

Dati derivanti da: Variazione del 15/11/2013 n. 45694.1/2013 in atti dal 15/11/2013 (protocollo n. AP0144114) GAF Codifica piano incoerente.

Precisazioni Catastali:

Nell'elaborato planimetrico l'annesso facente parte del sub 4 è erroneamente indicato come sub 2.

(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto).

LOTTO N. 2

Catasto Fabbricati

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto - risulta quanto segue:

Unità immobiliare N.1 - foglio 16, particella 45, sub. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 348,61, Via Dante Alighieri - piano: T-1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.



Dati derivanti da: del 26/08/2008 n.8514.1/2008 in atti dal 26/08/2008 (protocollo n. AP0209015) registrazione: Bonifico identificativo catastale

Unità immobiliare N.2 - foglio 16, particella 45, sub. 1, Bene comune non censibile

Via Dante Alighieri - piano: T;

Dati derivanti da: Variazione del 15/11/2013 n. 45694.1/2013 in atti dal 15/11/2013 (protocollo n. AP0144114) GAF Codifica piano incoerente.

Precisazioni Catastali:

Nell'elaborato planimetrico l'annesso facente parte del sub 4 è erroneamente indicato come sub 2.

(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto).

5. SITUAZIONE DI CONSERVATORIA RR.II.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - risulta quanto segue (vengono elencate in ordine cronologico riportando solo le parti riguardanti i beni oggetto di esecuzione immobiliare):

5.1. TRASCRIZIONI

Nota di trascrizione del 13/03/1982 – variata in data 04/07/2002

Reg. Gen. n. 1341 - Reg. Part. n. 1000

Dati relativi al titolo:

Descrizione: *Trascrizione di denuncia di successione per morte di* [REDACTED]
[REDACTED] *a seguito di atto di Certificato di Denuncia Successione del 10/03/1982 rep:*
58/558

Data apertura successione: 22/06/1981;

De cuius:

a favore di:

Immobili

Comune di Appignano del Tronto (AP) – codice A335, Catasto Terreni foglio 16 part. 45;
(si omettono gli estremi degli altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare)

Nota di trascrizione del 04/06/1998

Reg. Gen. n. 3489 - Reg. Part. n. 2436

Dati relativi al titolo:

Descrizione: *Atto notarile pubblico*

Data: 01/06/1998;

numero di repertorio: 125351

Notaio: Amadio Luciano

codice fiscale: MDALCN32H21A462V

Immobili

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Diritti pari a ½ di un abitazione sita ad Appignano del Tronto (AP) e distinta al F. 16 part. 45
sub 2;

Immobile n. 2

Diritti pari a ½ di un abitazione sita ad Appignano del Tronto (AP) e distinta al F. 16 part. 45
sub 3;

Soggetti a favore

Soggetti contro

Nota di iscrizione Presentazione n. 5 del 04/06/2004

Reg. Gen. n. 5498 Reg. Part. n. 1326

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 31/05/2004;

numero di repertorio: 84304

Notaio: Nazzareno Cappelli

codice fiscale: CPPNZR47L26A271V

Sede: Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi all'ipoteca o privilegio

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: 176 - Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Appignano del Tronto (AP) – Ente comune – Via Dante Alighieri, codice A335, Catasto Fabbricati, foglio 16 particella 45 sub 1;

Immobile n. 2

Comune di Appignano del Tronto (AP) – Abitazione di tipo civile – Via Dante Alighieri, codice A335, Catasto Fabbricati, foglio 16 particella 45 sub 2 categoria A/2 consistenza 7,5 vani;

Immobile n. 3

Comune di Appignano del Tronto (AP) – Abitazione di tipo civile – Via Dante Alighieri, codice A335, Catasto Fabbricati, foglio 16 particella 45 sub 3 categoria A/2 consistenza 7,5 vani;

Soggetti a favore

Soggetto n. 1:

Banca Nazionale del Lavoro società per azioni

Domicilio ipotecario eletto: Corso Mazzini n. 160 Ascoli Piceno

Soggetti contro

Debitori non datori di ipoteca

Nota di trascrizione Presentazione n. 1 del 26/09/2014

Reg. Gen. n. 6077 Reg. Part. n. 4486

Dati relativi al titolo:

Descrizione: Atto giudiziario

Data: 01/08/2014;

numero di repertorio: 2585

Pubblico Ufficiale: Tribunale

codice fiscale: 80005330446

Sede: Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi all'ipoteca o privilegio

Specie: Atto Esecutivo o Cautelare

Descrizione: 726 - Verbale di pignoramento immobili

Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Appignano del Tronto (AP) – Ente comune – Via Dante Alighieri, codice A335, Catasto Fabbricati, foglio 16 particella 45 sub 1;

Immobile n. 2

Comune di Appignano del Tronto (AP) – Abitazione di tipo civile – Via Dante Alighieri, codice A335, Catasto Fabbricati, foglio 16 particella 45 sub 2 categoria A/2 consistenza 7,5 vani;

Immobile n. 3

Comune di Appignano del Tronto (AP) – Abitazione di tipo civile – Via Dante Alighieri, codice A335, Catasto Fabbricati, foglio 16 particella 45 sub 3 categoria A/2 consistenza 7,5 vani;

Soggetti a favore

Soggetto n. 1:

Banca Nazionale del Lavoro società per azioni

Soggetti contro

(V. All. D - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare).

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 175/2014 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Bonelli con legale recapito in Ascoli Piceno (AP) Piazza Roma n. 3 - contro: [REDACTED]

Giuramento del CTU: 14/05/2015

Prossima udienza: 22/04/2016

Giudice: Dott. RAFFAELE AGOSTINI

6. LOTTO N. 1 - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO, VIA DANTE ALIGHIERI, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 16, PARTICELLA 45 SUB 2 E SUB 1 (BENE COMUNE NON CENSIBILE)

6.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILIE PIGNORATO

6.1.1 DATI CENSUARI E CONFINI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto - risulta quanto segue:

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare N.1 - foglio 16, particella 45, sub. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 348,61, Via Dante Alighieri - piano: T-1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestati

[REDACTED]
Dati derivanti da: Istrumento (Atto pubblico) del 01/06/1998 Voltura n. 4282.2/1998 in atti dal 29/09/1998 Repertorio n.:125351 Rogante : Notaio Amadio Sede: Ascoli Piceno Registrazione: UR Sede: Ascoli Piceno n: 883 del 19/06/1998 compravendita.

Unità immobiliare N.2 - foglio 16, particella 45, sub. 1, Bene comune non censibile

Via Dante Alighieri - piano: T;

Dati derivanti da: Variazione del 15/11/2013 n. 45694.1/2013 in atti dal 15/11/2013 (protocollo n. AP0144114) GAF Codifica piano incoerente.

(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto).

Confini: L'appartamento confina sul lato est con altra unità immobiliare (sub 4) della medesima proprietà e con corte comune (sub 1) nelle restanti parti. La corte confina con Via Dante Alighieri e terreni di proprietà [REDACTED]

6.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato principale

Come risulta dall'atto di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:
Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Appignano del Tronto (AP) in Via Dante Alighieri, situata ai piani terra e primo e distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 16 part. 45 sub 2.

L'edificio che ospita l'appartamento è un ex fabbricato rurale costruito intorno agli anni '50 e ristrutturato negli anni '90.

L'appartamento è ubicato sul lato ovest del fabbricato e si articola su due piani: zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo.

Sebbene le due unità immobiliari (sub 2 e sub 4) siano catastalmente distinte e non comunicanti, nella realtà sono presenti due porte, non rappresentate nelle planimetrie catastali, che mettono in comunicazione diretta i due appartamenti sia al piano terra che al piano primo.

L'unità immobiliare ha l'accesso principale al piano terra, sul lato sud, ma attraverso una scala esterna, posta sullo stesso lato, è possibile raggiungere il terrazzo del piano primo che comunica con una delle due camere da letto del piano superiore.

