

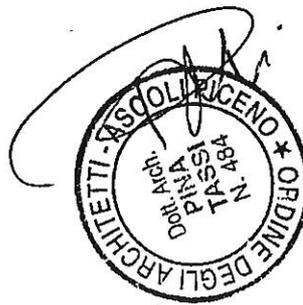
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa C. Di Valerio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : Arch. Pina Tassi

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n° 26/2016

Promosso da
ITALFONDIARIO S.p.a. Via Carucci, 131 Roma
nei confronti di [REDACTED]



Arch. Pina Tassi Studio Via P.S. Damiani, 33 San Benedetto del Tr. cell. 339 8684815 e-mail: pinatassi@tiscali.it

INDICE

• Premessa	Pag. 3
• Quesiti	" 4
Risposte ai quesiti	" 6
1) <i>risposta quesito n° 1:</i>	
Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente	" 6
2) <i>risposta quesito n° 2:</i>	
Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile	" 9
3) <i>risposta quesito n° 3:</i>	
Stato di possesso	" 9
4) <i>risposta quesito n° 4:</i>	
Vincoli ed oneri giuridici	" 9
5) <i>risposta quesito n° 5:</i>	
Stima dell'immobile	" 12
• Descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile	" 13

ALLEGATI

1. Individuazione planimetrica
2. Documentazione fotografica
3. Stralcio di P.R.G.
4. Comunicazioni sopralluoghi
5. Verbale sopralluogo del 25.09.17
6. Certificato di stato civile
7. Planimetrie catastali
8. Visura catastale
9. Aggiornamento visura Registro Immobiliare
10. Permesso di costruire n. 2 /2006 del 22/02/2006
11. Istanza rilascio certificato di agibilità prot. 4989 del 10.06.2009
12. Avviso di ricevimento della raccomandata di convocazione per sopralluogo
13. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare R.E. n° 26/2016

Promosso da :
ITALFONDIARIO S.p.a. Via Carucci, 131 Roma

nei confronti di :



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Claudia Di Valerio

C.T.U. : Arch. Pina Tassi

La sottoscritta Dott. Arch. Pina Tassi, libero professionista, con studio in San Benedetto del Tronto alla Via P.S.Damiani n.33, iscritta all'Albo degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Ascoli Piceno con n°484, nominata consulente tecnico d'ufficio per la causa in oggetto, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente

Consulenza tecnica d'ufficio

Allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

Premessa

La sottoscritta, previa convocazione delle parti a mezzo raccomandata e pec, si è recata il 15 Settembre alle ore 9,30 per un primo sopralluogo presso l'immobile sito in Maltignano, ma in questa circostanza non è stato possibile accedere all'immobile a causa dell'assenza del proprietario 

Quindi si è svolto un secondo sopralluogo il 25 Settembre alle ore 15,30, in tale occasione è intervenuto l'Avv. M. Pianese per l'Italfondiaro spa, ed è stato possibile eseguire le dovute verifiche necessarie all'espletamento dell'incarico di consulenza tecnica.

La sottoscritta ha svolto indagini catastali ed ipocatastali presso la Direzione Provinciale di Ascoli Piceno dell'Agenzia delle Entrate, e ricerche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Maltignano (AP) allo scopo di raccogliere le necessarie informazioni e verificare la consistenza dell'immobile pignorato.

Il verbale del sopralluogo, le lettere di convocazione delle parti e tutta la documentazione ricavata dalle ricerche effettuate, viene allegata in calce.

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 d'informazione utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfetario 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 catastali 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.

Risposte ai quesiti

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

I beni immobili oggetto di pignoramento, di piena proprietà per intero al [REDACTED]

[REDACTED], sono:

- un appartamento al piano rialzato con corte esclusiva ed un locale di pertinenza ad uso fondaco al piano seminterrato
- un garage al piano seminterrato

L'appartamento, posto al piano rialzato di una palazzina residenziale, ha una superficie di **108 mq**, i balconi hanno una superficie totale pari a **22,89 mq**, la corte esclusiva è di **77,40 mq**, il fondaco posto al piano seminterrato è di **mq 34,00**.

Il garage di **21 mq**, posto al piano seminterrato, è collegato verticalmente all'appartamento mediante una scala interna ed è comunicante con il fondaco. L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato residenziale costituito da tre alloggi con ingressi indipendenti, sviluppato su due piani fuori terra oltre al seminterrato.

La palazzina presenta il fronte sud in aderenza ad un fabbricato residenziale analogo e preesistente costruito, all'interno dello stesso lotto, con Concessione Edilizia n.17/2001 e Permesso di Costruire n.15/2003.

La struttura è in calcestruzzo armato e le finiture esterne sono di media qualità. Lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato è complessivamente discreto.

L'appartamento pignorato presenta l'ingresso autonomo ad est, ovvero sulla Via G. Sacconi dove si trova la piccola corte esclusiva; si accede all'interno dell'appartamento per mezzo di una piccola veranda; la zona giorno è costituita da un ampio soggiorno con angolo cottura e presenta affacci solo ad est.

La "zona notte" è costituita da tre camere da letto con affacci ad ovest e due bagni entrambi finestrati che affacciano uno ad ovest e l'altro ad est, quest'ultimo si trova all'interno della camera più grande, mentre ad ovest ci sono due piccoli balconi a servizio di due camere da letto.

Un piccolo disimpegno cieco separa la "zona notte" dalla "zona giorno".

Le finiture interne sono di discreta qualità in particolare la zona giorno presenta un pavimento in gres e la zona notte listelli di parquet, i bagni hanno su pavimento e pareti rivestimenti in ceramica mentre la scala che collega internamente i due livelli è rivestita in granito. Le stanze tuttavia non sono dotate di porte e nel bagno, a servizio della camera da letto principale, manca la rubinetteria. Gli impianti sono

funzionanti ed il riscaldamento dell'appartamento è di tipo radiante a pavimento. Il fondaco ed il garage al piano seminterrato sono raggiungibili internamente tramite una scala con ingresso sul soggiorno ed esternamente da una rampa carrabile condominiale scoperta posta ad ovest.

Il fabbricato residenziale risulta essere autorizzato con **Permesso di costruire n. 2/2006 del 22/02/2006**. E' inserito in zona periferica e dista circa 3 Km dal centro di Maltignano.

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

I beni pignorati sono un appartamento, posto al piano rialzato di un fabbricato residenziale con annesso fondaco al piano seminterrato e da un locale ad uso autorimessa posto anche questo al piano seminterrato.

L'abitazione confina a nord, a sud e superiormente con altri appartamenti ad esso simili e presenta affacci ad est e ad ovest prospicienti porzioni comuni alle proprietà insistenti sul fabbricato. Il garage invece, collegato con il fondaco ha un ingresso carrabile ad ovest e confina a sud con altra proprietà.

L'appartamento ha una consistenza superficiale, al lordo della muratura, di **mq 108,00**, **il fondaco annesso** di **mq 34,00**, **la corte annessa** **mq 77,40**, con **balconi coperti** aventi una sup. totale di **mq 22,89**.

Il garage ha una consistenza superficiale al lordo della muratura di **mq 21,00**

I dati catastali identificativi dell'appartamento e del garage corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono di seguito riportati:

Comune di Maltignano catasto fabbricati

Foglio 7, particella 660, sub. 19

categoria A/2, classe 5, vani 6

Rendita catastale: € 327,37

Come da variazione del 26/01/2016 protocollo n.AP0006749 in atti dal 26/01/2016
Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.1815.1/2016).

Intestatato:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

Foglio 7, particella 660, sub. 20

categoria C/6, classe 3, mq 21

Rendita catastale: € 30,37

Come da variazione del 26/01/2016 protocollo n.AP0006750 in atti dal 26/01/2016
Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.1816.1/2016).

Intestatato:

Proprietà per 1/1

b)... degli accessi;

L'appartamento presenta l'ingresso principale esclusivo sul fronte est, ovvero dalla corte annessa alla quale si accede a sua volta dalla strada di proprietà comune ai proprietari degli appartamenti presenti nel fabbricato residenziale, ed un accesso carrabile costituito da una rampa scoperta comune posta ad ovest.

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

L'abitazione ed il garage costituiscono parte di un fabbricato residenziale i cui appartamenti hanno ingresso principale autonomo. La scrivente non ha certezza che vi siano altre parti comuni ad eccezione della rampa esterna ad ovest, che porta ai garage, e del vialetto condominiale d'ingresso ad est, delle pareti perimetrali a nord e a sud confinanti, della copertura ed eventualmente del sistema fognario.

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;

La scrivente non ha ricevuto notizie documentate circa eventuali spese condominiali, tuttavia il proprietario [REDACTED], intervenuto in occasione del secondo sopralluogo svoltosi il 25 Settembre scorso, ha riferito che non vi è condominio e che le sole spese annue che condivide con gli altri proprietari presenti nella palazzina, sono relative all'illuminazione del vialetto comune e ammonterebbero a circa € 130,00 da ripartire tra i proprietari delle due palazzine insistenti sullo stesso lotto.

e)...delle utilizzazioni prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona è individuata dal P.R.G. vigente come di **completamento B1** e richiamata dall'art. 58 delle norme tecniche d'attuazione.

f)...se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, realizzando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, 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

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Maltignano sono risultati i seguenti dati edilizi :

1) **Permesso di costruire n.16 /04 del 27/07/2004**

2) **Permesso di costruire n.2/2006 del 22/02/2006** variante in corso d'opera al permesso di costruire n.16/04 per modificazioni dimensionali dell'assetto plani volumetrico dell'edificio, con l'introduzione di variazioni di lunghezze, larghezze, altezze di superfici e di volume; Ditta proprietaria

3) **Istanza rilascio certificato di agibilità prot. 4989 del 10.06.2009**

Procedimento di agibilità art. 25 D.P.R. n. 380/01

3. Stato di possesso

L'appartamento ed il garage sono attualmente utilizzati come abitazione e autorimessa di cui è proprietario per intero.

4. Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche ipocatastali sugli immobili :

Al Comune di Maltignano , Catasto Fabbricati Fgl.7 , part.IIa 660 sub. 19 e sub.20 è risultato quanto segue:

1) **TRASCRIZIONE del 02/05/2008- Reg. Part.2267 Reg. Gen. 3762**

Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Rep. 228494/49587 del 30/04/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2) ISCRIZIONE del 02/05/2008- Reg. Part. 815 Reg. Gen. 3763

Pubblico ufficiale CIAMPINI BIAGIO Rep. 228495/49588 del 30/04/2008
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
 MUTUO FONDIARIO

3) ISCRIZIONE del 08/01/2015 Reg. Part. 3 Reg. Gen. 46

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 1105/2014 del 18/12/2014
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n.859 del 16/09/2015

4) TRASCRIZIONE del 23/02/2016 Reg.Part. 933 Reg.Gen. 1285

Pubblico ufficiale FUNZIONARIO UNEP TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
 Rep. 72 del 14/01/2016
 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5) TRASCRIZIONE del 28/07/ 2016 Reg. Part. 3874 Reg.Gen. 5500

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE
 Rep. 1945/2016 del 06/07/2016
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre non risultano gravare sull'immobile pignorato alcun vincolo artistico nè storico , non esistono diritti demaniali né di usi civici.

