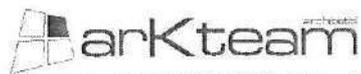


Arch. Alessio Marini



ARK TEAM ARCHITETTI SS di Marini Arch. Alessio e Chiappetti arch. Andrea
Via Candido Augusto Vecchi, 4 - 63100 Ascoli Piceno (AP) - tel./fax 0736 521212
PI e CF: 02022680447 REA: AP - 191653 - www.arkteam.com - email: info@arkteam.com

Tribunale di Ascoli Piceno
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott. Raffaele Agostini
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 175 / 2014 R.G.E.
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [REDACTED]
Prossima udienza: 22/04/2016

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Redatta da:
arch. Alessio Marini – Arkteam Architetti s.s.
Via Candido Augusto Vecchi n. 4
63100 Ascoli Piceno (AP)
Tel e Fax : 0736 521212
email: info@arkteam.com

A circular professional stamp for Arch. Alessio Marini, No. 749, Ascoli Piceno. The stamp contains the text 'ARQUITETTI DI ASCOLI PICENO' around the perimeter and 'Arch. ALESSIO MARINI N°749' in the center. A handwritten signature is written over the stamp.

INDICE

| | |
|---|---------|
| 1. Premesse, quesiti..... | pag. 4 |
| 2. Operazioni peritali..... | pag. 7 |
| 3. Descrizione, in termini generali, dell'intero compendio immobiliare pignorato..... | pag. 10 |
| 4. Identificazione catastale degli immobili pignorati..... | pag. 20 |
| 5. Situazione di conservatoria RR.II..... | pag. 21 |
| 5.1 Trascrizioni..... | pag. 21 |
| 6. <u>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).</u> | pag. 25 |
| 6.1 Descrizione degli immobili pignorati..... | pag. 25 |
| 6.1.1 Dati censuari e confini..... | pag. 25 |
| 6.1.2 Descrizione..... | pag. 26 |
| 6.1.3 Consistenza..... | pag. 31 |
| 6.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria..... | pag. 31 |
| 6.1.5 Stato di possesso..... | pag. 32 |
| 6.2 Stima degli immobili pignorati..... | pag. 32 |
| 6.3 Risposta ai quesiti..... | pag. 35 |
| 6.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato..... | pag. 40 |
| 7. <u>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 (EX SUB 3) E SUB 1 (Bene comune non censibile).</u> | pag. 41 |
| 7.1 Descrizione degli immobili pignorati..... | pag. 41 |
| 7.1.1 Dati censuari e confini..... | pag. 41 |
| 7.1.2 Descrizione..... | pag. 42 |
| 7.1.3 Consistenza..... | pag. 45 |
| 7.1.4 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria..... | pag. 46 |
| 7.1.5 Stato di possesso..... | pag. 46 |
| 7.2 Stima degli immobili pignorati..... | pag. 46 |
| 7.3 Risposta ai quesiti..... | pag. 49 |
| 7.4 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato..... | pag. 55 |
| 8. <u>LOTTO UNICO - IMMOBILI SITI IN COMUNE DI APPIGNANO DEL TRONTO, VIA DANTE ALIGHIERI, CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 16, PARTICELLA 45 SUB 1 (Bene comune non censibile) SUB 2 E SUB 4 (EX SUB 3).</u> | pag. 56 |
| 8.1 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato..... | pag. 56 |