L'appartamento si articola su una superficie utile lorda complessiva di circa 135 mq (87,70 mq al piano terra e 46,85 mq al piano primo) il terrazzo esterno si estende invece per 31,00 mq.

L'altezza interna del piano terra è pari a 2,88 mt mentre le altezze del piano superiore (non essendo controsoffittato) variano, nelle due camere da letto e nel bagno, seguendo l'inclinazione della falda del tetto con un minimo di 2,85 mt e un massimo di 4,20 mt.

Nel disimpegno dello stesso piano, è stata misurata invece un'altezza interna di soli 2,20 mt dovuta alla realizzazione di un soffitto al di sopra del quale è stato ricavato, nel sottotetto, un ripostiglio raggiungibile attraverso una scala retrattile posta in una botola del soffitto.

Per l'aspetto igienico-sanitario riguardante questa altezza si rimanda all'apposito paragrafo sulle difformità al termine della descrizione di questo lotto.

Il piano terra è composto da un ingresso-disimpegno, un ampio soggiorno dotato di camino, una zona cucina, uno studio ed un bagno.

Una scala interna posta nel soggiorno permette di accedere al piano superiore dove troviamo, oltre al già citato terrazzo, due camere da letto, un disimpegno di distribuzione ed un bagno.

Sotto la scala esterna che conduce al piano primo dell'altra unità (sub 4) si trova un locale ripostiglio che è raggiungibile sia da una porta esterna sia internamente da una piccola porta scorrevole sul fianco del camino.

È presente inoltre un ulteriore locale ripostiglio (non rappresentato nella planimetria catastale) ricavato sotto l'altra scala esterna che conduce al terrazzo. **(V. All 1.a – Planimetria catastale - Scala 1:200)**

L'appartamento e la scala interna sono pavimentate in cotto ad eccezione dei bagni dove sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di gress e ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane sempre in legno. Entrambi gli elementi presentano alcuni segni di degrado dovuti all'esposizione, nel corso degli anni, agli agenti atmosferici e ai raggi solari e necessiterebbero per tale motivo di carteggiatura e stesura

di nuovo trattamento protettivo.

Le condizioni generali degli infissi e la presenza del vetro singolo potrebbero comunque far propendere, più che a una manutenzione degli stessi, ad una loro completa sostituzione con altri con elevate prestazioni energetiche.

Le porte interne, i battiscopa ed il parapetto della scala interna sono in legno.

Il terrazzo è pavimentato con lastre di travertino, i parapetti del terrazzo e della scala sono in muratura sormontata da copertina in cotto, tutte le aperture esterne sono rifinite con soglia in travertino (**V. All. 1.b - Documentazione fotografica**).

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con terminali costituiti da radiatori in ghisa e caldaia a metano modello "Riello Benessere" ubicata nella zona cucina al piano terra.

L'impianto elettrico risulta, a proprio parere, a norma e dotato di differenziale posto al piano terra.

L'unità immobiliare è priva, visivamente, di problematiche come lesioni, fessurazioni o umidità e si trova in buono stato conservativo anche se le finiture sono di vecchia fattura e stile.

Annesso

Fa parte del sub 2 anche l'annesso posizionato a sud dell'edificio principale e identificato come "fondaco" nelle planimetrie catastali e "magazzino" nella documentazione reperita presso gli uffici comunali.

E' stato costruito prima del 1967 come dichiarato dagli allora comproprietari [REDACTED] in un documento allegato ad una pratica edilizia di manutenzione straordinaria poi respinta dalla commissione edilizia dell'11/07/1995. La suddetta pratica è stata poi ripresentata con successo con la DIA prot. 1123 del 29/02/1996.

L'annesso misura 6,15 mt di larghezza per 9,95 mt di lunghezza (per una superficie utile lorda di 61,20 mq) sebbene le dimensioni riportate negli elaborati grafici della DIA siano leggermente superiori (6,45 x 10,30 mt).

La copertura è a due falde con colmo centrale disposto lungo il lato lungo; le altezze interne misurate variano da 2,85 mt a 3,55 mt mentre nella DIA sono indicate altezze maggiori: 3,00 mt e 3,70 mt.

Al suo interno, al momento del sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di una pavimentazione in parquet, un blocco cucina (completo di piano cottura, frigorifero e lavello), camino a legna e mobilio (tavolo, sedie, poltrone) che lasciano presupporre un uso del locale diverso (piccola dependance) da quello indicato nella DIA (magazzino).

Le finestre dell'annesso sono in alluminio bianco così come la porta vetrata d'ingresso posta sul prospetto nord.

DIFFORMITA'

Durante il sopralluogo, e dal rilievo metrico, sono emerse diverse difformità rispetto alle planimetrie catastali e ai disegni depositati presso l'ufficio tecnico comunale (**V. All.1.c -**

Difformità catastali ed edilizie).

Nello specifico si è riscontrato quanto segue:

Fabbricato principale

Difformità catastali - Nella planimetria catastale sono presenti lievi differenze nella posizione di alcuni tramezzi che delimitano alcune stanze come il bagno e la camera del piano superiore e nel disegno delle due scale, interna ed esterna, che conducono al piano superiore (diversa posizione dei gradini e/o forma della rampa) .

Non sono rappresentati inoltre: il locale ripostiglio posto sotto la scala che conduce al terrazzo, le porte che al piano terra e al piano primo collegano i due sub, la porta con la quale dal soggiorno si accede al ripostiglio sottoscala, due nicchie presenti nei muri del soggiorno nei pressi della scala, un tramezzo nella zona d'ingresso e la loggia che copre la scala esterna che conduce al piano primo dell'altra unità immobiliare (sub 4).

E' trascurabile la lieve differenza dell'altezza interna al piano terra: 2,90 mt nella planimetria catastale contro i 2,88 mt reali dovuti probabilmente ad un rifacimento della pavimentazione con una di maggior spessore. Vanno corrette invece le altezze interne del piano primo: sulla planimetria catastale è indicata un'altezza unica di 2,95 mt per tutto il piano mentre, come già visto, le altezze variano, seguendo la falda del tetto, da un minimo di 2,85 mt ad un massimo di 4,20 mt. Il disimpegno a questo piano è alto invece 2,20 mt.

È necessaria una variazione catastale per la presentazione della corretta ed aggiornata planimetria previa regolarizzazione sotto il profilo edilizio delle incongruenze riscontrate come sotto illustrato.

Tale variazione comporta un costo di € 50,00 (per spese di diritti catastali) al quale va aggiunto l'onorario del tecnico che redige la pratica quantificabile in € 500,00 circa.

Difformità edilizie – Dagli uffici comunali, dopo un'accurata ricerca, non sono emerse pratiche che contemplino la divisione (avvenuta catastalmente nel 1997) del fabbricato in due unità immobiliari distinte (sub 2 e sub 4).

Pertanto si ritiene che la situazione attuale sia difforme dallo stato autorizzato e che la divisione catastale sia avvenuta senza la presentazione della necessaria pratica edilizia anche se, come già detto, le due unità immobiliari allo stato attuale sono a tutti gli effetti unite da una porta per ciascun piano.

Inoltre nell'ultimo stato autorizzato reperito (DIA prot. 3265 del 25/07/1995) il piano terra risulta adibito a rimessa attrezzi, cantina e ripostiglio mentre catastalmente (e nella realtà) sono presenti al loro posto soggiorno, cucina, studio e wc. È avvenuto quindi un cambio di destinazione d'uso del piano terra senza titolo autorizzativo.