5. Stima dell'immobile

Per la stima del valore venale dei beni la scrivente ha svolto una accurata indagine dei prezzi medi di mercato applicati nella zona relativi ad immobili simili a quelli in oggetto.

La valutazione si è basata sulla opportuna considerazione dei seguenti parametri: ubicazione, vetustà, finiture, dotazione ed efficienza degli impianti, stato d'uso e manutenzione, nonché dello stato di conservazione della costruzione in cui i beni sono inseriti .

Pertanto:

ubicazione : periferica;

vetustà: il fabbricato residenziale è stato ultimato nel 2009;

finiture : di qualità discreta , tuttavia nell'appartamento mancano le porte ;

impianti: funzionanti;

stato d'uso e manutenzione dei beni immobili pignorati : discreto;

stato di conservazione della costruzione in cui sono collocati i beni pignorati:

complessivamente discreto;

Per le peculiari caratteristiche dei beni immobili, non si ritiene opportuno operare la formazione di più lotti.

Tutto ciò considerato i valori di stima vengono così determinati:

Appartamento con ingresso principale autonomo posto al piano rialzato di mq 108,00 , con balconi di sup. complessiva di mq 22,89, con corte annessa di mq 77,40 con annesso fondaco al piano seminterrato di mq 34,00 e garage di mq 21,00 al piano seminterrato inserito in fabbricato residenziale in cui vi sono altre proprietà simili.

Valore commerciale: pari a € 180.000,00

Inoltre si applica un adeguamento del valore sopra stimato pari ad una decurtazione del 20% 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 .

LOTTO UNICO Valore stimato prezzo base d'asta: € 144.000,00 (valore commerciale del bene pignorato – 20%)

- Descrizione riepilogativa dei beni ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 26/2016

Comune di Maltignano (AP)

Via G. Sacconi 45/F

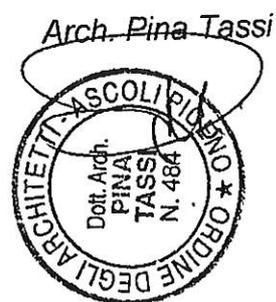
Piena proprietà su appartamento con ingresso autonomo in zona periferica , di superficie pari a **108 mq** , posto al piano rialzato, con balconi aventi una sup. totale di **22,89 mq**, con annessa corte antistante di mq, **77,40**, avente al piano seminterrato un fondaco di mq **34,00** ed un garage di mq **21,00** ; inserito in un fabbricato residenziale in cui si trovano altre unità immobiliari analoghe, il cui stato di conservazione risulta nel complesso discreto.

Immobili individuati al catasto fabbricati del Comune di Maltignano

Foglio 7, particella 660, sub. 19 e sub.20

prezzo base d'asta di €144.000,00

Tanto dovevasi relazionare per l'incarico conferitomi.
San Benedetto del Tr. 15/10/2017



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa C. Di Valerio

Oggetto:
Risposte alle osservazioni promosse dall'Avv. Alessandro Traini
per conto della BCC Picena e costituenti integrazione della perizia
di stima CTU R.E. n.26//2016

C.T.U. : Arch. Pina Tassi

Procedimento di esecuzione immobiliare

R.E. n° 26/2016 e 116/16

Promosso da
Italfondario e Bcc Picena

nei confronti di [REDACTED]

Arch.Pina Tassi Studio Via P.S.Damiani,33 San Benedetto del Tr. cell. 339 8684815 e-mail: pinatassi@fiscali.



OSSERVAZIONE N°1

Si disponga l'integrazione della CTU di stima provvedendo anche alla valutazione dei beni distinti al Fgl.7 part. 660, sub 21 (garage di mq 12) e Fgl.7, part.739 sub 1 (bene in corso di costruzione) su cui è stata iscritta ipoteca giudiziale dalla Bcc Picena e che sono oggetto della procedura esecutiva 116/16 r.g.e. riunita alla 26/16 r.g.e.

Risposta all'osservazione N.1:

Descrizione del bene distinto al Fgl.7, part. 793, sub 1

Il bene sopra indicato (erroneamente descritto con la part. 739 nelle osservazioni in realtà identificato con la part. 793), risulta dalla visura catastale di seguito allegata, essere in corso di costruzione pertanto non esiste la sua planimetria catastale. Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Maltignano non è emerso alcun atto abilitativo riguardante l'unità immobiliare in questione, dunque si configurano due ipotesi:

- 1) che il bene sia stato concesso attraverso regolare autorizzazione di edificazione ma che, viste le vicissitudini legate agli ultimi eventi sismici che hanno costretto il Comune di Maltignano a trasferire gli uffici e parte degli archivi in una sede provvisoria, attualmente non sia possibile reperire l'atto autorizzativo del bene in questione per l'inagibilità del vecchio archivio Comunale.
- 2) che l'unità immobiliare descritta catastalmente come in corso di costruzione non sia mai stata autorizzata urbanisticamente.

Con certezza, poiché emerso dal sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 25/09/2017, si può affermare che il bene in questione consiste in una piscina appartenente per la quota di **18/288** al soggetto esecutato [REDACTED]

Per quanto sopra argomentato si ritiene che il bene distinto al Fgl.7, part. 793, sub 1, non abbia i requisiti necessari per essere posto in vendita, salvo l'eventuale rinvenimento del suo titolo urbanistico o la produzione di eventuale atto di sanatoria su richiesta di tutti e diciotto i cointestatari. Si fa notare che comunque la quota di proprietà dell'esecutato in termini di 18/288 risulta essere talmente esigua da ritenersi irrilevante ai fini della determinazione del valore complessivo dei beni interessati dalle due procedure 116/16 r.g.e.e 26/2016 r.g.e. riunite; pertanto non si procede in questa sede alla sua stima.



Descrizione del bene distinto al Fgl7, part.660,sub.21:

Il bene sopra indicato consiste in un posto auto scoperto (e non in garage come riportato nell'osservazione N1) avente una sup. di mq 12,00 , sito a quota stradale ed antistante l'ingresso principale dell'appartamento. Adiacente a questo, e disposti in linea, ci sono altri posti auto scoperti analoghi appartenenti ad altri proprietari.

(Di seguito si allega visura e planimetria catastale)

Stima del bene distinto al Fgl7, part.660,sub.21:

Posto auto scoperto: mq 12,00 X € 200,00= €2.400,00 (valore stimato posto auto scoperto)

OSSERVAZIONE N°2

Il CTU provveda all'integrazione della perizia di stima , descrivendo a livello urbanistico il c.d. fondaco specificando l'attuale stato di fatto dello stesso.

Risposta all'osservazione N.2:

Dalla planimetria catastale di seguito allegata si evince con chiarezza che, al piano S1 dello stabile, ci sia un fondaco, comunicante col garage il quale comunica a sua volta con un antibagno ed un bagno. Il fondaco ed il servizio igienico con antibagno sono annessi all'appartamento come accessori, e sviluppano complessivamente una superficie di mq 34,00.

Attualmente il fondaco è effettivamente utilizzato come locale di sgombero e non presenta i requisiti igienico-sanitari contenuti nella principale norma di riferimento costituita dal D.M. del 5 luglio del 1975 in cui sono descritti i parametri che descrivono le superfici residenziali ovvero abitative (parametri illuminotecnici, energetici etc.) . La presenza del servizio igienico al piano S1 non rappresenta affatto la condizione sine qua non si possa considerare il locale di sgombero una superficie residenziale tanto più che il fondaco è separato dal bagno e antibagno dal garage .

Pertanto non vi è ragione di considerare il piano S1 nella sua interezza come superficie residenziale Il fatto che la superficie non residenziale ivi compreso il fondaco venga considerata nella visura catastale insieme alla superficie residenziale sotto la sigla A/2 è assolutamente corretto, infatti per quanto concerne l'attribuzione del numero dei vani di un



immobile ed alla superficie catastale si fa riferimento ai dpr del 23 Marzo 1998 n° 138, DL 652/39 ed al Dpr 1142/40 (N.C.U.). I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni ovvero alle stanze di cui si compone l'appartamento come pure la superficie catastale con corrisponde alla superficie effettiva infatti la superficie catastale non è altro che una superficie fittizia, determinata secondo precisi parametri dettati dal dpr del 23 Marzo 1998 n° 1

La superficie catastale nello specifico è composta da:

A) VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (camere, bagni, ingressi, disimpegno ecc.)

- superfici dei vani principali e vani accessori diretti quali: bagno, ripostigli, ingresso ecc. In tale superficie vengono considerati anche i muri interni e perimetrali per uno spessore massimo fino a 50 cm. La superficie viene conteggiata per quella effettiva al 100%.

B) VANI ACCESSORI INDIRETTI (cantine, soffitte e simili)

vanno distinti in comunicanti con i vani principali (lettera A) e non comunicanti. Nel caso siano comunicanti vengono computati nella misura del **36%** della superficie reale. Se invece non sono comunicanti si computano per il **25%**.

C) VANI ACCESSORI INDIRETTI (balconi, terrazzi e simili)

Anche in questo caso è necessario distinguere se trattasi di balconi/terrazzi comunicanti o meno con i locali principali di cui alla lettera "A".

Nel caso che siano comunicanti vengono computati nella misura del **30%** sino ad una superficie di mq. 25. Oltre la quota eccedente i 25 mq. si computa il **10%**.

Nel caso che non siano comunicanti vengono computati nella misura del **15%** sino ad una superficie di mq. 25. Oltre la quota eccedente i 25 mq. si computa il **5%**.

D) SUPERFICI SCOPERTE (cortile di pertinenza)

Anche il cortile contribuisce alla formazione della superficie catastale. Più precisamente nel seguente modo:



fino alla stessa superficie dei vani principali e accessori diretti di cui alla lettera "A" viene computato nella misura del **10%**. Oltre la superficie precedente si computa per il **2%**.

Per quanto riguarda il conteggio del numero dei vani si precisa di seguito il criterio:

- in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq;
- i vani principali vengono contati un vano;
- la cucina viene contata un vano indipendentemente dalla superficie.
- Gli accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.) vengono contati un terzo di vano.
- Gli accessori complementari (soffitte, cantine, ecc.) vengono contati un quarto di vano.
- Se un vano ha superficie inferiore a quella minima prevista dal Catasto, anche se esso viene utilizzato come vano principale va conteggiato come accessorio diretto. Invece, se un vano ha superficie maggiore di quella massima prevista dal Catasto, si calcola l'eccedenza.
- In merito alle dipendenze (scoperti esclusivi, vani di servizio in comune, ecc.) vengono conteggiate come percentuale della consistenza complessiva fino ad un massimo del 10%.
- La consistenza viene arrotondata al mezzo vano il che significa che ad esempio: se dal conteggio della consistenza risultano vani 5,21 si arrotonda a vani 5; se invece dal conteggio della consistenza risultano vani 4,62 si arrotonda a vani 4,5; così come se dal conteggio della consistenza risultano vani 6,81 si arrotonda a vani 7.