ALLEGATI

| | | |
|--|---|---------|
| All. A | Copia lettera inizio operazioni peritali..... | pag. 57 |
| All. B | Verbale operazioni peritali | pag. 58 |
| All. C | Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto..... | pag. 59 |
| All. D | Visure c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare..... | pag. 60 |
| All. E | Estratto mappa catastale (scala 1:2000)..... | pag. 61 |
| All. F | Stralcio PRG Comune di Appignano del Tronto..... | pag. 62 |
| All. G | Titoli edilizi reperiti presso Comune di Appignano del Tronto..... | pag. 63 |
| All. H | Rilievo: Planimetria stato attuale (scala 1:100)..... | pag. 64 |
| All. I | Elaborato planimetrico ed elenco subalterni..... | pag. 65 |
| All. L | Documentazione fotografica generale e della corte comune..... | pag. 66 |
| All. M | Estratto riassunto di atto di matrimonio..... | pag. 67 |
| All. N | Certificato di residenza..... | pag. 68 |
| All. O | Fotocopia raccomandata di invio della perizia alle parti..... | pag. 69 |
| <p>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).</p> | | |
| All.1.a | Planimetria catastale (scala 1:200)..... | pag. 70 |
| All.1.b | Documentazione fotografica..... | pag. 71 |
| All.1.c | Difficoltà catastali ed edilizie..... | pag. 72 |
| <p>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 (EX SUB 3) E SUB 1 (Bene comune non censibile).</p> | | |
| All.2.a | Planimetria catastale (scala 1:200)..... | pag. 73 |
| All.2.b | Documentazione fotografica..... | pag. 74 |
| All.2.c | Difficoltà catastali ed edilizie..... | pag. 75 |
| <p>Si allega Cd-rom contenente i seguenti file: fa) perizia.doc; fb) perizia pubblicazione.doc fc) planimetrie</p> | | |

1. PREMESSE, QUESITI

- Il sottoscritto Arch. Alessio Marini iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 749, con studio in Ascoli Piceno in Via Candido Augusto Vecchi n. 4, nell'udienza del 14/05/2015, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott. Raffaele Agostini del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare, prestando in corso di udienza il giuramento di rito quale CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi;
- il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito telematico della relazione peritale il termine fino a quarantacinque giorni prima dell'udienza per la vendita fissata per il giorno 22/04/2016;
- in occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

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

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

- a) *della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) *degli accessi;*
- c) *delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- d) *dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- e) *della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- f) *se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;*

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/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.

3) STATO DI POSSESSO

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

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (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);

5) STIMA DELL'IMMOBILE

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

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore

- precedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c) *ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;*
- d) *ove il pignoramento abbia a oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c. fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ;*
- e) *se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore precedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;*
- f) *qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;*
- g) *acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie, ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;*
- h) *in caso di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/01/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per la mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;*
- i) *eccezzuati le evenienze sopra indicate subb a) ed e) non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o di differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);*
- j) *depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU;*
- k) *almeno quarantacinque giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non*

soltanto a quella precedente) a mezzo fax, posta o e-mail;

- l) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari,*
- m) depositi un dvd avente i seguenti files: fa) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); fb) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) fc) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;*

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;*
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salve quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;*
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;*
- d) assegna a titolo di fondo spese la somma di € 400,00 da porre a carico del creditore procedente.*

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazione peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura del relativo verbale (**V. All. B - Verbale operazioni peritali**).

Il giorno 26/01/2016 il sottoscritto inviava la raccomandata con ricevuta di ritorno alla proprietaria esecutata [REDACTED] per avvisarla che avrebbe effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare in data 12/02/2016 alle ore 10:00.

Il creditore procedente, nella stessa data, veniva informato con invio all'avvocato dello stesso avviso a mezzo di PEC.

Il giorno successivo perveniva presso il mio studio la ricevuta di ritorno della raccomandata

inviata (V. All. A – Copia lettera inizio operazioni peritali).

Nella serata del 11/02/2016, antecedente il giorno del sopralluogo, venivo avvisato telefonicamente dall'avvocato della parte esecutata che la [REDACTED], per motivi di salute, non sarebbe potuta essere presente e che i suoi figli non erano disponibili per l'orario prefissato chiedendomi di fissare un ulteriore sopralluogo per la settimana successiva.

Alle ore 10:00 del 12/02/2016 comunque mi recavo presso l'immobile sito ad Appignano del Tronto in via Dante Alighieri constatando l'effettiva assenza delle parti (sia quella esecutata sia quella procedente) e provvedendo ad effettuare una prima indagine fotografica e dimensionale dell'esterno dei fabbricati (essendo precluso l'accesso al loro interno per l'assenza della proprietà).

Preso atto della situazione in data 15/02/2016 invio una nuova raccomandata con ricevuta di ritorno alla proprietà e una nuova PEC all'avvocato della parte procedente fissando un secondo sopralluogo per il giorno 18/02/2016 come richiesto dalla parte esecutata.