Al piano superiore nella DIA è indicata la presenza di un soggiorno e di una cucina in luogo delle due camere invece esistenti. Sono diverse poi le incongruenze nella posizione di alcuni tramezzi che delimitano le stanze e nel disegno delle scale. Al piano terra non è rappresentata la porta di collegamento tra le unità immobiliari mentre al piano primo è indicata in una diversa posizione.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria che preveda: il cambio di destinazione d'uso del piano terra, la divisione in due unità immobiliari (qualora si intenda mantenere l'attuale divisione catastale e previa chiusura delle porte di collegamento esistenti) e la diversa configurazione di tramezzi e scale.

Tale sanatoria comporterebbe il pagamento: della sanzione di 516,00 €, di 55€ per diritti di istruttoria, del contributo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso del piano terra (costituito da oneri e dal doppio del costo di costruzione) e dell'onorario del tecnico che dovrà redigere la pratica quantificabile in € 2.000,00.

Per la divisione di unità immobiliari non è più dovuto, secondo la recente normativa, il versamento degli oneri.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione di tutto il piano terra (sub 2 e sub 4) l'ufficio tecnico comunale ha stimato in circa € 5.000,00 l'importo degli oneri da pagare mentre per il costo di costruzione si stima quanto segue: l'intero piano terra ha una superficie utile lorda di 165 mq, applicando la tariffa di 200 €/mq (applicata dai comuni in questi casi) si ha:

$$(165 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq}) = 33.000 \text{ €}.$$

Il 10% di questa cifra è 3.300 € che va raddoppiata diventando 6.600 €.

Complessivamente dunque si ha dunque: (516,00 € + 55,00 € + 2.000,00 € + 5.000,00 € + 6.600,00 €) = 14.171,00 €.

Si tratta di una cifra che riguarda però l'intero piano terra e che va quindi ripartita tra i due sub.

Il sub 2 in esame incide, in termine di superficie, per il 53% pertanto il costo di competenza è: $14.171,00 \text{ €} \times 53 \% = 7.511,00 \text{ €}$

Al piano primo, nel disimpegno, è stata misurata un'altezza interna di soli 2,20 mt dovuta alla realizzazione di un soffitto al di sopra del quale è stato ricavato, nel sottotetto, un ripostiglio raggiungibile attraverso una scala retrattile posta in una botola del soffitto.

L'altezza è inferiore a quella minima prevista (2,40 mt) per questo tipo di locale dall'art. 1 del DM del 05/07/1975 che stabilisce i requisiti minimi igienico-sanitari per le abitazioni.

Non è stato possibile risalire all'epoca di realizzazione di tale soffitto in quanto non è rappresentato nei disegni recuperati negli uffici comunali che comunque non sono in grado nemmeno di escluderne la presenza, come visivamente parrebbe, sin dall'epoca della costruzione del fabbricato (anni '50).

Se la realizzazione del soffitto è antecedente alla data di entrata in vigore del DM del 05/07/1975 è da ritenersi regolare, diversamente si renderebbe necessaria la sua demolizione e la realizzazione di un controsoffitto ad un'altezza minima di 2,40 mt.

Tra gli interventi contemplati nella DIA autorizzativa vi era anche la demolizione della scala esterna che conduce al piano primo del sub 4; demolizione che avrebbe avuto come conseguenza anche l'eliminazione del ripostiglio ricavato nel sottoscala facente parte del sub 2. La demolizione non è stata effettuata ed il locale ripostiglio, pertanto, è ancora al suo posto.

Annesso

Differmità catastali - Dal punto di vista planimetrico la situazione corrisponde sostanzialmente con quanto rappresentato nella piantina catastale ad eccezione di una leggera differenza nelle

dimensioni dell'apertura sul tramezzo che divide in due lo spazio interno (nella realtà infatti l'apertura è più ampia di quanto rappresentato catastalmente). Le altezze interne (2,85 mt e 3,55 mt), come già anticipato, sono difformi in quanto inferiori a quelle catastali (3,00 mt e 3,70 mt).

E' stato riscontrato inoltre un uso diverso dallo stato autorizzato del locale: attualmente è una sorta di dependance mentre catastalmente è censito come fondaco.

È necessario, anche in questo caso, l'aggiornamento della planimetria catastale. Essendo l'annesso e l'abitazione un unico sub è sufficiente effettuare un'unica variazione catastale che includa le variazioni planimetriche di entrambi i fabbricati. Il costo tecnico (unico) è quindi quello già indicato sopra.

Nella prima fase peritale l'elaborato planimetrico non era presente nella banca dati catastale, ritenendo che doveva comunque essere stato a suo tempo presentato è stata fatta richiesta presso gli uffici catastali di effettuare un controllo nei loro archivi. Dal controllo, difatti, questo documento è emerso ed è stato digitalizzato e reso disponibile.

Nell'elaborato planimetrico trovato l'altro annesso (facente parte del sub 4 come rappresentato nella planimetria di questo sub) è erroneamente indicato con il numero 2 come se facesse parte del sub 2. **(V. ALL. I – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni).**

Essendo stato l'elaborato planimetrico presentato contestualmente alle planimetrie dei sub con prot. D01997/97 del 02/09/1997 si presume che si tratta di una semplice svista del tecnico redattore.

Per la correzione di questo errore è necessaria la presentazione in un elaborato planimetrico corretto con una spesa per l'onorario del tecnico che redigerà la pratica stimata in € 200,00 che si può ripartire in parti uguali per i due lotti (per questa pratica non sono dovuti i diritti catastali).

Difformità edilizie – Analizzando la DIA prot. 1123 del 29/02/1996 che ne prevedeva la manutenzione straordinaria si nota che le dimensioni autorizzate del manufatto sono maggiori: 6,45 mt x 10,30 mt contro 6,15 mt x 9,95 mt reali. Lo stesso dicasi per le altezze interne: le misure autorizzate sono 3,00 mt e 3,70 mt mentre quelle reali sono 2,85 mt e 3,55 mt.

Il tramezzo di divisione interno è autorizzato in una posizione centrale della stanza mentre in realtà si trova più spostato a sud. Negli elaborati grafici sono inoltre rappresentate cinque finestre mentre ne sono presenti solamente tre.

La destinazione d'uso autorizzata è "magazzino" mentre in realtà è una piccola dependance.

Previo ripristino dell'autorizzata destinazione d'uso di fondaco-magazzino, occorrerebbe anche per questo manufatto la presentazione di una SCIA in sanatoria con l'esatta rappresentazione grafica di ciò che è stato realizzato con una sanzione minima di € 516,00. Essendo il manufatto realizzato più piccolo (sia in planimetria che in altezza) di quanto autorizzato (ed il volume conseguentemente inferiore) non sono previste ulteriori sanzioni. A tale costo vanno aggiunti i diritti di istruttoria (€ 55,00) e l'onorario del tecnico che redige la pratica (€ 700,00).

6.1.3. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale (**V. All. 1.a - Planimetria catastale in scala 1:200**), dalla planimetrie reperite presso il Comune di Appignano del Tronto (**V. All. G – Titoli edilizi reperiti presso Comune di Appignano del Tronto**) e dal rilievo metrico effettuato in loco (**V. All.H – Rilievo Planimetria stato attuale**) da cui risulta:

Catasto fabbricati (sub 2):

- Superficie Utile Lorda appartamento piano terra e primo	= mq. 135;
- Superficie terrazzo	= mq. 31;
- Superficie utile lorda annesso (fondaco –dependance)	= mq. 61;

Corte esterna (sub 1 Bene comune non censibile):

- Superficie corte al netto dell'area di sedime degli edifici (al 50% in quanto comune a 2 sub):
(Sup. particella – Aree sedime fabbricati) = (2.325 mq – 265 mq) / 2 = mq 1.030;

6.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

Agli atti del Comune di Appignano del Tronto relativamente al Lotto n.1 è stato possibile reperire la seguente documentazione (**V. All. G – Titoli edilizi reperiti presso Comune di Appignano del Tronto**):

- DIAE n. 3265 del 25/07/1995 – *“Lavori di manutenzione e demolizione scala esterna in un fabbricato rurale sito in località Valleorta”*

La pratica prevedeva la demolizione di una scala esterna e la realizzazione di una scala a chiocciola interna oltre a vari interventi di manutenzione delle finiture esterne e della copertura.

