

RELAZIONE

Tribunale di Ascoli Piceno

Consulenza tecnica d'ufficio

G.E. Dr.ssa Simona D'Ottavi
R.G.E 135/2018. - Udienza del 14.02.2020

Oggetto: procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

[REDACTED]

CONTRO

PREMESSO

- che con provvedimento del 23 Settembre 2019 la Sig.ra Simona D'Ottavi, Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno, nominava la sottoscritta, architetto Valeria Poli, stimatore per la valutazione degli immobili pignorati e che il giorno 3 Ottobre 2019 accettavo l'incarico con il giuramento.
- che in data 11 Ottobre 2019, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno indirizzata alle parte esecutata e a mezzo PEC alle parti creditrici comunicavo il luogo, Strada Pedara a Roccafluvione (AP) e la data 24 Ottobre 2019 per dare inizio alle operazioni peritali. In tale giorno, sul posto era presente solo un signore che non si è identificato, e non mi ha permesso di visionare gli immobili;
- che in data 28 Ottobre 2019, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno indirizzata alle parte esecutata e a mezzo PEC alle parti creditrici, comunicavo il luogo, Strada Pedara a Roccafluvione (AP) e la data 12 Novembre 2019 per effettuare il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali; ma in tale giorno non era presente nessuno per poter accedere all'immobile.
- che in data 18 Novembre, tramite l'Ufficiale Giudiziario si comunicava alle parte esecutata e il 20 Novembre a mezzo PEC alle parti creditrici, comunicavo il luogo, Strada Pedara a Roccafluvione (AP) e la data 10 Dicembre per effettuare il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali; ma in tale giorno non era presente nessuno per poter accedere all'immobile.
- In data 3 Gennaio 2020, sono riuscita a reperire il numero di telefono della Sig.ra [REDACTED] ci siamo accordate telefonicamente per effettuare il sopralluogo in data 7 Gennaio 2020 in Strada Pedara a Roccafluvione (AP). Lo stesso giorno, a mezzo PEC, è stata data comunicazione alle parti creditrici.



- Sul posto il giorno 7 Gennaio 2020 è intervenuta la proprietaria degli immobili, e ho provveduto a svolgere le operazioni di misurazione degli edifici e la realizzazione di un'esaustiva documentazione fotografica al fine di avere informazioni sufficienti circa le unità immobiliari da stimare.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il C.T.U. esaminati gli atti del procedimento, eseguiti i controlli, le misure, le ricerche ed ogni altra operazione peritale per espletare l'incarico ricevuto, presenta la seguente:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

Il pignoramento riguarda la piena proprietà di due immobili presenti al catasto fabbricati del Comune di Roccafluvione (AP).

Gli immobili pignorati presenti al Catasto Fabbricati sono :

- Immobile sito in Strada Pedara n.66, sito al piano terra, destinato a **civile abitazione**, distinto catastalmente al foglio 9, particella 326, sub. 2 del Comune di Roccafluvione;
- Immobile sito in Strada Pedara n.66, sito al piano terra, destinato a **magazzino**, distinto catastalmente al foglio 9, particella 326, sub. 3 del Comune di Roccafluvione.

L'immobile a destinazione abitazione è costituito da un edificio a se stante suddiviso in due piani fuori terra. Tramite una scala esterna, posta nella parte retrostante dell'immobile, si accede al piano sottotetto che per una buona parte risulta avere un'altezza inferiore a 1,50m. La struttura portante dell'edificio è in muratura con solai in latero cemento. Le finiture sia interne che esterne sono in mediocre stato di manutenzione.

Oltre a questo edificio c'è il sub. 3 costituito da due magazzini distinti: Il più grande è ad un unico piano e costituito in parte da una struttura in muratura e in parte da una struttura mista con copertura in lamiera grecata. L'altro immobile, anch'esso a un piano, è realizzato in struttura portante metallica e tamponato con pannelli in lamiera, così come la copertura.



Gli immobili sono ubicati in una zona periferica, che dista circa 5 km dal paese di Roccafluvione; zona per lo più rurale in cui ci sono soprattutto edifici residenziali isolati.

In seguito al sopralluogo si sono riscontrate delle incongruenze nelle visure e nelle planimetrie catastali.

In particolare si rileva che:

- a)** La superficie dell'immobile non risulta coerente con quella catastale e con quella fornita al momento del pignoramento.