La ricevuta di ritorno della raccomandata inviata perveniva in studio nella mattina del 18/02/2016 (V. All. A – Copia lettera inizio operazioni peritali).

Così in data 18/02/2014, alle ore 15:00, coadiuvato da un mio collaboratore e alla presenza continua [REDACTED]

[REDACTED], davo inizio alle operazioni peritali con l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti in Via Dante Alighieri ad Appignano del Tronto (AP).

Sulla scorta della planimetria catastale in scala 1:200, preliminarmente acquisita, il sottoscritto effettuava un sopralluogo all'interno degli immobili distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 16, particella 45, sub. 1 (BCNC), sub. 2 e sub. 4 (ex sub. 3), dove venivano effettuati riscontri della conformità di detti elaborati grafici con lo stato dei luoghi, effettuato un rilievo metrico, nonché diverse riprese fotografiche sia interne che esterne.

Quindi, alle ore 17:00 ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, concludevo le operazioni peritali.

Nel contempo e anche prima del sopralluogo, presso gli uffici competenti, erano già state effettuate visure, reperite planimetrie degli immobili, richieste certificazioni, provvedendo, in sostanza, ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico.

FORMAZIONE DI LOTTI DISTINTI - Sulla base di quanto disposto al sopra riportato punto 5, sub c), preso atto che il pignoramento ha per oggetto n. 2 beni immobili distinti (sub 2 e sub 4 entrambi adibiti ad abitazione) ed una corte a loro comune (bene comune non censibile sub 1), **si è ritenuto opportuno formare n. 2 lotti distinti**: il primo costituito dall'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al foglio n. 6 part 45 sub 2 di proprietà esclusiva [REDACTED] e il secondo costituito dall'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Appignano del Tronto al foglio 6 part. 45 sub 4 sempre di proprietà esclusiva [REDACTED]

Pertanto **lo scrivente CTU, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare, ha redatto, in appositi capitoli tante relazioni separate, quanti sono i lotti**

individuati, rispondendo, in ciascuna di esse, ai quesiti come sopra formulati.

I lotti di che trattasi, *come riportati nell'atto di pignoramento*, sono così individuati:

LOTTO N. 1

Catasto Fabbricati:

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'unità immobiliare ad uso abitativo è articolata su due piani: piano terra zona giorno e piano primo zona notte. E' composta al piano terra da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina, un wc, un ripostiglio ed un locale studio e al piano primo da due camere, un bagno e un ampio terrazzo. A ciò va da aggiungersi un annesso posto a sud nella corte comune, 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. Fa parte del lotto, in quanto bene comune non censibile, anche l'area di corte sistemata a giardino censita con il Sub 1 del Foglio n. 16 Part. 45.

(V. All 1.a – Planimetria catastale -Scala 1:200)

LOTTO N. 2

Catasto Fabbricati:

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'unità immobiliare ad uso abitativo è articolata su due piani: piano terra zona giorno e piano primo zona notte. E' composta da un ampio soggiorno, una cucina ed un wc al piano terra e tre camere, un bagno, una loggia e un disimpegno al piano primo. A ciò va ad aggiungersi un annesso ad est nella corte comune, 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. Fa parte del lotto, in quanto bene comune non censibile, anche l'area di corte sistemata a giardino censita con il Sub 1 del Foglio n. 16 Part. 45.

(V. All 2.a – Planimetria catastale -Scala 1:200)

UNICO LOTTO

Infine, qualora ritenuto utile ai fini della vendita, lo scrivente CTU ha fornito anche **la descrizione riepilogativa dell'intero compendio immobiliare ed il suo valore stimato** per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

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

3. DESCRIZIONE, IN TERMINI GENERALI, DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

ACCESSO

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.

Sulla suddetta particella infatti, lungo il muro di recinzione realizzato sul confine stradale (con DIAE prot. n. 4441 del 21/09/1996), sono ubicati i due cancelli pedonale e carrabile (**V. All. G – Titoli edilizi reperiti presso Comune di Appignano del Tronto**).