- DIAE n. 1123 del 29/02/1996 - *“Lavori di straordinaria manutenzione piccolo annesso sito in loc. Valle Orta”*

La pratica prevedeva il consolidamento della muratura, la realizzazione di una nuova copertura e varie opere di finitura per l'annesso realizzato, secondo la dichiarazione dei proprietari, prima del 1967.

- DIAE n. 4441 del 21/09/1996 – *“Progetto di recinzione fabbricato sito in località Valleorta”*

Con tale DIAE è stato autorizzato il tratto di recinzione in muratura realizzato lungo il confine stradale e contenente l'accesso carrabile e pedonale. Tale intervento ricade quasi per intero all'interno della confinante particella n. 481 sulla quale sono ubicati gli ingressi; una piccola porzione di recinzione riguarda tuttavia anche la particella n. 45.

Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di Appignano del Tronto gli edifici e la corte ricadono in zona agricola (**V. All. F – Stralcio di PRG Comune di Appignano del Tronto**).

6.1.5. STATO DI POSSESSO

L'esecutata è residente ad Ascoli Piceno in via Tullio Lazzari n. 15 (V. All. N – **Certificato di residenza**).

Durante il sopralluogo l'immobile risultava essere libero sebbene, a detta del [REDACTED] [REDACTED] (cfr verbale di sopralluogo), l'immobile è occupato [REDACTED] (assente il giorno del sopralluogo per motivi di salute).

6.2. STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq.) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 1) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 2) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 3) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; I valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Data la zona in cui è ubicato l'immobile non è stato possibile reperire molte informazioni riguardo alle recenti compravendite di beni simili nella stessa area. Sono state inoltre

contattate allo scopo diverse agenzie immobiliari che hanno fornito dei parametri di riscontro. Si è rilevato pertanto che gli immobili usati con la stessa vetustà degli immobili oggetto di pignoramento sono stati compravenduti con costi fra € 900,00 ed € 1.200,00 al mq. Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, viste le dimensioni dell'appartamento, le caratteristiche costruttive, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso, la mancanza di vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a **1.100,00 €/mq** in quanto pur trovandosi in buono stato di conservazione e in una zona appetibile dal mercato locale (zona tranquilla ma comunque vicina al centro comunale) non ha la proprietà esclusiva della corte che deve dividere con il sub 4 e soprattutto, allo stato attuale, non ha un accesso diretto dalla strada che può avvenire solamente attraversando la vicina particella 481 non pignorata.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – SUB 2									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Pereg.	Sup ragg.	Valore al mq	Valore Commerciale
Appartamento	16	45	2	Terra	88	1	88	€ 1.100,00	€ 96.800,00
				Primo	47	1	47	€ 1.100,00	€ 51.700,00
Terrazzo				Primo	31	0,5	15,5	€ 1.100,00	€ 17.050,00
Annesso				Terra	61	0,75	45,75	€ 1.100,00	€ 50.325,00
TOTALE 1								€ 215.875,00	

Per la stima del valore della corte esclusiva dei fabbricati di cui sopra si sono svolte opportune indagini di mercato al fine di stabilire il suo valore al mq (detraendo dalla superficie della particella l'area di sedime dei fabbricati che vi insistono e considerando la superficie al 50% per ciascun sub di pertinenza).

Dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio è stato consigliato di applicare un valore di 15 €/mq.

STIMA DEL VALORE DELLA CORTE DEI FABBRICATI – SUB 1									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Piano	Sup. catastale	Area sedime edifici	Sup. reale	50% (2 sub)	Valore al mq	Valore Commerciale
Corte esclusiva	16	45	Terra	2325	265	2060	1030	€ 15,00	€ 15.450,00
TOTALE 2								€ 15.450,00	

L'intero valore del lotto n. 1 ammonta quindi alla somma dei valori delle due tabelle sopra descritte:

LOTTO 1 : = (€ 215.875,00 + € 15.450,00) = € 231.325,00

Il valore totale del LOTTO 1 è quindi pari a **€ 231.325,00**

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul

- prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione del 10%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 5% in quanto le finiture dell'unità immobiliare, seppure in buono stato, sono piuttosto datate e gli infissi sono da sostituire/ migliorare dal punto di vista termico;
- c) per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 0%;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4) - decurtazione pari ad € 0,00

La valutazione dell'immobile, risulta:

€ 231.325,00 – 15% = **€ 196.626,25**

Si prendono ora in considerazione le detrazioni necessarie per la regolarizzazione dell'immobile sia sotto il profilo catastale che edilizio:

Variazione Catastale sub 2

Diritti catastali	€ 50,00
Onorario tecnico	€ 500,00
Totale	€ 550,00

Variazione Catastale elaborato planimetrico (quota di competenza sub 2)

Diritti catastali	€ 00,00
Onorario tecnico	€ 100,00
Totale	€ 100,00

Sanatoria edilizia fabbricato principale

Come visto nel paragrafo 6.1.2, al quale si rimanda per il calcolo completo, la somma di competenza del sub 2 per questo intervento è di 7.511,00 €.

Totale € **7.511,00**

Sanatoria edilizia annesso

Diritti istruttoria	€ 55,00
Sanzione	€ 516,00
Onorario tecnico	€ 700,00
Totale	€ 1.271,00

In definitiva l'importo dell'immobile, al netto delle variazioni catastali e sanatorie da presentare è di:

(196.626,25 € – 550,00 € – 100,00 € – 7.511,00 € – 1.271,00 €) = **€ 187.194,25**

ed in c.t.

€ 187.000,00
(euro Centoottantasetteimila/00)

6.3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

Si specifica che il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si specifica inoltre che per quanto concerne la descrizione del bene immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, superfici, accessi, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 6.1. della presente relazione.

Per gli altri punti espongo quanto segue:

a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura non corrisponde con le planimetrie catastali (cfr. per maggiori dettagli la risposta al quesito n. 2) mentre i dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- i confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono quelli indicati al capitolo 6.1 della presente relazione.

- Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano invece elencate al capitolo 5 della presente relazione;

b) degli accessi;

Si precisa che l'ingresso presso gli immobili pignorati avviene, allo stato dei luoghi, da Via Dante Alighieri sulla particella n.481 del foglio n.16 sempre di proprietà dell'esecutata (Stipa Noretta) ma non oggetto della presente esecuzione immobiliare perché non pignorate.

Attraversando tale particella si giunge successivamente all'area di corte dell'unità immobiliare alla quale si accede dal portone situato al piano terra sul prospetto sud. Un ulteriore ingresso è possibile dalla scala che conduce al terrazzo posto al piano primo al quale si accede anche dalla camera posta sullo stesso piano.

L'accesso all'annesso avviene lungo il lato nord dall'interno della corte comune.

- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);**

L'unità immobiliare ha in comune la corte esterna con l'altro sub presente (sub 4). Tale corte è sistemata a giardino e si estende (detratte le aree di sedime dei fabbricati) per 2.060 mq.

Non sono presenti tabelle millesimali.

- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**

L'immobile non fa parte di condominio.

- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Dal PRG del Comune di Appignano del Tronto gli edifici e la corte ricadono in zona agricola (V. All. F – Stralcio di PRG Comune di Appignano del Tronto.

- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;**

Si precisa che la debitrice, [REDACTED] è vedova [REDACTED] ovvero dalla data di morte del coniuge [REDACTED]

[REDACTED] (V. All. M – Estratto riassunto di atto di matrimonio).