In buona sostanza si può affermare che il tecnico che ha provveduto all'accatastamento dell'appartamento oggetto di esecuzione abbia applicato correttamente, fino a prova contraria, i criteri di cui sopra pertanto sia i dati della visura catastale sia la planimetria relativa, si possono ritenere attendibili e corrispondenti come già esposto nella perizia.



OSSERVAZIONE N°3

Il CTU proceda all'integrazione della perizia indicando come si è giunti al prezzo finale di € 180.000,00 (poi decurtato del 20%) indicando per l'effetto il valore al mq attribuita a ciascuna unità immobiliare oggetto delle procedure esecutive riunite

Risposta all'osservazione N.3:

Si riporta di seguito il dettaglio del calcolo di stima:

Appartamento (sup. resid.)	mq 108,00 , X € 1.100=	€ 118.800,00
con <u>balconi</u> di sup. complessiva di	mq 22,89, X 450,00=	€ 10.300,00
con <u>corte annessa</u> di	mq 77,40 X € 300,00=	€ 23.220,00
con annesso <u>fondaco</u> al piano s1.....	di mq 34,00 X € 500,00 =	€ 17.000,00
e <u>garage</u> di	mq 21,00 X € 500,00=	€ 10.500,00

€ 179.820,00

approssimato ad € 180.000,00

Al valore totale stimato in € 180.000,00 va aggiunta la cifra di €2.400,00 ovvero il valore stimato del posto auto scoperto distinto al Fgl7, part.660,sub.21 ed al totale va applicata la decurtazione del 20% , pertanto alla luce di quanto sopra esposto :

valore dei beni stimati nella ctu del.....	€ 180.000,00 +
valore del posto auto scoperto a/ Fgl7, part.660,sub.21.....	€ 2.400,00 =

€ 182.400,00-

20%

Valore stimato delle unità immobiliare oggetto delle procedure esecutive riunite € 145.920,00

Pertanto il valore stimato alla luce di quanto sopra esposto è di € 145.920,00 anziché di € 144.000,00 (come riportato in perizia del 15/10/2017)



Conclusioni:

Alla luce delle risposte alle osservazioni di cui sopra si riporta di seguito la descrizione dei beni riveduta e corretta opportunamente rispetto a quanto riportato nella ctu del 15/10/2017 a pag. 13:

- Descrizione riepilogativa dei beni ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 26/2016

Comune di Maltignano (AP)

Via G. Sacconi 45/F

Piena proprietà su appartamento con ingresso autonomo in zona periferica , di superficie pari a 108 mq , posto al piano rialzato, con balconi aventi una sup. totale di 22,89 mq, con annessa corte antistante di mq, 77,40, avente al piano seminterrato un fondaco di mq 34,00 ed un garage di mq 21,00 ed un posto auto scoperto alla quota stradale con superficie di mq 12,00; i beni sono inseriti in un fabbricato residenziale in cui si trovano altre unità immobiliari analoghe, il cui stato di conservazione risulta nel complesso discreto.

Immobili individuati al catasto fabbricati del Comune di Maltignano Foglio 7, particella 660, sub. 19 e sub.20 e sub 21.

prezzo base d'asta di € 145.920,00 (centoquarantacinquemilanovecentoventi,00 Euro)

Tanto dovevasi relazionare per l'incarico conferitomi.
San Benedetto del Tr. 30/12/2017



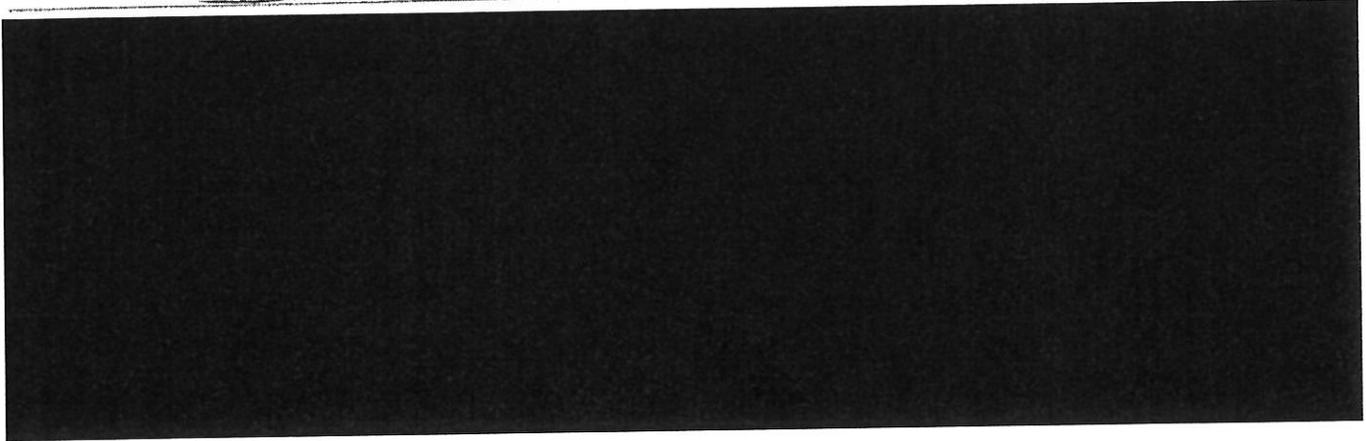


Associazione Notarile Ascoli Piceno <associazionenotarileap@gmail.com>

proc.es, 26/2016



3 messaggi



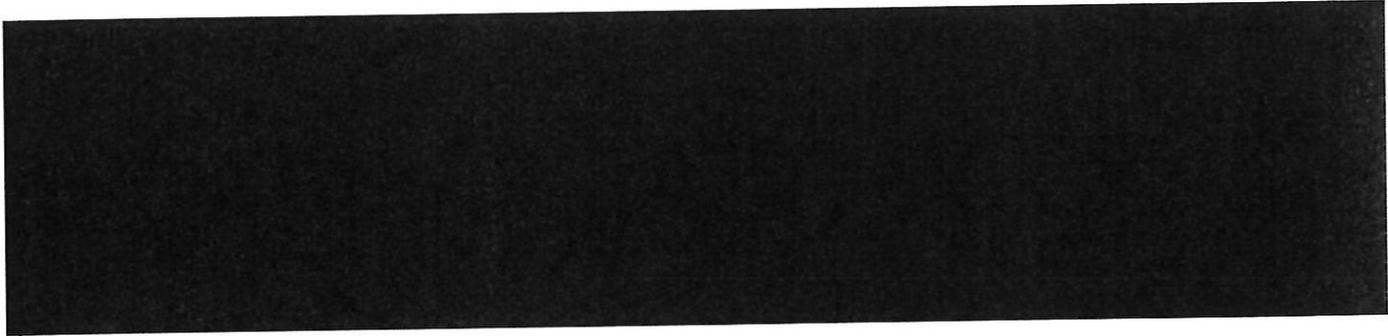
--

Le informazioni e gli allegati contenute in questa e-mail sono considerate confidenziali e possono essere riservate. Qualora non foste il destinatario, siete pregati di distruggere questo messaggio e notificarci il problema immediatamente. Vi ricordiamo che la diffusione, l'utilizzo e/o la conservazione dei dati ricevuti per errore costituiscono violazione alle disposizioni del Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali.

pinatassi@tiscali.it <pinatassi@tiscali.it>
A: Associazione Notarile <associazionenotarileap@gmail.com>

12 novembre 2021 17:04

Il 04.11.2021 17:09 Associazione Notarile ha scritto:



--Buonasera,
gli immobili descritti nella ctu di cui all'oggetto risultavano, alla data della perizia, privi di abusi edilizi da sanare. Va precisato che il lungo periodo intercorso tra il sopralluogo che ha portato alla redazione della ctu e la presente comunicazione, non consente di esprimermi sulla congruità della documentazione tecnica prodotta con lo stato attuale degli immobili che nel frattempo possono aver subito modifiche e pertanto anche il loro valore.



Distinti saluti
Arch. Pina Tassi

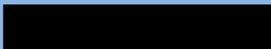
Le informazioni e gli allegati contenute in questa e-mail sono considerate confidenziali e possono essere riservate. Qualora non foste il destinatario, siete pregati di distruggere questo messaggio e notificarci il problema immediatamente. Vi ricordiamo che la diffusione, l'utilizzo e/o la conservazione dei dati ricevuti per errore costituiscono violazione alle disposizioni del Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
nell'Esecuzione Immobiliare n° 26/2016 promossa da
“PENELOPE SPV S.R.L. e per essa ITALFONDIARIO S.P.A”
contro



PREMESSO

- Che in data 03/07/2024 il sottoscritto Geometra Giuliani Davide, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1065, con studio in Roccafluvione (AP) Via Nenni n. 24/c, depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico da CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare soprindicato e che, venivano posti al CTU i quesiti le cui risposte sono appresso riportate.
- che in data 19/09/2024, sono iniziate le operazioni peritali;

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

RISPOSTA AL QUESITO 1

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare consistono in n. 4 unità immobiliari site nel Comune di Maltignano (AP).

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

A) Abitazione, garage, posto auto scoperto e quota di proprietà su piscina interrata siti nel Comune di Maltignano (AP) in Via Sacconi n. 45. (Vedi Allegato n. 3) (Visure aggiornate eseguite a Settembre 2024):

Distinti al Catasto fabbricati del Comune di Maltignano (AP) come segue:

- Foglio n. 7, P.IIa n. 660, sub 19 categoria A/2, rendita 325,37 in Via Giuseppe Sacconi n. 45;
- Foglio n. 7, P.IIa n. 660, sub 20 categoria C/6, rendita 30,37 in Via Giuseppe Sacconi n. 45;
- Foglio n. 7, P.IIa n. 660, sub 21 categoria C/6, rendita 12,39 in Via Giuseppe Sacconi n. 45;
- Foglio n. 7, P.IIa n. 793, sub 1 categoria F/3, in Via Giuseppe Sacconi SNC;

Tali u.i.u. sono intestate catastalmente come segue:

-

proprietà per 1/1 relativamente agli immobili identificati con la p.IIa 660 subalterni 19, 20 e 21 e proprietà per 18/288 relativamente all'immobile identificato con la p.IIa 793 sub 1.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, come rilevabile dalla discrezione catastale, consistono in diverse unità immobiliari site nel Comune di Maltignano (AP).