Pertanto alle condizioni attuali non è possibile accedere alle unità immobiliari senza attraversare la particella adiacente (è del tutto trascurabile, in tal senso, il passaggio presente lungo la folta siepe più a sud, con cancelletto e scaletta, che funge da semplice collegamento tra la corte ed il sovrastante campo di calcetto).

Il cancello dell'ingresso carrabile, realizzato in ferro, è automatico e scorrevole. Anche il cancelletto pedonale è in ferro ed è protetto da una piccola tettoia.

Superati questi ingressi ci si trova all'interno di un piccolo piazzale sistemato con del brecciolino (ricadente quasi per intero nella particella n.481) dal quale si accede, pochi metri più avanti, all'interno della particella n. 45 oggetto di esecuzione immobiliare.

CORTE COMUNE

Il pignoramento riguarda un bene (particella n. 45 e fabbricati su di essa insistenti) collocato all'interno di una più ampia proprietà immobiliare dell'esecutata (le particelle confinanti sono della medesima proprietà) e per tale motivo i suoi confini non sono materializzati e visibili sul posto (ad eccezione di un tratto confinante con via Dante Alighieri).

L'area di corte (sub 1-bene comune non censibile ai sub 2 e 4) è sistema prevalentemente a giardino con prato e piante ornamentali. Una parte di essa si estende anche su una buona metà del campo da calcetto realizzato a cavallo delle particelle n. 45 e n. 480 (anche questa di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di esecuzione).

L'area intorno ai fabbricati è protetta da una folta siepe che tuttavia, per i motivi sopra descritti, non ricalca in nessun punto i confini catastali trovandosi in parte all'interno della particella n. 45 ed in parte all'interno delle particelle n. 666 e 481 (non pignorate e della medesima proprietà).

Inoltre nei pressi dell'annesso ad uso fondaco, abbinato al sub 4, il confine catastale della particella n. 45 coincide con il perimetro di questo manufatto sui lati sud, est e nord. Gli ingressi dell'annesso sono ubicati sul prospetto sud e per tale motivo l'accesso al suo interno è possibile solo dalla particella confinante n. 666 non pignorata (V. All. H – Rilievo: Planimetria stato attuale).

L'esposizione solare è ottima e morfologicamente si presenta su due livelli separati da una piccola scarpata sormontata da siepe che corre in direzione nord-sud.

Sul livello più alto, pianeggiante, è ubicato il campo da calcetto collegato al livello sottostante da un piccolo passaggio con scaletta che attraversa la siepe e la scarpata.

Il livello inferiore è quasi pianeggiante con una leggera pendenza in direzione est, al suo interno sorgono tre fabbricati distinti: un edificio principale a due piani circondato da un marciapiede della profondità di 1 mt (all'interno del quale sono ricavate le due unità immobiliari di civile abitazione) e due piccoli annessi posti a sud e ad est ed abbinati rispettivamente al sub 2 e 4 (V. All. L – Documentazione fotografica generale e della corte comune).

Tutti i fabbricati si trovano in ottimo stato conservativo, hanno struttura portante in calcestruzzo, tamponature esterne in laterizio intonacate e pitturate con una tenue coloritura beige, tetti a falda con manto di copertura in tegole, scossaline, gronde e pluviali in rame.

Si rimarca, per concludere, l'importanza del fatto che le particelle confinanti n. 666, n. 660, n. 480 e n. 481 sono sempre di proprietà della sig.ra Stipa Noretta ma non sono oggetto di esecuzione immobiliare. Ciò fa sì che l'ingresso alle unità immobiliari, alla corte sulla quale insistono e all'annesso del sub 4 avvenga da particelle (n. 481 e n. 666) non oggetto di esecuzione immobiliare.

LOTTO N. 1

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 Stipa Noretta e Stipa Francesco 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 € x 53 % = 7.511,00 €

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

Difficoltà 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).

LOTTO N. 2

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.

Difformità 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: $13.671,00 \text{ €} \times 47 \% = 6.425,37 \text{ €}$

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.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO N. 1

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. 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.



Diritti e oneri reali: proprietà per (1);

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;