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

Certificato di destinazione urbanistica

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto la presente esecuzione immobiliare riguarda un'unica particella censita al catasto fabbricati con un area di corte inferiore a 5.000 mq.

Titoli edilizi autorizzativi

Agli atti del Comune di Appignano del Tronto è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- DIAE n. 3265 del 25/07/1995 – *“Lavori di manutenzione e demolizione scala esterna in un fabbricato rurale sito in località Valleorta”*

La pratica prevedeva la demolizione di una scala esterna e la realizzazione di una scala a chiocciola interna oltre a vari interventi di manutenzione delle finiture esterne e della copertura. Il fabbricato rurale è stato realizzato negli anni '50 secondo quanto dichiarato dal tecnico nella relazione tecnica.

- DIAE n. 1123 del 29/02/1996 - *“Lavori di straordinaria manutenzione piccolo annesso sito in loc. Valle Orta”*

La pratica prevedeva il consolidamento della muratura, la realizzazione di una nuova copertura e varie opere di finitura per l'annesso realizzato, secondo la dichiarazione dei proprietari, prima del 1967.

- DIAE n. 4441 del 21/09/1996 – *“Progetto di recinzione fabbricato sito in località Valleorta”*

Con tale DIAE è stato autorizzato il tratto di recinzione in muratura realizzato lungo il confine stradale e contenente l'accesso carrabile e pedonale. Tale intervento ricade quasi per intero all'interno della confinante particella n. 481 sulla quale sono ubicati gli ingressi; una piccola porzione di recinzione riguarda tuttavia anche la particella n. 45.

Non risultano pratiche edilizie in corso

(V. All. G - Titoli edilizi reperiti presso Comune di Appignano del Tronto).

Opere abusive

Per le opere abusive, le difformità, la sanabilità ed i relativi costi si rimanda alla parte finale del capitolo 6.1.2 della presente relazione dove sono dettagliatamente descritte.

Agibilità/abitabilità

Non sono presenti presso il Comune di Appignano del Tronto attestati di agibilità/abitabilità per l'immobile.

3) STATO DI POSSESSO

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

[REDACTED] (V. All. N – Certificato di residenza).

Durante il sopralluogo l'immobile risultava essere libero sebbene, a detta del [REDACTED] (cfr verbale di sopralluogo), l'immobile è occupato [REDACTED] (assente il giorno del sopralluogo per motivi di salute).

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

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

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non sono presenti vincoli e/o oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 5.1 della presente relazione;
- non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge;

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al capitolo 5 della presente relazione; le relative spese di cancellazione a carico

dell'acquirente sono state indicate in cifra pari a circa € 294,00, così ripartite:

- Restrizione o cancellazione di "verbale di pignoramento immobiliare": € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa) + € 200,00 (imposta ipotecaria) cui va aggiunto il compenso per il tecnico che provvederà alla cancellazione.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Le difformità catastali (posizione di alcuni tramezzi e scala, altezze interne ecc) sono sanabili attraverso l'aggiornamento delle planimetrie catastale secondo quanto approfondito al termine del capitolo 6.1.2.

Tale operazione non comporterà comunque variazione né della rendita dell'unità immobiliare né della sua consistenza.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

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

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 6.2. della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di **€ 187.000,00 (euro Centoottantasetteimila/00)**

Per la vendita, lo scrivente CTU, ritiene che l'immobile di che trattasi (sub 2) di fatto costituisce (se si tamponano le porte di collegamento) un unico, indivisibile immobile e debba pertanto formare un unico lotto.

6.4. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

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

"Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Appignano del Tronto, Via Dante Alighieri, al piano terra e primo e composta da una zona di ingresso, soggiorno, cucina, studio, camera matrimoniale, camera doppia, due bagni, due ripostigli, disimpegno, terrazzo e annesso esterno ad uso fondaco il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 45, Sub. 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 348,61 ed area di corte sistemata a giardino censita con il sub 1 per complessivi 2.060 mq (al netto dell'area di sedime dei fabbricati) in comune con altro sub ad uso abitativo.

L'immobile confina con via Dante Alighieri e terreni proprietà [REDACTED]

Valutazione dell'immobile € 187.000,00 (euro Centoottantasettemila/00)"

In fede.

IL CTU
Arch. Alessio Marini



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 175/2014 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Bonelli con legale recapito in Ascoli Piceno (AP) Piazza Roma n. 3 - contro: [REDACTED] (debitrice eseguita) [REDACTED]

Giuramento del CTU: 14/05/2015

Prossima udienza: 22/04/2016

Giudice: Dott. RAFFAELE AGOSTINI

7. **LOTTO N. 2 - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO, VIA DANTE ALIGHIERI, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 16, PARTICELLA 45 SUB 4 E SUB 1 (BENE COMUNE NON CENSIBILE)**

7.1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

7.1.1 DATI CENSUARI E CONFINI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto - risulta quanto segue:

Catasto Fabbricati

Unità immobiliare N.1 - foglio 16, particella 45, sub. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 348,61, Via Dante Alighieri - piano: T-1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestati

[REDACTED]
Dati derivanti da: del 26/08/2008 n.8514.1/2008 in atti dal 26/08/2008 (protocollo n. AP0209015) registrazione: Bonifico identificativo catastale

Unità immobiliare N.2 - foglio 16, particella 45, sub. 1, Bene comune non censibile

Via Dante Alighieri - piano: T;

Dati derivanti da: Variazione del 15/11/2013 n. 45694.1/2013 in atti dal 15/11/2013 (protocollo n. AP0144114) GAF Codifica piano incoerente.

(V. All. C - Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto).

Confini: L'appartamento confina sul lato ovest con altra unità immobiliare (sub 2) della medesima proprietà e con corte comune (sub 1) nelle restanti parti. La corte confina con Via Dante Alighieri e terreni di proprietà [REDACTED]

7.1.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato principale

Come risulta dall'atto di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il seguente immobile:

Unità immobiliare di civile abitazione sita nel Comune di Appignano del Tronto (AP) in Via Dante Alighieri, situata ai piani terra e primo e distinta catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 16 part. 45 sub 4 (ex sub 3).

L'edificio che ospita l'appartamento è un ex fabbricato rurale costruito intorno agli anni '50 e ristrutturato negli anni '90.

L'appartamento è ubicato sul lato est del fabbricato e si articola su due piani: zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo.

L'unità immobiliare ha l'accesso principale al piano terra, sul lato sud, ma attraverso una scala esterna coperta da loggiato e posta sullo stesso lato, è possibile raggiungere il piano primo.

Come già detto per il lotto n. 1, sebbene le due unità immobiliari (sub 2 e sub 4) siano catastalmente distinte e non comunicanti, nella realtà sono presenti due porte, non rappresentate nelle planimetrie catastali, che mettono in comunicazione diretta i due appartamenti al piano terra e al piano primo.

L'appartamento si articola su una superficie utile lorda complessiva di circa 155 mq (76,70 mq al piano terra e 77,80 mq al piano primo) le altezze nette interne misurate sono pari a 2,86 mt al piano terra e 2,80 mt al piano primo.

La minore altezza interna di 2 cm del piano terra (rispetto al sub adiacente) è dovuta alla posa di una nuova pavimentazione sopra a quella esistente come testimoniato anche dal piccolo gradino che si è formato sulla porta, al piano terra, che mette in comunicazione i due appartamenti.

Il piano terra è composto da un ampio soggiorno con zona cucina, un antibagno ed un bagno.

Una scala interna, posta nel soggiorno, permette di accedere al piano superiore dove troviamo, un disimpegno, tre camere, una loggia ed un bagno. **(V. All 2.a – Planimetria catastale -Scala 1:200)**

La suddetta scala, rivestita in travertino, è sprovvista di ringhiera sia sul bordo interno sia all'arrivo al piano primo risultando quindi piuttosto pericolosa soprattutto perché dal piano superiore è concreto il rischio di cadere accidentalmente nel vano scala.