Considerando lo stato dei luoghi, trattandosi di un'abitazione con garage comunicante, posto macchina scoperto adiacente all'unità abitativa e quota su piscina distante sita nelle immediate vicinanze, si ritiene opportuno formare un unico lotto.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione Generale

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un'abitazione con garage annesso che sviluppa su n. 2 piani, oltre al posto macchina scoperto. Inoltre fa parte della stessa esecuzione anche una quota sulla piscina scoperta interrata sita a pochi metri dall'abitazione. L'immobile fa parte di un fabbricato composto da più villette a schiera. Sono siti nel comune di Maltignano (AP) in Via Sacconi n. 45.

Il fabbricato, in buone condizioni generali, è sito nelle vicinanze del di Maltignano a circa 1 km dal centro tramite strada asfaltata (Via Sacconi).

Il fabbricato considerato nella sua interezza, oltre alla corte comune e privata, confina:

- a) Sul lato nord con area a destinazione agricola;
- b) Sul lato sud con Via Sacconi;
- c) Sul lato est con distacco su altri fabbricati a destinazione residenziale;
- d) Sul lato ovest con distacco su altri fabbricati a destinazione residenziale;

Descrizione Abitazione (Foglio n. 7 particella n. 660 sub 19)

L'**abitazione** oggetto di esecuzione è sita nel Comune di Maltignano in Via Sacconi n. 45. Consiste in un appartamento che sviluppa su due piani collegati da scala interna. Si accede:

- al piano terra dal giardino esclusivo posto adiacentemente alla strada comune ai proprietari delle altre abitazioni delle villette a schiera;

- al piano sottostrada dal garage esclusivo (sub 20 anch'esso oggetto della stessa esecuzione) posto adiacentemente alla strada comune ai proprietari delle altre abitazioni delle villette a schiera;

La superficie lorda del subalterno che identifica l'unica abitativa in oggetto è di circa mq 43 al piano sottostrada e di circa 218 mq al piano terra-rialzato comprensiva di giardino e balconi.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da:

- a) N. 1 Bagno al piano sottostrada;
- b) N. 1 Ripostiglio al piano sottostrada;
- c) N. 1 Fondaco al piano sottostrada;
- d) N. 1 Giardino al piano terra;
- e) N. 2 Bagni al piano rialzato;
- f) N. 3 Camere da letto al piano rialzato;
- g) N. 1 Disimpegno al piano rialzato;
- h) N. 1 Soggiorno-Cucina al piano rialzato;
- i) N. 2 Balconi al piano rialzato;
- j) N. 1 Portico al piano rialzato.

a) il locale bagno 3 ha una superficie netta di circa mq 3,9, un'altezza di circa 2,74 ml, è comunicante con il ripostiglio (che funge da antibagno), attraverso porta da interni a battente. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono anche piastrellate fino a circa 1,20 ml di altezza su quasi la totalità delle pareti e circa 2,10 ml di altezza nella zona della cabina doccia. E' dotato di finestra con dimensioni di circa l 1.21 ml x h 0.58 ml.

b) il locale ripostiglio ha una superficie netta di circa mq 7,3 (compreso il sottoscala), un'altezza di circa 2,74 ml, è comunicante con il garage (subalterno 20) di stessa proprietà dell'esecutato e oggetto della medesima esecuzione immobiliare. Inoltre è comunicante con il bagno 3. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono anche piastrellate parzialmente sulla parete nord-ovest. Detto locale è attualmente sgombero, è stato denominato ripostiglio, anche se potrebbe avere una funzione di locale antibagno/lavanderia.

c) il locale fondaco ha una superficie netta di circa mq 22,4, un'altezza di circa ml, è comunicante con il garage (subalterno 20) di stessa proprietà dell'esecutato e oggetto della medesima esecuzione immobiliare. Inoltre è comunicante attraverso scala interna con il soggiorno-cucina. E' dotato di finestra con dimensioni l 1.30 ml x h 0.60 ml. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.



d) il giardino ha una superficie netta di circa mq 73,3, di cui circa mq 51,6 a prato, circa mq 9,3 di vialetto realizzato con tipiche mattonelle da giardino e circa mq 12,4 pavimentati con piastrelle di ceramica. E' sito ad una quota minore rispetto al pavimento dell'abitazione alla quale si accede attraverso una scala esterna. Il giardino è direttamente comunicante con la corte comune attraverso ingresso pedonale. Per una migliore comprensione della disposizione del giardino vedere la planimetria allegata. (*Vedi Allegato n. 5*)

e1) il locale bagno 1 ha una superficie netta di circa mq 4,2, un'altezza di circa 2,70 ml, è comunicante con la camera da letto 1, è assente l'infisso della porta scrigno di collegamento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono anche piastrellate fino a 1,20 ml di altezza su tutte le pareti e circa 2,00 ml di altezza nell'angolo doccia. Sono presenti n. 2 aperture verso l'esterno con infissi sostituiti da vetro mattone (entrambe dimensioni circa l 0.50 ml x h 0.50 ml).

e2) il locale bagno 2 ha una superficie netta di circa mq 5,8, un'altezza di circa 2,70 ml, è comunicante con il disimpegno, è assente l'infisso della porta scrigno di collegamento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono anche piastrellate fino a circa 1,26 ml di altezza su tutte le pareti. La zona doccia è separata da un tramezzo con rivestimento interno ed esterno a mosaico per un'altezza di circa 1,90 ml. La finestra è in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.60 ml x h 1.27 ml), dotata di persiane in legno.

f1) Il locale camera da letto 1 ha una superficie netta di circa mq 15,1, un'altezza di circa 2,70 ml. E' comunicante con il disimpegno, è assente la porta interna a battente di collegamento ed il relativo telaio. Dalla camera si accede anche al balcone attraverso finestra in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 1.14 ml x h 2.26 ml), dotata di persiane in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

f2) Il locale camera da letto 2 ha una superficie netta di circa mq 11,1, un'altezza di circa 2,70 ml. E' comunicante con il disimpegno, è assente la porta interna a battente di collegamento ed il relativo telaio. La finestra è in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 1.09 ml x h 1.26 ml), dotata di persiane in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

f3) Il locale camera da letto 3 ha una superficie netta di circa mq 9,6, un'altezza di circa 2,70 ml. E' comunicante con il disimpegno, è assente la porta interna a battente di collegamento ed il relativo telaio. Dalla camera si accede anche al balcone attraverso finestra in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.77 ml x h 2.26 ml), dotata di persiane in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

g) il locale disimpegno ha una superficie netta di circa mq 5,9, è stata realizzata una veletta in cartongesso sul soffitto per cui l'altezza è di circa 2,58 ml. E' comunicante con il soggiorno cucina, con le tre camere da letto e con il bagno e2). Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

h) Il locale pranzo-soggiorno (con annessa cucina) ha una superficie netta di circa mq 41,7, un'altezza di circa 2,70 ml, è comunicante con il disimpegno g) e con il portico n) posti al piano rialzato, mentre attraverso la scala interna di collegamento si puo' scendere al piano sottostrada accedendo al fondaco c). Nello stesso locale è presente canna fumaria in acciaio che arriva fino al tetto, ma non vi è presenza di caminetto e/o stufa etcc.. La zona cucina, sulla parete nord, è in parte rivestita in piastrelle di ceramica (angolo cottura). La parete sud è invece rivestita con finta pietra. Il portone di ingresso è di tipo blindato (dimensioni circa l 0.94 ml x h 2.12 ml), le n. 2 finestre sono in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 1.15 ml x h 2.27, e l 1.55 ml x h 2.26), dotate di persiane in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Tra detto locale ed il disimpegno è assente l'infisso della doppia scrigno. Verso la scala interna si accede con porta a scrigno.

i1) il balcone 1 ha una superficie netta di circa mq 5,7. E' comunicante con la camera da letto 1 e si affaccia sul lato ovest, su corte comune.

i2) il balcone 2 ha una superficie netta di circa mq 2,7. E' comunicante con la camera da letto 3 e si affaccia sul lato ovest, su corte comune.



j) il portico-scala ha una superficie netta di circa mq 18,2 (di cui circa mq 2,9 di scala). E' comunicante con il giardino tramite scala e con il soggiorno-cucina.

Descrizione Garage (Foglio n. 7 particella n. 660 sub 20)

Il **garage** oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Maltignano in Via Sacconi n. 45 al piano sottostrada. Si accede: 1) internamente dall'unità abitativa (subalterno 19) di stessa proprietà dell'esecutato e oggetto della medesima esecuzione immobiliare, 2) esternamente dagli spazi comuni attraverso apertura carrabile.

La superficie lorda del subalterno in oggetto è di circa mq 22,7 ed un' altezza di circa ml 2,74. L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un unico locale di superficie netta di circa mq 21,4. Il locale è pavimentato, la serranda dell'apertura carrabile è basculante in alluminio. È presente impianto elettrico sotto traccia. Le pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate di bianco.

Descrizione Posto Auto Scoperto (Foglio n. 7 particella n. 660 sub 21)

Il **posto auto** oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Maltignano in Via Sacconi n. 45 al piano terra. Più precisamente trattasi di parcheggio scoperto privato sito adiacentemente alla strada comune di accesso al fabbricato e posto in corrispondenza al fronte del giardino dell'abitazione di proprietà dell'esecutato.

La superficie lorda del parcheggio, come riportato in visura catastale è di 12 mq. Sul posto è segnalato con vernice bianca su asfalto.

Descrizione Piscina (Foglio n. 7 particella n. 793 sub 1)

La **piscina** oggetto di esecuzione per la quota di proprietà di 18/288 è sita nel Comune di Maltignano in Via Sacconi SNC al piano Interrato e Terra. Si accede ad essa dalla corte comune della particella n. 660 e dalle particelle di altra proprietà (su cui si gode di diritto di passaggio acquisito di fatto) identificate al Fg. 7 catasto terreni p.lle 706, 702 e catasto fabbricati p.lla 793 sub 2.