Per quanto riguarda il sub. 3, la porzione nord dell'immobile più grande riporta delle difformità tra lo stato di fatto e quello catastale. Ho rilevato con la proprietaria che tale porzione è crollata negli anni scorsi a seguito della neve ed è stata ricostruita in maniera posticcia e con dimensioni diverse.

Per quanto riguarda il sub. 2, risultano delle incongruenze relative alla distribuzione degli ambienti:

- al posto del soggiorno ci sono una camera e un ripostiglio;
- il retrocucina non è presente;
- non è stato accatastato il sottotetto né la scala esterna per accedervi.

L'area su cui sono presenti gli immobili confina con terreni di proprietà della
tranne il lato ovest che confina con Strada Pedara.

Al fine di regolarizzare le difformità catastali, si prevede una spesa di circa 1.000,00 euro sia per le spese di registrazione presso l'Agenzia del Territorio che per le spese tecniche per la redazione della pratica.





I dati catastali hanno i seguenti identificativi:

- Comune di Roccafluvione, Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 326, sub. 2, Piano Terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale euro 177,66;
- Comune di Roccafluvione, Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 326, sub. 3, Piano Terra, categoria C/2, classe 1, consistenza 78mq, rendita catastale euro 153,08.

Tali dati corrispondono con i dati del pignoramento tranne che per l'indirizzo dell'immobile; infatti dalla visura risulta che gli immobili sono siti in Strada Pedara n.32, mentre sull'atto di Pignoramento gli immobili risultano all'indirizzo Strada Pedara n.66.

- b)** Gli immobili si trovano a circa 60 m dalla Strada Provinciale 89 "Valfluvione", su una deviazione della stessa. Per accedere all'immobile è presente un cancello metallico con apertura manuale.





- c) Sulla particella 326 del foglio 9 c'è, oltre i due subalterni già individuati, un Bene Comune, Non Censibile ad entrambi i subalterni, costituito dalla corte esterna.
- d) Non vi sono spese condominiali fisse di gestione e manutenzione.
- e) Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Roccafluvione gli immobili ricadono in zona di completamento B2. L'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Roccafluvione riporta quanto segue:

"ART. 33 ZONE DI COMPLETAMENTO "B2"

Sono zone residenziali di completamento, destinate prevalentemente ad abitazioni. In queste zone sono ammesse, per ogni singolo edificio, oltre alla destinazione residenziale, anche destinazioni per attività commerciali, direzionali ed artigianali di servizio, purché in misura non superiore al 40% del volume realizzabile, così come definito dal Regolamento Edilizio Comunale. Ferma restante, solo in caso di nuova edificazione, per il calcolo della superficie a parcheggio la norma vigente di 1 mq per ogni 10 mc di volume residenziale, è necessario prevedere per le altre destinazioni le superfici a parcheggio previste dall'art. 62 del Regolamento Edilizio. Per queste zone si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi. Indice di edificabilità fondiaria IF = 2,0 mc/mq. Altezza massima Hmax = 10,0 ml. Altezza minima Hmin = 3,0 ml. Distanza dai confini DC = 5,0 ml. (fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 4) Distanza tra