L'appartamento risulta pavimentato in cotto con battiscopa dello stesso materiale al piano terra e in gress con battiscopa di legno al piano superiore mentre i bagni sono rivestiti e pavimentati con ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e persiane sempre in legno. Quest'ultime presentano alcuni segni di degrado dovuti all'esposizione, nel corso degli anni, agli agenti atmosferici e ai raggi solari e necessiterebbero per tale motivo di carteggiatura e stesura di nuovo trattamento protettivo.

Tutte le aperture esterne sono rifinite con soglia in travertino **(V. All. 2.b - Documentazione fotografica).**

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con terminali costituiti da radiatori in ghisa e caldaia a metano modello "Riello Benessere" posta

nell'antibagno del piano terra. Al piano terra è presente, inoltre, una stufa a pellet addossata alla parete est.

L'impianto elettrico risulta, a proprio parere, a norma, dotato di differenziale e di più recente realizzazione rispetto a quello del lotto n. 1.

L'unità immobiliare è priva, visivamente, di problematiche come lesioni, fessurazioni o umidità e si trova in ottimo stato conservativo in quanto le finiture sono di recente fattura e/o sostituzione (pavimenti, infissi ecc) rispetto all'unità adiacente.

Annesso

Fa parte del sub 4 anche l'annesso posizionato ad est dell'edificio principale ad uso fondaco.

Questo ha una superficie utile lorda di 33,80 mq ed è composto da due parti: una più piccola ed aperta dove è ubicato un forno a legna ed un'altra costituita dal fondaco vero e proprio.

La copertura è ad un'unica falda con altezze interne misurate che variano da 3,20 mt a 2,30 mt.

Le finestre dell'annesso sono in alluminio bianco così come la porta vetrata d'ingresso posta sul prospetto sud.

Il confine catastale della particella n.45 coincide esattamente (sui lati sud, est e nord) con il perimetro di questo annesso pertanto per accedere all'interno del forno e del fondaco, dagli ingressi posti a sud, è necessario attraversare la particella n. 666 (di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento).

DIFFORMITA'

Durante il sopralluogo, e dal rilievo metrico, sono emerse diverse difformità rispetto alle planimetrie catastali e ai disegni depositati presso l'ufficio tecnico comunale (**V. All.2.c – Difformità catastali ed edilizie**).

Nello specifico si è riscontrato quanto segue:

Fabbricato principale

Difformità catastali - Nella planimetria catastale sono presenti lievi differenze nella posizione di alcuni tramezzi che delimitano alcune stanze come il bagno ed il corridoio del piano superiore e nel disegno delle due scale, interna ed esterna, che conducono al piano superiore (diversa posizione dei gradini e/o forma della rampa) .

Non sono rappresentate inoltre le porte che al piano terra e al piano primo collegano i due sub e la loggia che copre la scala esterna che conduce al piano come visto per il lotto n. 1.

E' trascurabile la lieve differenza dell'altezza interna del piano terra: 2,90 mt nella planimetria catastale contro i 2,86 mt reali dovuti ad un rifacimento della pavimentazione sopra quella esistente. Va corretta invece l'altezza del piano primo: nella planimetria catastale è indicata l'altezza di 2,95 mt mentre nella realtà è di 2,80 mt.

È necessaria quindi una variazione catastale per la presentazione della corretta ed aggiornata planimetria previa regolarizzazione sotto il profilo edilizio delle incongruenze riscontrate come sotto illustrato.

Tale variazione comporta un costo di € 50,00 (per spese di diritti catastali) al quale va aggiunto l'onorario del tecnico che redige la pratica quantificabile in € 500,00 circa.

Diffomità edilizie – Dagli uffici comunali, dopo un accurata ricerca, non sono emerse pratiche che contemplino la divisione (avvenuta catastalmente nel 1997) del fabbricato nelle due unità immobiliari distinte sub 2 e sub 4 (ex sub 3).

Pertanto si ritiene che la situazione attuale sia difforme dallo stato autorizzato e che la divisione catastale sia avvenuta senza la presentazione della necessaria pratica edilizia sebbene, come già detto, le due unità immobiliari allo stato attuale sono a tutti gli effetti unite da una porta per ciascun piano.

Inoltre nell'ultimo stato autorizzato reperito (DIA prot. 3265 del 25/07/1995) il piano terra risulta adibito a rimessa attrezzi, cantina e ripostiglio mentre catastalmente sono presenti al loro posto soggiorno, cucina e wc. È avvenuto quindi un cambio di destinazione d'uso del piano terra senza titolo autorizzativo.

Sono molteplici poi le incongruenze nella posizione di alcuni tramezzi che delimitano le stanze e nel disegno delle scale. È rappresentata una scala a chiocciola di collegamento tra i due piani non esistente in quanto nella realtà troviamo, nella stessa posizione, una scala a due rampe.

All'interno del locale "cantina" del piano terra è rappresentata una scala che sembra condurre al piano superiore ma che nella planimetria di quest'ultimo non è presente (si tratta forse di un errore?).

Al piano terra non è rappresentata la porta di collegamento tra le unità immobiliari mentre al piano primo è indicata in una diversa posizione.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria che preveda: il cambio di destinazione d'uso del piano terra, la divisione in due unità immobiliari (qualora si intenda mantenere l'attuale divisione catastale e previa chiusura delle porte di collegamento esistenti) e la diversa configurazione di tramezzi e scale.

Tale sanatoria comporterebbe il pagamento: della sanzione di 516,00 €, di 55€ per diritti di istruttoria, del contributo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso del piano terra (costituito da oneri e dal doppio del costo di costruzione) e dell'onorario del tecnico che dovrà redigere la pratica quantificabile in € 2.000,00.

Per la divisione di unità immobiliari non è più dovuto, secondo la recente normativa, il versamento degli oneri.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione di tutto il piano terra (sub 2 e sub 4) l'ufficio tecnico comunale ha stimato in circa € 5.000,00 l'importo degli oneri da pagare mentre per il costo di costruzione si stima quanto segue: l'intero piano terra ha una superficie utile lorda di 165 mq, applicando la tariffa di 200 €/mq (applicata dai comuni in questi casi) si ha:

$(165 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq}) = 33.000 \text{ €}$.

Il 10% di questa cifra è 3.300 € che va raddoppiata diventando 6.600 €.

Complessivamente dunque si ha dunque: $(516,00 \text{ €} + 55,00 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €} + 5.000,00 \text{ €} + 6.600,00 \text{ €}) = 13.671,00 \text{ €}$.

Si tratta di una cifra che riguarda però l'intero piano terra e che va quindi ripartita tra i due sub.

Il sub 4 in esame incide, in termine di superficie, per il 47% pertanto il costo di competenza è:

14.171,00 € x 47 % = 6.660,00 €

Tra gli interventi contemplati nella DIA vi era, come già anticipato per il lotto 1, anche la demolizione della scala esterna che conduce al piano primo.

Tale demolizione invece non è stata eseguita, anzi: la scala attualmente è coperta da una loggia non autorizzata che, per le sue caratteristiche, si configura come un volume abusivo (loggia chiusa su due lati). Per questo volume non è attuabile alcuna sanatoria ricadendo il fabbricato in area agricola.

Le soluzioni possibili sono o la sua totale demolizione (strada comunque poco percorribile per il rischio di danneggiare seriamente le strutture adiacenti) oppure la sua trasformazione in pergolato attraverso la rimozione (o il taglio) del solaio di copertura (visto che la loggia è circondata in sommità da travi perimetrali che verrebbero preservate) con costi quantificabili in € 1.500,00 circa.

Annesso

La planimetria catastale ricalca fedelmente lo stato attuale del manufatto.