La superficie lorda dell'unità oggetto di esecuzione è di circa 246,2 mq, la piscina è composta da:

- k) vasca al piano terra,
- l) corte al piano terra,
- m) scala esterna di collegamento dal piano terra al piano interrato,
- n) locale tecnico posto al piano interrato.

k) la vasca ha una superficie netta di circa 74,6 mq ed un'altezza compresa tra il fondo ed il "pelo dell'acqua" variabile da circa ml 1,1 a ml 1,5, è comunicante con la corte su tutti i lati. La vasca ha una forma rettangolare con due curvature sui lati minori. La struttura interrata è realizzata in calcestruzzo armato ed è rifinita internamente (a contatto con l'acqua) con tipico telo da piscina, è dotata di impianto di filtraggio, illuminazione interna nella vasca stessa e quant'altro per renderla funzionante.

l) la corte della piscina ha una superficie netta di circa 157,4 mq di cui circa 52,1 mq a giardino e circa 105,3 mq pavimentata con tipiche piastrelle da esterno. L'accesso ad essa è dalla corte comune attraverso le particelle di altra proprietà (su cui si gode di diritto di passaggio acquisito di fatto) identificate al Fg. 7 catasto terreni p.lle 706, 702 e catasto fabbricati p.lla 793 sub 2. Nella porzione di corte a giardino sono presenti n. 2 piante di olivo come ornamento. La corte nella sua interezza è delimitata da recinzione in ferro verniciata.

m) la scala di collegamento tra la corte della piscina al piano terra ed il piano interrato ha una superficie netta orizzontale di circa 4,8 mq. E' realizzata in calcestruzzo armato, allo stato grezzo senza finiture.

n) il locale tecnico è posto al piano interrato, ha una superficie netta di circa 8,0 mq. E' accessibile dalla scala esterna di cui al punto m). La struttura del locale è di calcestruzzo armato senza finiture. All'interno sono posti i macchinari necessari per il funzionamento della piscina. Adiacentemente a detto locale vi è un altro vano destinato a deposito di altra proprietà.



CARATTERISTICHE GENERALI DELL'UNITA' OGGETTO DI ESECUZIONE ABITAZIONE

I locali sono completamente pavimentati in piastrelle di ceramica di varie misure. La scala interna in cls e' rivestita in granito. Esternamente il fabbricato presenta le facciate interamente intonacate e tinteggiate. Le ringhiere dei balconi, del portico e quelle di confine del giardino sono in ferro battuto verniciato.

Relativamente agli impianti presenti nell'unita' si precisa che risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile.

L'impianto idrico è autonomo, il contatore è sito esternamente su Via Sacconi in apposita nicchia con sportello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, è alimentato a metano, il contatore è sito esternamente su Via Sacconi in apposita nicchia con sportello.

L'impianto elettrico è autonomo, il contatore è sito esternamente, nelle vicinanze dell'ingresso pedonale al giardino, in apposita nicchia con sportello.

Per ciò che riguarda le fognature, da ciò che si è potuto constatare in loco, da notizie avute dal vicino (l'esecutato non è presente al sopralluogo) sono regolarmente collegate.

Le utenze sono attualmente staccate.

Sono da segnalare danneggiamenti gravi agli impianti elettrico, idraulico e riscaldamento. Inoltre come già descritto sono assenti gran parte degli infissi interni e relativi telai. Il tutto come certificato dalla documentazione fotografica effettuata in loco, ([Vedi Allegato n. 4](#)).

PISCINA

La piscina come da sopralluogo effettuato sembra funzionante ed in ottimo stato di conservazione.

RISPOSTA AL QUESITO 1/a

La superficie dell' immobile sopra descritto è la seguente:

- 1) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 19 - Appartamento
Superficie lorda piano sottostrada circa mq 48 e piano rialzato circa mq 218 compresi i balconi ed il giardino (sito a quota piano terra)
- 2) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 20 - Garage
Superficie lorda piano sottostrada circa mq 22,7.
- 3) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 21 - Posto auto scoperto
Superficie lorda piano terra circa mq 12,0).

I confini degli immobili oggetto di esecuzione sono:

- 1) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 19 – Appartamento piano rialzato:
-lato nord, proprietà Pietropaoli Samanta ed altri;
-lato est, affaccio su corte comune;
-lato sud, stessa proprietà [redacted], proprietà [redacted];
-lato ovest, affaccio su corte comune;
-al piano superiore proprietà [redacted]
- 2) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 20 – Garage piano sottostrada:
-lato nord, stessa proprietà [redacted]
-lato est, proprietà [redacted], proprietà [redacted]
-lato sud, proprietà [redacted]
-lato ovest, affaccio su corte comune;
-al piano superiore, stessa proprietà [redacted]
- 3) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 21 – Posto auto scoperto:
-lato nord, posto auto scoperto di proprietà [redacted] ed altri;
-lato est, proprietà [redacted], proprietà [redacted]
-lato sud, posto auto scoperto di proprietà [redacted];
-lato ovest, corte comune.
- 4) Foglio n. 7 P.IIa n. 793 sub 1 – Piscina:
-lato nord, con area agricola di proprietà [redacted]



-lato est, con proprietà [REDACTED]
-lato sud, con proprietà [REDACTED]
-lato ovest, proprietà [REDACTED] ed altri.

RISPOSTA AL QUESITO 1b

L'accesso generale al fabbricato, sia carrabile che pedonale, è da Via Sacconi.

- 1) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 19 – Appartamento piano rialzato: si accede dalla corte comune attraverso ingresso pedonale sul giardino o internamente dal garage (sub 20) di stessa proprietà dell'esecutato e oggetto della medesima esecuzione immobiliare.
- 2) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 20 – Garage piano sottostrada: si accede dalla corte comune attraverso ingresso carrabile o internamente dall'unità abitativa (sub 19) di stessa proprietà dell'esecutato e oggetto della medesima esecuzione immobiliare.
- 3) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 21 – Posto auto scoperto piano terra: si accede dalla corte comune direttamente da Via Sacconi.
- 4) Foglio n. 7 P.IIa n. 793 sub 1 – Piscina: si accede dalla corte comune (p.IIa 660) attraverso le particelle di altra proprietà (su cui si gode di diritto di passaggio acquisito di fatto identificate al Fg. 7 catasto terreni p.IIe 706, 702 e catasto fabbricati p.IIa 793 sub 2.

RISPOSTA AL QUESITO 1c

La parte comune, come da documentazione catastale, è la strada interna che circonda il fabbricato (inteso come intero) sui lati est, sud e ovest. Detta parte comune è identificata catastalmente al NCEU Fg. n. 7 p.IIa 660 sub 1, 2, 26, 27.

RISPOSTA AL QUESITO 1d

In base a ciò che è stato possibile reperire in loco in fase di sopralluogo da un vicino (l'esecutato non era presente al sopralluogo) l'immobile in oggetto non fa parte di alcun condominio, vi sono unicamente spese condominiali relative a illuminazione comune con una spesa annua di circa € 600,00 da suddividere per n. 7 utilizzatori.

RISPOSTA AL QUESITO 1e

La zona ove insiste l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona agricola "Zona di completamento B1" del vigente P.R.G., la Norma Tecnica di Attuazione di riferimento è quella riportata nell'art. 58. *(Vedi Allegato n. 6bis)*

RISPOSTA AL QUESITO 1f

L'esecutato, come da comunicazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Maltignano non è sposato: *"Quanto all'estratto di matrimonio, non viene inviato in quanto il cittadino sopra generalizzato non è sposato"*. *(Vedi Allegato n. 7)*.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

La realizzazione del fabbricato oggetto di esecuzione è avvenuta in data successiva al rilascio del permesso di costruzione avvenuto nel luglio del 2004. Successivamente si è reso necessario depositare una variante in corso d'opera per i lavori di cui sopra e una pratica per la realizzazione di marciapiede adiacentemente a Via Sacconi Di seguito sono riportati gli atti autorizzativi relativi all'unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui sono state rilasciate le copie digitalizzate: *(Vedi Allegato n. 6)*

- Permesso di costruzione n. 16/2004 del 27/07/2004, relativamente ai lavori di *"Costruzione di un fabbricato residenziale lungo Via G. Sacconi...."* presentata da "Eurocasa Immobiliare S.a.s.";
- Permesso di costruzione n. 13/2005 del 27/07/2005, relativamente ai lavori di *"Realizzazione marciapiede lungo Via G. Sacconi"* presentata da [REDACTED]
- Permesso di costruzione n. 2/2006 del 22/02/2006 (Variante a Permesso di costruzione n. 16/2004 del 27/07/2004), relativamente ai lavori di *"Costruzione di un fabbricato residenziale lungo Via G. Sacconi...."* presentata da [REDACTED]
- D.I.A. del 13/12/2007, relativamente ai lavori di *"Costruzione di una piscina interrata"* presentata da [REDACTED]



ABITAZIONE E GARAGE

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune. Più precisamente sono da segnalare diversa distribuzione interna ed alcune difformità relative alle dimensioni delle aperture esterne. Ad ogni modo la situazione urbanistica può essere sanata ai sensi del D.P.R. 380/01 presentando specifica pratica presso l'UTC del Comune di Maltignano. Ai fini di un allineamento grafico con la sanatoria sarebbe necessario effettuare un aggiornamento catastale, anche se ininfluente a livello di rendita. Le spese stimate per la presentazione di sanatoria comprensiva di sanzioni, diritti etc.. sono di circa 3.500,00 €.

Per ciò che concerne l'agibilità-abitabilità, in seguito alla richiesta effettuata dall'esecutato in data 10/06/2009 prot. 4989 il Comune di Maltignano ha attestato e autorizzato l'agibilità dei subalterni 19 (abitazione) e 20 (garage) con nota prot. 8557 del 21/10/2009.

PISCINA

Sono state riscontrate leggere difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune. Più precisamente è da segnalare qualche differenza sulla realizzazione della scala esterna. Si precisa che non è stato presentato in comune il fine lavori e non è stato effettuato l'aggiornamento catastale in seguito alla chiusura dei lavori. Dunque la piscina non ha una rendita catastale e risulta ancora accatastata come categoria F/3 in corso di costruzione. Sia la sanatoria che l'aggiornamento catastale devono essere necessariamente autorizzati da tutti i proprietari.

Le spese stimate per la presentazione di sanatoria comprensiva di sanzioni, diritti etc.. sono di circa 4.000,00 € (relativamente alla piscina è stata calcolata una quota parte in base ai millesimi di proprietà).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3 **STATO DI POSSESSO**

Gli immobili oggetto di esecuzione in data di sopralluogo (19/09/2024) sono risultati disabitati e parzialmente occupati da mobili di proprietà dell'esecutato. Il possesso degli immobili risulta essere del Custode Giudiziario nella persona della Dott.ssa Paola Piccioni, come da lei sottoscritto nel verbale di sopralluogo (*Vedi Allegato n. 2*).

La piscina essendo di proprietà anche di altri intestatari è utilizzata da questi ultimi che ne detengono il possesso.

Lo scrivente al fine di accertare la presenza o meno di contratti di affitto relativi agli immobili eseguiti ha inoltrato espressa richiesta presso L'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno: E' seguita la risposta con comunicazione inviata tramite pec il 16/09/2024 avente oggetto "Vs. richiesta prot. 64468 del 11/09/2024 – richiesta documentazione esecuzione immobiliare N.26/2016":

"Con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, L'Ufficio comunica che, in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati dal soggetto indicato, nell'ultimo decennio, contratti di locazione/comodato relativi agli immobili in questione".

RISPOSTA AL QUESITO N. 4 **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Che resteranno a carico dell'acquirente**

- Vincoli ed oneri condominiali

L'immobile non fa parte di un condominio, non vi sono vincoli di natura condominiale.

