso garage	72,50	292,50	21 206,25	2 450,79	18 800,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO		288,00		161 820,00	55 552,95	106 300,00

Tab. 4

Quindi il **VALORE DEL LOTTO UNICO** a base d'asta, arrotondato ad € 100, è pari ad **€ 106.300,00** (euro centoseimilatrecento/00)

#### 4.15 Risposta al quesito Q14 "Manifesto d'Asta"

Si redige il manifesto d'Asta



## Manifesto d'asta

### Esecuzione Immobiliare n.44/2016 R.G.E. – Carifermo-Teodori+1

<b>LOTTO UNICO</b>	Area con sovrastanti due Corpi di fabbrica "un fabbricato abitativo e un copro di fabbrica ad un sol piano uso garage" in Rapagnano c.da San Severini
<b>Confini</b>	c.da San Severino e particella 65 ad est, particelle 427, 381, 382 a nord, particelle 382 e 380 ad ovest, particella 168 a sud, s.a.
<b>Dati catastali</b>	Area in Rapagnano - c.da San Severino, descritta al Catasto Terreni: - Fog.9 part.167 di Ha 0:13:70 "ente urbano", con sovrastanti due corpi di fabbrica così descritti al Catasto Fabbricati: - Fabbricato abitativo piani T-1-2 o sottotetto corredato di ripostiglio ad un sol piano posto in aderenza all'angolo nord-ovest del fabbricato (IMMOBILE 1a) Fog.9 part.167/3 PT-1 cat.A/2 cl.2 v.7,5 rc€ 333,11 - Corpo garage staccato ad un sol piano (IMMOBILE 1b) Fog.9 part.167/5 PT cat.C/6 cl.2 mq.64 rc€ 89,24 Per quanto riguarda le parti comuni si è fatto riferimento all'Elaborato Planimetrico presentato in data 06.05.1999 da cui risulta che la parte scoperta della particella 167 è bene comune non censibile a tutti i subalterni, quindi agli IMMOBILI 1a e 1b, così distinto al Catasto Fabbricati: - Fog.9 part.167/4 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)
<b>Proprietà</b>	I coniugi separati: XXXXXXXXXXXXX nato a Montegiorgio li 10 dicembre 1971 in ragione di 1/2 di piena proprietà. XXXXXXXXXXXXX nata a Montegiorgio li 16 novembre 1974 in ragione di 1/2 di piena proprietà.
<b>Locazione</b>	Libero
<b>Conformità urbanistica</b>	<b>a-</b> Licenza Edilizia pratica n. 1, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 10.08.1965 riguardante IMMOBILE 1a "per i particolari vedere la CTU"; <b>b-</b> Autorizzazione di Abitabilità pratica n.1, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 30.03.1967, riguardante l'IMMOBILE 1a "per i particolari vedere la CTU"; <b>c-</b> Licenza Edilizia prot.433, pratica edilizia n. 6/76, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 20.03.1976, riguardante l'IMMOBILE 1b "per i particolari vedere la CTU"; <b>d-</b> Concessione Edilizia in Sanatoria prot.2853, n.112, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rapagnano in data 25.05.1999 riguardante gli IMMOBILI 1a e 1b "per i particolari vedere la CTU"; <b>e-</b> Concessione Edilizia prot.4409/91, n.4/1992, pratica edilizia 40/1991, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 07.01.1992 riguardante l'IMMOBILE 1a "per i particolari vedere la CTU"; <b>f-</b> Concessione Edilizia prot.1788/92, n.33/1992, pratica edilizia 25/1992, rilasciata dal Sindaco del Comune di Rapagnano in data 31.08.1992 riguardante la recinzione della Corte Comune agli IMMOBILI 1a e 1b, opera che non è stata mai realizzata.  Ci sono difformità in parte eliminabili con pratiche edilizie ed in parte da eliminare con la remissione in pristino delle stesse. I costi per la sanatoria e remissioni in pristino sono stati detratti dal valore stimato.  C'è da eseguire la bonifica dell'amianto sulle coperture il cui costo è stato detratto dal valore stimato
<b>Prezzo da porre a base d'asta</b>	<b>€ 106.300,00 (euro centoseimilatrecento/00)</b>



**ALLEGATI ALLA PERIZIA:**

- Allegato 1 - Nomina CTU;
- Allegato 2 - Accertamenti Catastali;
- Allegato 3 - Accertamenti Ipotecari;
- Allegato 4 - Documentazione Fotografica;
- Allegato 5 - Documentazione Urbanistica;
- Allegato 6 – Certificato Stato Civile Esecutati;
- Allegato 7 – Preventivo ditta Bravi Srl per Amianto
- Allegato 8 - Valori OMI;
- Allegato 9 – Schemi CTU.

Fermo 10.05.2024

**Il CTU**  
**geom. Stefano Curi**