Nella prima fase peritale l'elaborato planimetrico non era presente nella banca dati catastale, ritenendo che doveva comunque essere stato a suo tempo presentato è stata fatta richiesta presso gli uffici catastali di effettuare un controllo nei loro archivi. Dal controllo, difatti, questo documento è emerso ed è stato digitalizzato e reso disponibile.

Nell'elaborato planimetrico trovato questo annesso è erroneamente indicato con il numero 2 come se facesse parte del sub 2 mentre è rappresentato nella planimetria del sub 4 (**V. ALL. I – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni**).

Essendo stato l'elaborato planimetrico presentato contestualmente alle planimetrie dei sub con prot. D01997/97 del 02/09/1997 si presume che si tratta di una semplice svista del tecnico redattore.

Per la correzione di questo errore è necessaria la presentazione in un elaborato planimetrico corretto con una spesa per l'onorario del tecnico che redigerà la pratica stimata in € 200,00 che si può ripartire in parti uguali per i due lotti (per questa pratica non sono dovuti i diritti catastali).

Non sono state trovate pratiche edilizie riguardanti la costruzione o condono di questo manufatto. Non sono emerse, allo stesso modo, pratiche riguardanti la sua manutenzione straordinaria o ristrutturazione sebbene l'annesso si presenti visivamente in ottimo stato conservativo (indicativamente sembra che sia stato ristrutturato nello stesso periodo degli altri fabbricati). La prima costruzione del manufatto potrebbe essere antecedente il 1967.

7.1.3. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile pignorato è desumibile dalla planimetria catastale (**V. All. 2.a - Planimetria catastale in scala 1:200**), dalla planimetrie reperite presso il Comune di Appignano del Tronto (**V. All. G – Titoli edilizi reperiti presso Comune di Appignano del Tronto**) e dal rilievo metrico effettuato in loco (**V. All.H – Rilievo Planimetria stato attuale**) da cui risulta:

Catasto Fabbricati (sub 4)

- Superficie Utile Lorda appartamento piano terra e primo = mq. 155;
- Superficie utile lorda annesso (fondaco) = mq. 34;

Corte esterna (sub 1 Bene comune non censibile):

- Superficie corte al netto dell'area di sedime degli edifici (al 50% in quanto comune a 2 sub):
(Sup. particella – Aree sedime fabbricati) = (2.325 mq – 265 mq) / 2 = mq 1.030;

7.1.4. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

Agli atti del Comune di Appignano del Tronto relativamente al Lotto n. 2 è stato possibile reperire la seguente documentazione (**V. All. G – Titoli edilizi reperiti presso Comune di Appignano del Tronto**):

- DIAE n. 3265 del 25/07/1995 – *“Lavori di manutenzione e demolizione scala esterna in un fabbricato rurale sito in località Valleorta”*

La pratica prevedeva la demolizione di una scala esterna e la realizzazione di una scala a chiocciola interna oltre a vari interventi di manutenzione delle finiture esterne e della copertura.

- DIAE n. 4441 del 21/09/1996 – *“Progetto di recinzione fabbricato sito in località Valleorta”*

Con tale DIAE è stato autorizzato il tratto di recinzione in muratura realizzato lungo il confine stradale e contenente l'accesso carrabile e pedonale. Tale intervento ricade quasi per intero all'interno della confinante particella n. 481 sulla quale sono ubicati gli ingressi; una piccola porzione di recinzione riguarda tuttavia anche la particella n. 45.

Destinazione urbanistica

Dal PRG del Comune di Appignano del Tronto gli edifici e la corte ricadono in zona agricola (**V. All. F – Stralcio di PRG Comune di Appignano del Tronto**).

7.1.5. STATO DI POSSESSO

L'esecutata è residente ad Ascoli Piceno in via Tullio Lazzari n. 15 (**V. All. N – Certificato di residenza**).

Durante il sopralluogo l'immobile risultava essere libero sebbene, a detta del [REDACTED] [REDACTED] (cfr verbale di sopralluogo), l'immobile è occupato [REDACTED] (assente il giorno del sopralluogo per motivi di salute).

7.2. STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore per la presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;

- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni e planimetrie acquisite e dalle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*

Il sottoscritto, al fine di poter stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, ritiene di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnico – economici (€/mq.) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini:

- 4) Superficie lorda: la metratura complessiva dell'immobile, comprensivo dei muri interni, esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali e della superficie dei balconi;
- 5) Coefficiente perequativo: è un numero moltiplicatore, espresso in percentuale, che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile, sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento;
- 6) Parametro tecnico – economico: è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; I valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Data la zona in cui è ubicato l'immobile non è stato possibile reperire molte informazioni riguardo alle recenti compravendite di beni simili nella stessa area. Sono state inoltre contattate allo scopo diverse agenzie immobiliari che hanno fornito dei parametri di riscontro.

Si è rilevato pertanto che gli immobili usati con la stessa vetustà degli immobili oggetto di pignoramento sono stati compravenduti con costi fra € 900,00 ed € 1.200,00 al mq.

Il tecnico, vista l'ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, viste le dimensioni dell'appartamento, le caratteristiche costruttive, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso, la mancanza di vincoli, ritiene congruo un parametro tecnico economico pari a **1.100,00 €/mq** in quanto pur trovandosi in buono stato di conservazione e in una zona appetibile dal mercato locale (zona tranquilla ma comunque vicina al centro comunale) non ha la proprietà esclusiva della corte che deve dividere con il sub 2 e soprattutto, allo stato attuale, non ha un accesso diretto dalla strada che può avvenire solamente attraversando la vicina particella 481 non pignorata.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – SUB 4									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Sub	Piano	S.U.L. arrot.	Coeff. Pereq.	Sup ragg.	Valore al mq	Valore Commerciale
Appartamento	16	45	4	Terra	77	1	77	€ 1.100,00	€ 84.700,00
				Primo	78	1	78	€ 1.100,00	€ 85.800,00
Annesso (fondaco)				Terra	34	0,5	17	€ 1.100,00	€ 18.700,00
								TOTALE 1	€ 189.200,00

Per la stima del valore della corte esclusiva dei fabbricati di cui sopra si sono svolte opportune indagini di mercato al fine di stabilire il suo valore al mq (detraendo dalla superficie della particella l'area di sedime dei fabbricati che vi insistono e considerando la superficie al 50% per ciascun sub di pertinenza).

Dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio è stato consigliato di applicare un valore di 15 €/mq.

STIMA DEL VALORE DELLA CORTE DEI FABBRICATI - SUB 1									
Destinazione d'uso	Foglio	Part.	Piano	Sup. catastale	Area sedime edifici	Sup. reale	50% (2 sub)	Valore al mq	Valore Commerciale
Corte esclusiva	16	45	Terra	2325	265	2060	1030	€ 15,00	€ 15.450,00
								TOTALE 2	€ 15.450,00

L'intero valore del lotto n. 2 ammonta quindi alla somma dei valori delle due tabelle sopra descritte:

LOTTO 2 : = (€ 189.200,00 + € 15.450,00) = € 204.650,00

Il valore totale del LOTTO 2 è quindi pari a **€ 204.650,00**

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- e) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione del 10%;
- f) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 0% in quanto il livello generale delle finiture è buono rispetto al sub 2 in quanto oggetto di recente ristrutturazione;
- g) per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 0%;
- h) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4) - decurtazione forfettaria pari ad € 0,00

La valutazione dell'immobile, risulta:

€ 204.650,00 – 10% = € 184.185,00

Si prendono ora in considerazione le detrazioni necessarie per la regolarizzazione dell'immobile sia sotto il profilo catastale che edilizio:

Variazione Catastale sub 4

Diritti catastali € 50,00

Onorario tecnico € 500,00

Totale € 550,00

Variazione Catastale elaborato planimetrico (quota di competenza sub 4)

Diritti catastali € 00,00

Onorario tecnico € 100,00

Totale € 100,00

Sanatoria edilizia fabbricato principale

Come visto nel paragrafo 7.1.2, al quale si rimanda per il calcolo completo, la somma di competenza del sub 4 per questo intervento è di 6.660,00 €.