- Domande Giudiziali

Per rispondere a questo quesito sono state effettuate ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si rimanda a quanto in esse contenuto, (*Vedi Allegato. n. 8*).

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alle visure effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:



- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

In merito a tale punto si rimanda inoltre a quanto detto e pattuito nei seguenti atti:

- Atto di Compravendita Notaio Ciampini Biagio Rep. 228494 del 30/04/2008. [\(Vedi Allegato n. 9\)](#)
- Atto di Cessione diritti a titolo oneroso Notaio Bracone Giovanni Battista Rep. 128823 del 31/07/2015. [\(Vedi Allegato n. 9\)](#)

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base alle visure effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

In merito a tale punto si rimanda inoltre a quanto detto e pattuito nei seguenti atti:

- Atto di Compravendita Notaio Ciampini Biagio Rep. 228494 del 30/04/2008. [\(Vedi Allegato n. 9\)](#)
- Atto di Cessione diritti a titolo oneroso Notaio Bracone Giovanni Battista Rep. 128823 del 31/07/2015. [\(Vedi Allegato n. 9\)](#)

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In merito a tale punto si rimanda inoltre a quanto detto e pattuito nei seguenti atti:

- Atto di Compravendita Notaio Ciampini Biagio Rep. 228494 del 30/04/2008. [\(Vedi Allegato n. 9\)](#)
- Atto di Cessione diritti a titolo oneroso Notaio Bracone Giovanni Battista Rep. 128823 del 31/07/2015. [\(Vedi Allegato n. 9\)](#)

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

In base alle visure effettuate ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato, si rimanda a quanto specificato nel precedente punto 1f e agli allegati già citati:

- [\(Vedi Allegato n. 7\)](#).

- **Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura**

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno [\(vedi Allegato n. 8\)](#) accertando quanto segue :

- Sono presenti Iscrizioni e/o Trascrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente, con un costo previsto pari a circa Euro 2.000,00 comprensivo dei diritti e delle spese tecniche.

Si elencano di seguito le formalità in cui sono presenti gli immobili oggetto di pignoramento, in ordine cronologico.

ISCRIZIONI

- **Nota di Iscrizione R.G. n. 3763, R.P. n. 815 del 02/05/2008**

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito Notaio Ciampini Biagio Rep. 228495/49588 del 30/04/2008

Contro

A favore

- **Nota di Iscrizione R.G. n. 46, R.P. n. 3 del 08/01/2015**

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 1105/2014 del 18/12/2014 riferito agli immobili oggetto di esecuzione identificati al NCEU Fg. 7 P.IIa 660 sub 19, 20, 21.

Contro

A favore

- **Nota di Iscrizione R.G. n. 6184, R.P. n. 859 del 16/09/2015**

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 1105/2014 del 18/12/2014 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3 del 2015, riferito all'inserimento identificato al NCEU Fg. 7 P.IIa 793 sub 1.

Contro

A favore



TRASCRIZIONI

- **Nota di Trascrizione R.G. n. 3762, R.P. n. 2267 del 02/05/2008**

Atto di Compravendita, rogito Notaio Ciampini Biagio Rep. 228494/49587 del 30/04/2008, in forza del quale l'esecutato acquistava per la quota di 1/1 gli immobili oggetto di esecuzione identificati al NCEU Fg. 7 P.IIa 660 sub 19, 20, 21.

Contro

A favore

- **Nota di Trascrizione R.G. n. 5854, R.P. n. 4227 del 25/08/2015**

Cessione di diritti reali a titolo oneroso, rogito Bracone Giovanni Battista Rep. 128823/41004 del 31/07/2015, in forza del quale l'esecutato acquistava la quota di 18/288 dell'immobile oggetto di esecuzione identificato al NCEU Fg. 7 P.IIa 793 sub 1.

Contro

A favore

- **Nota di Trascrizione R.G. n. 1285, R.P. n. 933 del 23/02/2016**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Funzionario Unep Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 72 del 14/01/2016, riferito agli immobili oggetto di esecuzione identificati al NCEU Fg. 7 P.IIa 660 sub 19, 20.

Contro

A favore

- **Nota di Trascrizione R.G. n. 5500, R.P. n. 3874 del 28/07/2016**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Ascoli Piceno Rep. 1495/2016 del 06/07/2016, riferito agli immobili oggetto di esecuzione identificati al NCEU Fg. 7 P.IIa 660 sub 19, 20, 21 e P.IIa 793 sub 1.

Contro

A favore

Ai fini di un allineamento grafico, per completezza con la sanatoria urbanistica da presentare e ottenere, sarebbe necessario effettuare un aggiornamento catastale, anche se trattasi di minime difformità influenti a livello di rendita e di conseguenza fiscale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5 STIMA DELL'IMMOBILE

La valutazione del valore di mercato dell' immobile oggetto di esecuzione si è basata su un'analisi di mercato relativamente alla vendita attuale di beni simili dal punto di vista della tipologia, modalità costruttive, stato di manutenzione, posizione. Si precisa che non è stato possibile reperire immobili perfettamente comparabili agli immobili oggetto di esecuzione, tenendo conto anche della banca dati a disposizione presso la sede del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno. Sono state utilizzate come fonti di informazione Agenzie Immobiliari stimate della zona oltre all'esperienza personale e a tecnici liberi professionisti esperti nel settore.

Si precisa che relativamente ai danneggiamenti riscontrati sugli immobili in oggetto, è possibile tenere conto della stima di ristrutturazione presente agli atti e redatta dal Geom. Rapagnà Paolo. Seppur essendo un computo preventivo è un ottimo riferimento per le spese di sistemazione. La spesa presunta di ristrutturazione non può essere considerata in totale poiché si otterrebbe una condizione dei luoghi eccessivamente innovativa rispetto all'epoca del fine lavori degli immobili. Dunque il computo per la sistemazione deve essere decurtato di un coefficiente di vetustà pari alla stessa svalutazione degli immobili tra un valore odierno a nuovo ed il reale valore di mercato.

Per ciò che concerne la piscina, vista la particolarità e la rarità di immobili simili per la stima, lo scrivente ha contattato direttamente il progettista della stessa il quale ha riferito della spesa sommaria per la realizzazione della stessa. Il costo di costruzione all'epoca di circa 55.000,00 €



complessivi viene decurtato di un coefficiente di vetustà pari alla stessa svalutazione degli immobili tra un valore odierno a nuovo ed il reale valore di mercato. Dunque il valore a corpo verrà calcolato in base ai millesimi di proprietà dell'esecutato. Come di seguito:

CALCOLO VALORE PISCINA SVALUTATO

55.000,00 € - decurtazione con coeff. vetustà 0,286 =

55.000,00 € - 15.730,00 € = 39.270,00 € (prezzo totale piscina svalutato)

CALCOLO VALORE MILLESIMI PISCINA OGGETTO DI ESECUZIONE

39.270,00 € x diritti 18/288 = 2.454,37 € arrotondato a 2.450,00 €

Da tale studio, facendo tutte le considerazioni del caso in base agli immobili oggetto di esecuzione, è stato possibile ricavare il seguente prezzo di mercato a metro quadro lordo dell'unità immobiliare in oggetto:

1) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 19 (Unità abitativa)

Appartamento piano rialzato	mq 111,8 x € 1.000,00 = € 111.800,00
Balconi-Portico piano rialzato	mq 25,2 x € 500,00 = € 12.600,00
Giardino esclusivo-Scala esterna	mq 80,4 x € 250,00 = € 20.100,00
Bagno piano sottostrada	mq 5,3 x € 1.000,00 = € 5.300,00
Fondaco piano sottostrada	mq 31,5 x € 500,00 = € 15.750,00

2) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 20 (Garage)

Garage piano sottostrada mq 22,7 x € 500,00 = € 11.350,00

3) Foglio n. 7 P.IIa n. 660 sub 21 (Posto auto scoperto)

Posto auto piano terra mq 12,0 x € 250,00 = € 3.000,00

4) Foglio n. 7 P.IIa n. 793 sub 1 (Piscina)

Piscina (valore a corpo per diritti su 18/288) = € 2.450,00

SOMMANO = € 182.350,00

ADEGUAMENTI FORFETTARI

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti, servitù non visibili: si decurterà il 10% del totale;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: come analizzato nella premessa del punto 5, "STIMA DELL'IMMOBILE", stimando oggi le opere di ristrutturazione comprensive di spese tecniche, iva e oneri si ha un importo di 96.000 € arrotondato. Successivamente aggiornando tale cifra con un coefficiente di vetustà (pari alla svalutazione dell'immobile) del 28,6% si arriva ad un importo di 68.544,00 €. Dunque per il punto b) si decurterà il 37,5% del totale;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

Visto quanto detto alla risposta del *Quesito n. 3 - Stato di Possesso*, si decurterà lo 0,2% del totale;

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

le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la sanatoria e aggiornamento catastale (sanzioni, bolli, diritti di istruttoria, spese tecniche ...) considerate tali spese si decurterà il 3,3% del totale;

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



Non avendo riscontrato, durante i sopralluoghi, per quanto visibile, la presenza di rifiuti tossici o nocivi e la relativa necessità di eventuali bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;
f) per altri oneri e pesi: Non avendo riscontrato, durante i sopralluoghi, per quanto visibile, la presenza di altri oneri e pesi, non si applicherà alcuna decurtazione;
Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 51%.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

€ 182.350,00 – 51,3% = € 92.998,50 = € 89.361,59

A CIFRA TONDA € 89.300,00 (Euro Ottantanovemilatrecento,00)

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su n. 3 immobili siti nel Comune di Maltignano (AP) attualmente censiti al Catasto Fabbricati del medesimo comune come segue:

- Foglio n. 7, P.IIa n. 660, sub 19 categoria A/2, rendita 325,37 in Via Giuseppe Sacconi n. 45;
- Foglio n. 7, P.IIa n. 660, sub 20 categoria C/6, rendita 30,37 in Via Giuseppe Sacconi n. 45;
- Foglio n. 7, P.IIa n. 660, sub 21 categoria C/6, rendita 12,39 in Via Giuseppe Sacconi n. 45;

Diritti di 1/1 di piena proprietà su n. 1 immobile sito nel Comune di Maltignano (AP) attualmente censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune come segue:

- Foglio n. 7, P.IIa n. 793, sub 1 categoria F/3, in Via Giuseppe Sacconi SNC;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un fabbricato cielo terra che sviluppa su n. 3 piani. E' sito nel comune di Roccafluvione (AP) in Frazione Pedara n. 13.

Il fabbricato, in discrete condizioni generali, è inserito nel piccolo borgo di Pedara ed è collegato dal centro di Roccafluvione percorrendo complessivi 5,9 km, circa, completamente asfaltati. Più precisamente dal centro di Roccafluvione (all'altezza del municipio) si percorre la SP237 in direzione Nord (verso Comunanza) per circa 2,8 km, in seguito si svolta a sinistra prendendo la SP89 in direzione Montegalfo per circa 1,6 km ed infine si svolta a destra prendendo la strada comunale che conduce alla Frazione di Pedara.

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina:

- a) Sul lato nord-ovest con fabbricato in adiacenza di altra proprietà;
- b) Sul lato sud-ovest con fabbricato in adiacenza di altra proprietà e spazio comunale;
- c) Sul lato nord-est con spazio comunale
- d) Sul lato sud-est con con spazio comunale.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un'abitazione con garage annesso che sviluppa su n. 2 piani, oltre al posto macchina scoperto. Inoltre fa parte della stessa esecuzione anche una quota sulla piscina scoperta interrata sita a pochi metri dall'abitazione. L'immobile fa parte di un fabbricato composto da più villette a schiera. Sono siti nel comune di Maltignano (AP) in Via Sacconi n. 45.

Il fabbricato, in buone condizioni generali, è sito nelle vicinanze del di Maltignano a circa 1 km dal centro tramite strada asfaltata (Via Sacconi).

Il fabbricato considerato nella sua interezza, oltre alla corte comune e privata, confina:

- e) Sul lato nord con area a destinazione agricola;
- f) Sul lato sud con Via Sacconi;
- g) Sul lato est con distacco su altri fabbricati a destinazione residenziale;
- h) Sul lato ovest con distacco su altri fabbricati a destinazione residenziale;

Descrizione Abitazione (Foglio n. 7 particella n. 660 sub 19)

L'**abitazione** oggetto di esecuzione è sita nel Comune di Maltignano in Via Sacconi n. 45. Consiste in un appartamento che sviluppa su due piani collegati da scala interna. Si accede:

- al piano terra dal giardino esclusivo posto adiacentemente alla strada comune ai proprietari delle altre abitazioni delle villette a schiera;
 - al piano sottostrada dal garage esclusivo (sub 20 anch'esso oggetto della stessa esecuzione) posto adiacentemente alla strada comune ai proprietari delle altre abitazioni delle villette a schiera;
- La superficie lorda del subalterno che identifica l'unica abitativa in oggetto è di circa mq 43 al piano sottostrada e di circa 218 mq al piano terra-rialzato comprensiva di giardino e balconi.



L'unità immobiliare in oggetto è costituita da:

- k) N. 1 Bagno al piano sottostrada;
- l) N. 1 Ripostiglio al piano sottostrada;
- m) N. 1 Fondaco al piano sottostrada;
- n) N. 1 Giardino al piano terra;
- o) N. 2 Bagni al piano rialzato;
- p) N. 3 Camere da letto al piano rialzato;
- q) N. 1 Disimpegno al piano rialzato;
- r) N. 1 Soggiorno-Cucina al piano rialzato;
- s) N. 2 Balconi al piano rialzato;
- t) N. 1 Portico al piano rialzato.

a) il locale bagno 3 ha una superficie netta di circa mq 3,9, un'altezza di circa 2,74 ml, è comunicante con il ripostiglio (che funge da antibagno), attraverso porta da interni a battente. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono anche piastrellate fino a circa 1,20 ml di altezza su quasi la totalità delle pareti e circa 2,10 ml di altezza nella zona della cabina doccia. E' dotato di finestra con dimensioni di circa l 1.21 ml x h 0.58 ml.

b) il locale ripostiglio ha una superficie netta di circa mq 7,3 (compreso il sottoscala), un'altezza di circa 2,74 ml, è comunicante con il garage (subalterno 20) di stessa proprietà dell'esecutato e oggetto della medesima esecuzione immobiliare. Inoltre è comunicante con il bagno 3. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono anche piastrellate parzialmente sulla parete nord-ovest. Detto locale è attualmente sgombero, è stato denominato ripostiglio, anche se potrebbe avere una funzione di locale antibagno/lavanderia.

c) il locale fondaco ha una superficie netta di circa mq 22,4, un'altezza di circa ml, è comunicante con il garage (subalterno 20) di stessa proprietà dell'esecutato e oggetto della medesima esecuzione immobiliare. Inoltre è comunicante attraverso scala interna con il soggiorno-cucina. E' dotato di finestra con dimensioni l 1.30 ml x h 0.60 ml. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

d) il giardino ha una superficie netta di circa mq 73,3, di cui circa mq 51,6 a prato, circa mq 9,3 di vialetto realizzato con tipiche mattonelle da giardino e circa mq 12,4 pavimentati con piastrelle di ceramica. E' sito ad una quota minore rispetto al pavimento dell'abitazione alla quale si accede attraverso una scala esterna. Il giardino è direttamente comunicante con la corte comune attraverso ingresso pedonale. Per una migliore comprensione della disposizione del giardino vedere la planimetria allegata. *(Vedi Allegato n. 5)*

e1) il locale bagno 1 ha una superficie netta di circa mq 4,2, un'altezza di circa 2,70 ml, è comunicante con la camera da letto 1, è assente l'infisso della porta scrigno di collegamento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono anche piastrellate fino a 1,20 ml di altezza su tutte le pareti e circa 2,00 ml di altezza nell'angolo doccia. Sono presenti n. 2 aperture verso l'esterno con infissi sostituiti da vetro mattone (entrambe dimensioni circa l 0.50 ml x h 0.50 ml).

e2) il locale bagno 2 ha una superficie netta di circa mq 5,8, un'altezza di circa 2,70 ml, è comunicante con il disimpegno, è assente l'infisso della porta scrigno di collegamento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono anche piastrellate fino a circa 1,26 ml di altezza su tutte le pareti. La zona doccia è separata da un tramezzo con rivestimento interno ed esterno a mosaico per un'altezza di circa 1,90 ml. La finestra è in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.60 ml x h 1.27 ml), dotata di persiane in legno.

f1) Il locale camera da letto 1 ha una superficie netta di circa mq 15,1, un'altezza di circa 2,70 ml. E' comunicante con il disimpegno, è assente la porta interna a battente di collegamento ed il relativo telaio. Dalla camera si accede anche al balcone attraverso finestra in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 1.14 ml x h 2.26 ml), dotata di persiane in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.



f2) Il locale camera da letto 2 ha una superficie netta di circa mq 11,1, un'altezza di circa 2,70 ml. E' comunicante con il disimpegno, è assente la porta interna a battente di collegamento ed il relativo telaio. La finestra è in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 1.09 ml x h 1.26 ml), dotata di persiane in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

f3) Il locale camera da letto 3 ha una superficie netta di circa mq 9,6, un'altezza di circa 2,70 ml. E' comunicante con il disimpegno, è assente la porta interna a battente di collegamento ed il relativo telaio. Dalla camera si accede anche al balcone attraverso finestra in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 0.77 ml x h 2.26 ml), dotata di persiane in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

g) il locale disimpegno ha una superficie netta di circa mq 5,9, è stata realizzata una veletta in cartongesso sul soffitto per cui l'altezza è di circa 2,58 ml. E' comunicante con il soggiorno cucina, con le tre camere da letto e con il bagno e2). Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

h) Il locale pranzo-soggiorno (con annessa cucina) ha una superficie netta di circa mq 41,7, un'altezza di circa 2,70 ml, è comunicante con il disimpegno g) e con il portico n) posti al piano rialzato, mentre attraverso la scala interna di collegamento si puo' scendere al piano sottostrada accedendo al fondaco c). Nello stesso locale è presente canna fumaria in acciaio che arriva fino al tetto, ma non vi è presenza di caminetto e/o stufa etcc.. La zona cucina, sulla parete nord, è in parte rivestita in piastrelle di ceramica (angolo cottura). La parete sud è invece rivestita con finta pietra. Il portone di ingresso è di tipo blindato (dimensioni circa l 0.94 ml x h 2.12 ml), le n. 2 finestre sono in legno con doppio vetro (dimensioni circa l 1.15 ml x h 2.27, e l 1.55 ml x h 2.26), dotate di persiane in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Tra detto locale ed il disimpegno è assente l'infisso della doppia scrigno. Verso la scala interna si accede con porta a scrigno.

i1) il balcone 1 ha una superficie netta di circa mq 5,7. E' comunicante con la camera da letto 1 e si affaccia sul lato ovest, su corte comune.

i2) il balcone 2 ha una superficie netta di circa mq 2,7. E' comunicante con la camera da letto 3 e si affaccia sul lato ovest, su corte comune.

j) il portico-scala ha una superficie netta di circa mq 18,2 (di cui circa mq 2,9 di scala). E' comunicante con il giardino tramite scala e con il soggiorno-cucina.

Descrizione Garage (Foglio n. 7 particella n. 660 sub 20)

Il **garage** oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Maltignano in Via Sacconi n. 45 al piano sottostrada. Si accede: 1) internamente dall'unita' abitativa (subalterno 19) di stessa proprietà dell'esecutato e oggetto della medesima esecuzione immobiliare, 2) esternamente dagli spazi comuni attraverso apertura carrabile.

La superficie lorda del subalterno in oggetto è di circa mq 22,7 ed un' altezza di circa ml 2,74. L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un unico locale di superficie netta di circa mq 21,4. Il locale è pavimentato, la serranda dell'apertura carrabile è basculante in alluminio. È presente impianto elettrico sotto traccia. Le pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate di bianco.

Descrizione Posto Auto Scoperto (Foglio n. 7 particella n. 660 sub 21)

Il **posto auto** oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Maltignano in Via Sacconi n. 45 al piano terra. Più precisamente trattasi di parcheggio scoperto privato sito adiacentemente alla strada comune di accesso al fabbricato e posto in corrispondenza al fronte del giardino dell'abitazione di proprietà dell'esecutato.

La superficie lorda del parcheggio, come riportato in visura catastale è di 12 mq. Sul posto è segnalato con vernice bianca su asfalto.

Descrizione Piscina (Foglio n. 7 particella n. 793 sub 1)

La **piscina** oggetto di esecuzione per la quota di proprietà di 18/288 è sita nel Comune di Maltignano in Via Sacconi SNC al piano Interrato e Terra. Si accede ad essa dalla corte comune



della particella n. 660 e dalle particelle di altra proprietà (su cui si gode di diritto di passaggio acquisito di fatto) identificate al Fg. 7 catasto terreni p.lle 706, 702 e catasto fabbricati p.lla 793 sub 2.