Totale € 6.660,00

Intervento edilizio

Demolizione copertura loggia scala esterna (stima) € 1.500,00

Totale € 1.500,00

In definitiva l'importo dell'immobile, al netto delle variazioni catastali e sanatorie da presentare è di:

= (184.185,00 € – 550,00 € – 100,00 € – 6.660,00 € – 1.500,00 €) = € 175.435,00

ed in c.t. € 175.000,00

(euro Centosettantacinquemila/00)

7.3. RISPOSTE AI QUESITI

2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte

di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti):

Si specifica che il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

Si specifica inoltre che per quanto concerne la descrizione del bene immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, superfici, accessi, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 7.1. della presente relazione.

Per gli altri punti espongo quanto segue:

a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

- lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura non corrisponde con le planimetrie catastali (cfr. per maggiori dettagli la risposta al quesito n. 2) i dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento (ad eccezione del numero del sub: era sub 3 nell'atto di pignoramento mentre ora, a seguito di variazione, è sub 4).

- i confini corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono quelli indicati al capitolo 7.1 della presente relazione.

- Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene pignorato risultano invece elencate al capitolo 5 della presente relazione;

b) degli accessi;

Si precisa che l'ingresso presso gli immobili pignorati avviene, allo stato dei luoghi, da Via Dante Alighieri sulla particella n.481 del foglio n.16 sempre di proprietà dell'esecutata [REDACTED] ma non oggetto della presente esecuzione immobiliare perché non pignorata.

Attraversando tale particella si giunge successivamente all'area di corte dell'unità immobiliare alla quale si accede dal portone situato al piano terra sul prospetto sud. Un ulteriore ingresso è possibile dalla scala esterna, coperta da loggia che conduce al piano primo.

L'accesso all'annesso ad uso fondaco è possibile solo dalla particella n. 666 del foglio 16 di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di esecuzione immobiliare.

c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

L'unità immobiliare ha in comune la corte esterna con l'altro sub presente (sub 2). Tale corte è sistemata a giardino e si estende (detratte le aree di sedime dei fabbricati) per 2.060 mq.

Non sono presenti tabelle millesimali.

d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data della perizia;

L'immobile non fa parte di condominio.

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal PRG del Comune di Appignano del Tronto gli edifici e la corte ricadono in zona agricola (V.

All. F – Stralcio di PRG Comune di Appignano del Tronto

f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

Si precisa che la debitrice, [REDACTED] è vedova dal [REDACTED] ovvero dalla data di morte del coniuge [REDACTED]

[REDACTED] (V. All. M – Estratto riassunto di atto di matrimonio).

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica in quanto la presente esecuzione immobiliare riguarda un'unica particella censita al catasto fabbricati con un area di corte inferiore a 5.000 mq.

Titoli edilizi autorizzativi

Agli atti del Comune di Appignano del Tronto è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- DIAE n. 3265 del 25/07/1995 – *“Lavori di manutenzione e demolizione scala esterna in un fabbricato rurale sito in località Valleorta”*

La pratica prevedeva la demolizione di una scala esterna e la realizzazione di una scala a chiocciola interna oltre a vari interventi di manutenzione delle finiture esterne e della copertura. Il fabbricato rurale è stato realizzato negli anni '50 secondo quanto dichiarato dal tecnico nella relazione tecnica.

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

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

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

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non sono presenti vincoli e/o oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 5.1 della presente relazione;
- non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, mentre per quanto riguarda altri vincoli (storici, artistici) vedasi quanto detto circa la destinazione urbanistica;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile al coniuge;

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al capitolo 5 della presente relazione; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente sono state indicate in cifra pari a circa € 294,00, così ripartite:

- Restrizione o cancellazione di "verbale di pignoramento immobiliare": € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa) + € 200,00 (imposta ipotecaria) cui va aggiunto il compenso per il tecnico che provvederà alla cancellazione.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Le difformità catastali (posizione di alcuni tramezzi e scala, altezze interne ecc) sono sanabili attraverso l'aggiornamento delle planimetrie catastale secondo quanto approfondito al termine del capitolo 7.1.2.

Tale operazione non comporterà comunque variazione né della rendita dell'unità immobiliare né della sua consistenza.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

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

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda per maggiori dettagli al capitolo 7.2. della presente relazione, da cui risulta un valore di mercato di € **175.000,00 (euro Centosettantacinquemila/00)**.

Per la vendita, lo scrivente CTU, ritiene che l'immobile di che trattasi (sub 4) di fatto costituisce (se si tamponano le porte di collegamento) un unico, indivisibile immobile e debba pertanto formare un unico lotto.

7.4. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

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

"Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Appignano del Tronto, Via Dante Alighieri, al piano terra e primo e composta da soggiorno, cucina, tre camere di cui una matrimoniale, due bagni, loggia, disimpegno e annesso esterno ad uso fondaco il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 45, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 348,61 ed area di corte sistemata a giardino censita con il sub 1 per complessivi 2.060 mq (al netto dell'area di sedime dei fabbricati) in comune con altro sub ad uso abitativo.

L'immobile confina con via Dante Alighieri e terreni proprietà Stipa.

Valutazione dell'immobile € 175.000,00 (euro Centosettantacinquemila/00)".

In fede.

IL CTU
Arch. Alessio Marini



A circular professional stamp of the Order of Architects of Ascoli Piceno. The text inside the stamp reads: "Arch. ALESSIO MARINI N°749". The stamp is partially obscured by a large, dark, handwritten signature.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 175/2014 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA (creditore procedente) rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Bonelli con legale recapito in Ascoli Piceno (AP) Piazza Roma n. 3 - contro: [REDACTED] (debitrice eseguita) [REDACTED]

Giuramento del CTU: 14/05/2015

Prossima udienza: 22/04/2016

Giudice: Dott. RAFFAELE AGOSTINI

8. LOTTO UNICO - IMMOBILE CIELO-TERRA ED ANNESSI SITI IN COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO, VIA DANTE ALIGHIERI, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 16, PARTICELLA 45 SUB 1, 2 E 4

8.1. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

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

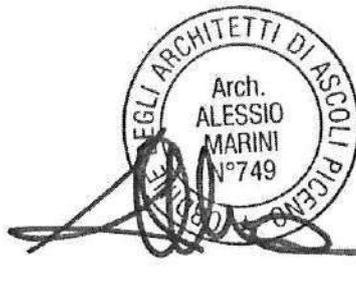
- 1) "Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Appignano del Tronto, Via Dante Alighieri, al piano terra e primo e composta da una zona di ingresso, soggiorno, cucina, studio, camera matrimoniale, camera doppia, due bagni, due ripostigli, disimpegno, terrazzo e annesso esterno ad uso fondaco il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 45, Sub. 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 348,61;
- 2) "Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Appignano del Tronto, Via Dante Alighieri, al piano terra e primo e composta da soggiorno, cucina, tre camere di cui una matrimoniale, due bagni, loggia, disimpegno e annesso esterno ad uso fondaco il tutto descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 16, Particella 45, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 348,61
- 3) Bene comune non censibile: Area di corte sistemata a giardino per complessivi 2.060 mq (al netto dell'area di sedime dei fabbricati) in comune ai sub 2 e 4 il tutto descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al Foglio 16, Particella 45, Sub. 1.

L'immobile confina con via Dante Alighieri e terreni proprietà Stipa.

Valutazione dell'intero compendio immobiliare = € 362.000,00

(Euro Trecentosessantaduemila/00)."

In fede.



IL CTU
Arch. Alessio Marini