La superficie lorda dell'unità oggetto di esecuzione è di circa 246,2 mq, la piscina è composta da:

- k) vasca al piano terra,
- l) corte al piano terra,
- m) scala esterna di collegamento dal piano terra al piano interrato,
- n) locale tecnico posto al piano interrato.

k) la vasca ha una superficie netta di circa 74,6 mq ed un'altezza compresa tra il fondo ed il "pelo dell'acqua" variabile da circa ml 1,1 a ml 1,5, è comunicante con la corte su tutti i lati. La vasca ha una forma rettangolare con due curvature sui lati minori. La struttura interrata è realizzata in calcestruzzo armato ed è rifinita internamente (a contatto con l'acqua) con tipico telo da piscina, è dotata di impianto di filtraggio, illuminazione interna nella vasca stessa e quant'altro per renderla funzionante.

l) la corte della piscina ha una superficie netta di circa 157,4 mq di cui circa 52,1 mq a giardino e circa 105,3 mq pavimentata con tipiche piastrelle da esterno. L'accesso ad essa è dalla corte comune attraverso le particelle di altra proprietà (su cui si gode di diritto di passaggio acquisito di fatto) identificate al Fg. 7 catasto terreni p.lle 706, 702 e catasto fabbricati p.lla 793 sub 2. Nella porzione di corte a giardino sono presenti n. 2 piante di olivo come ornamento. La corte nella sua interezza è delimitata da recinzione in ferro verniciata.

m) la scala di collegamento tra la corte della piscina al piano terra ed il piano interrato ha una superficie netta orizzontale di circa 4,8 mq. E' realizzata in calcestruzzo armato, allo stato grezzo senza finiture.

n) il locale tecnico è posto al piano interrato, ha una superficie netta di circa 8,0 mq. E' accessibile dalla scala esterna di cui al punto m). La struttura del locale è di calcestruzzo armato senza finiture. All'interno sono posti i macchinari necessari per il funzionamento della piscina. Adiacentemente a detto locale vi è un altro vano destinato a deposito di altra proprietà.

ABITAZIONE

I locali sono completamente pavimentati in piastrelle di ceramica di varie misure. La scala interna in cls e' rivestita in granito. Esternamente il fabbricato presenta le facciate interamente intonacate e tinteggiate. Le ringhiere dei balconi, del portico e quelle di confine del giardino sono in ferro battuto verniciato.

Relativamente agli impianti presenti nell'unità si precisa che risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile.

L'impianto idrico è autonomo, il contatore è sito esternamente su Via Sacconi in apposita nicchia con sportello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, è alimentato a metano, il contatore è sito esternamente su Via Sacconi in apposita nicchia con sportello.

L'impianto elettrico è autonomo, il contatore è sito esternamente, nelle vicinanze dell'ingresso pedonale al giardino, in apposita nicchia con sportello.

Per ciò che riguarda le fognature, da ciò che si è potuto constatare in loco, da notizie avute dal vicino (l'esecutato non è presente al sopralluogo) sono regolarmente collegate.

Le utenze sono attualmente staccate.

Sono da segnalare danneggiamenti gravi agli impianti elettrico, idraulico e riscaldamento. Inoltre come già descritto sono assenti gran parte degli infissi interni e relativi telai. Il tutto come certificato dalla documentazione fotografica effettuata in loco, ([Vedi Allegato n. 4](#)).

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune. Più precisamente sono da segnalare diversa distribuzione interna ed alcune difformità relative alle dimensioni delle aperture esterne. Ad ogni modo la situazione urbanistica può essere sanata ai sensi del D.P.R. 380/01 presentando specifica pratica presso l'UTC del Comune di Maltignano. Ai fini di un allineamento grafico con la sanatoria sarebbe necessario effettuare un aggiornamento catastale, anche se ininfluente a livello di rendita. Le spese stimate per la presentazione di sanatoria comprensiva di sanzioni, diritti etc.. sono di circa 3.500,00 €.



Per ciò che concerne l'agibilità-abitabilità, in seguito alla richiesta effettuata dall'esecutato in data 10/06/2009 prot. 4989 il Comune di Maltignano ha attestato e autorizzato l'agibilità dei subalterni 19 (abitazione) e 20 (garage) con nota prot. 8557 del 21/10/2009.

PISCINA

La piscina come da sopralluogo effettuato sembra funzionante ed in ottimo stato di conservazione. Gli immobili oggetto di esecuzione in data di sopralluogo (19/09/2024) sono risultati disabitati e parzialmente occupati da mobili di proprietà dell'esecutato. Il possesso degli immobili risulta essere del Custode Giudiziario.

Sono state riscontrate leggere difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune. Più precisamente è da segnalare qualche differenza sulla realizzazione della scala esterna. Si precisa che non è stato presentato in comune il fine lavori e non è stato effettuato l'aggiornamento catastale in seguito alla chiusura dei lavori. Dunque la piscina non ha una rendita catastale e risulta ancora accatastata come categoria F/3 in corso di costruzione. Sia la sanatoria che l'aggiornamento catastale devono essere necessariamente autorizzati da tutti i proprietari.

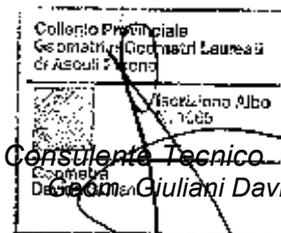
Per ulteriori, necessarie ed indispensabili informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' **€ 89.300,00 (Euro Ottantanovemilatrecento,00)**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte e n. 15 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

N.B.: Nel processo obbligatorio di compilazione dei dati relativi agli immobili all'interno del portale "Processo Telematico Quadra Lextel" si è reso necessario assegnare alla piscina la categoria c/4 poiché la categoria F è omessa.

Con osservanza



Roccafluvione, li 8 Ottobre 2024

Allegate alla presente le Ricevute di Consegna via Pec della trasmissione Relazione Tecnica d'Ufficio alle parti Allegati:

1-Comunicazione inizio operazioni peritali, ricevute di consegna di posta certificata

2-Verbale di sopralluogo del 19/09/2024

3-Documentazione catastale

4-Documentazione fotografica

5-Elaborato grafico

6-Documentazione Tecnica Urbanistica ritirata dal Comune di Maltignano -Settore Edilizia Privata

6bis-Strumenti Urbanistici

7-Documentazione Anagrafe

8-Documentazione Servizio Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno

9-Atto notarile di provenienza

10-Documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno relativamente a contratti di affitto.

Data: 08 ottobre 2024, 20:44:21
Da: davide.giuliani@geopec.it <davide.giuliani@geopec.it>
A:



Oggetto: Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno
Allegato: PERIZIA 26-2016.pdf (358.4 KB)

Si trasmette perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno.
Cordiali Saluti

Il CTU
Geom. Giuliani Davide

--
Geom. Giuliani Davide
Via Nenni 24/c Roccafluvione (AP) 63093
ggiudav@libero.it - davide.giuliani@geopec.it - 3284985220

Firmato Da: GIULIANI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4744c33cce0d1ee6f6db75de84b7402b - Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f67f937



Data: 08 ottobre 2024, 20:44:26
Da: Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>
A: davide.giuliani@geopec.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno
Allegati: daticert.xml (1.7 KB)
postacert.eml (360.5 KB) **Messaggio di posta elettronica**
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 08/10/2024 alle ore 20:44:26 (+0200) il messaggio "Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno" proveniente da "davide.giuliani@geopec.it" ed indirizzato a [REDACTED] è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: 268439A9.02E2C184.6D725782.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Data: 08 ottobre 2024, 20:44:21
Da: davide.giuliani@geopec.it <davide.giuliani@geopec.it>
A: [REDACTED]
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno
Allegato: PERIZIA 26-2016.pdf (358.4 KB)

Si trasmette perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno.
Cordiali Saluti

Il CTU
Geom. Giuliani Davide

--
Geom. Giuliani Davide
Via Nenni 24/c Roccafluvione (AP) 63093
ggiudav@libero.it - davide.giuliani@geopec.it - 3284985220



Data: 08 ottobre 2024, 20:44:25
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: davide.giuliani@geopec.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno
Allegati: postacert.eml (360.5 KB) **Messaggio di posta elettronica**
dati.cert.xml (1.5 KB)
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 08/10/2024 alle ore 20:44:25 (+0200) il messaggio "Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno" proveniente da "davide.giuliani@geopec.it" ed indirizzato a "luigi.diliberatore@pec-avvocatiteramo.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: 268439A9.02E2C184.6D725782.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

Delivery receipt

The message "Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno" sent by "davide.giuliani@geopec.it", on 08/10/2024 at 20:44:25 (+0200) and addressed to [REDACTED], was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: 268439A9.02E2C184.6D725782.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Data: 08 ottobre 2024, 20:44:21
Da: davide.giuliani@geopec.it <davide.giuliani@geopec.it>
A: [REDACTED]
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno
Allegato: PERIZIA 26-2016.pdf (358.4 KB)



Si trasmette perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno.

Cordiali Saluti

Il CTU

Geom. Giuliani Davide

--

Geom. Giuliani Davide

Via Nenni 24/c Roccafluvione (AP) 63093

ggiudav@libero.it - davide.giuliani@geopec.it - 3284985220



Data: 08 ottobre 2024, 20:44:26
Da: posta-certificata@pec.aruba.it
A: davide.giuliani@geopec.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno
Allegati: daticert.xml (1.7 KB)
postacert.eml (360.5 KB) **Messaggio di posta elettronica**
smime.p7s (11.2 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 08/10/2024 alle ore 20:44:26 (+0200) il messaggio "Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno" proveniente da "davide.giuliani@geopec.it" ed indirizzato a [REDACTED] è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: 268439A9.02E2C184.6D725782.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Data: 08 ottobre 2024, 20:44:21
Da: davide.giuliani@geopec.it <davide.giuliani@geopec.it>
A: [REDACTED]
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno
Allegato: PERIZIA 26-2016.pdf (358.4 KB)

Si trasmette perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno.
Cordiali Saluti

Il CTU
Geom. Giuliani Davide

--
Geom. Giuliani Davide
Via Nenni 24/c Roccafluvione (AP) 63093
ggiudav@libero.it - davide.giuliani@geopec.it - 3284985220



Data: 08 ottobre 2024, 20:44:26
Da: posta-certificata@pec.aruba.it
A: davide.giuliani@geopec.it
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
Oggetto: CONSEGNA: Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno
Allegati: daticert.xml (1.7 KB)
postacert.eml (360.5 KB) **Messaggio di posta elettronica**
smime.p7s (11.2 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 08/10/2024 alle ore 20:44:26 (+0200) il messaggio "Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno" proveniente da "davide.giuliani@geopec.it" ed indirizzato a [REDACTED] è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: 268439A9.02E2C184.6D725782.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml

Data: 08 ottobre 2024, 20:44:21
Da: davide.giuliani@geopec.it <davide.giuliani@geopec.it>
A: [REDACTED]
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: Invio perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno
Allegato: PERIZIA 26-2016.pdf (358.4 KB)

Si trasmette perizia di stima relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 26-2016 del Tribunale di Ascoli Piceno.
Cordiali Saluti

Il CTU
Geom. Giuliani Davide

--
Geom. Giuliani Davide
Via Nenni 24/c Roccafluvione (AP) 63093
ggiudav@libero.it - davide.giuliani@geopec.it - 3284985220