i fabbricati DF = 10,0 ml. 23 Numero massimo di piani f.t. N. = 3 In queste zone il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto. La lunghezza massima dei fronti è di m. 30. In caso di ampliamenti di edifici esistenti è ammesso l'allineamento lungo i fronti anche se non conforme ai parametri relativi ai distacchi sopra definiti, nel caso in cui la destinazione di zona fronteggiante l'edificio non consenta l'edificazione ovvero vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68. Resta salva la fattispecie stabilita dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULLE AREE LIBERE: Per le aree di pertinenza relative agli edifici costruiti in forza delle N.T.A. del presente Piano Regolatore Generale e successive varianti, si applicano le disposizioni di cui all'art. 60 del Regolamento Edilizio Comunale. Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire, sono computabili ai fini volumetrici, le aree che non risultino "pertinenti" edifici realizzati in forza di Concessioni Edilizie o Permessi di Costruire, rilasciati in data successiva a quella del 06/11/2001 (approvazione del vigente Piano Regolatore Generale da parte della Provincia di Ascoli Piceno con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 147) L'edificazione sulle aree libere interne al tessuto urbano esistente, indicato dalla zona B in argomento, è consentita in base all'ampiezza dell'area, che deve essere tale da contenere l'edificio nel rispetto delle presenti N.T.A. Dette aree possono essere computate, ai fini volumetrici, per il rilascio di Permessi di Costruire qualora ricada in una delle seguenti ipotesi: 1) lotti che non risultino da frazionamenti di aree di pertinenza di edifici realizzati dopo il 06/11/2001, data di approvazione del vigente Piano Regolatore Generale; 2) lotti costituiti da aree libere eccedenti il lotto edificato, non di pertinenza di edifici esistenti art. 60 R.E.); 3) lotti costituiti da aree libere eccedenti il lotto edificato successivamente la data del 16/09/1979 (approvazione del Programma di fabbricazione da parte della Regione Marche con D.P.G.R. n. 19578) ed anteriore al 06/11/2001,(approvazione del vigente Piano Regolatore Generale), purchè sia verificato e documentato che dette aree non siano state utilizzate, in termini volumetrici, per l'edificazione di edifici circostanti. In caso diverso, le aree libere debbono essere determinate escludendo quelli pertinenti l'edificio esistente edificato. Dovrà essere documentata e verificata una delle seguenti condizioni al fine di determinare le aree pertinenti l'edificio costruito: 3.a) la determinazione dell'area pertinente l'edificio, se con il PRG non vi è stata una variazione di indice di edificabilità fondiaria, si effettua con il volume dell'edificio esistente (calcolato come da vigente R.E.C.) rispetto indice di zona esistente al rilascio della licenza o concessione edilizia; 3.b) la determinazione dell'area pertinente l'edificio, se con il PRG vi è stata una variazione di indice di edificabilità fondiaria, si effettua con il volume dell'edificio esistente (calcolato come da vigente R.E.C.) rispetto 24 indice di zona del vigente Piano regolatore Generale e/o successive varianti; 4) lotti costituiti da aree libere interne al tessuto urbano esistente ed anche adiacenti ad altre aree di pertinenza di edifici realizzati in data anteriore al 16/09/1979 di approvazione del Programma di fabbricazione da parte della Regione Marche con D.P.G.R. n. 19578."

Inoltre, l'area è interessata dalla L. 431 dell'08.08.1985 (Galasso).

- i** La parte debitrice è coniugata con il **B**
come indicato dall'Estratto di matrimonio allegato, da cui risulta anche il regime di separazione dei beni.



2) SITUAZIONE EDILIZIO URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.

L'edificio è stato realizzato con una Licenza di Costruzione n. 1130 del 12 Giugno 1975 rilasciata dal Comune di Roccafluvione per la costruzione di un "Fabbricato rurale in Via Bivio Pedara".

A questa è seguita solo la Concessione di Costruzione 59bis/82 del 06.06.1982 per la costruzione di un muro controterra.

Inoltre è presente un'autorizzazione di agibilità alla pratica n. 1130/75 del 15 Ottobre 1975.

Le pratiche indicate riguardano esclusivamente la realizzazione dell'edificio principale (fg. 9 part. 326 sub.2), mentre non risulta nulla inerente agli immobili del sub.3.

Dall'art. 8 del Contratto di Mantenimento presente nell'allegato D, risulta che sia il sub. 2 che il sub. 3 sono stati costruiti con le licenze e concessioni sopra descritte, ma dalla ricerca effettuata presso il Comune di Roccafluvione è risultato evidente che gli immobili del sub. 3 non sono stati costituiti con tali licenze e non risulta altra autorizzazione; da ciò ne deriva che gli immobili sono urbanisticamente irregolari e soprattutto non sanabili.

Si ritiene perciò opportuno valutare il costo della demolizione di tali strutture con l'utilizzo del Prezziario della Regione Marche, che per la demolizione totale di fabbricati fuori dai centri urbani applica un valore di 17,64 euro/mc oltre IVA, per un totale di 21,52 euro/mc.

Avendo calcolato una volumetria totale degli immobili del sub 3 di circa 160mc, si ottiene un costo per la demolizione degli stessi di 3.443 euro.

Per quanto riguarda l'immobile identificato catastalmente fg. 9 part. 326 sub.2, cioè l'edificio principale risultano alcune difformità.

Per quanto riguarda il piano sottotetto, nel progetto approvato non risulta accessibile, né dall'interno né dall'esterno. Allo stato attuale è presente una scala sul lato sud-est che porta al piano. A parte questo, le altezze esterne dell'immobile risultano corrette.

Un'ulteriore problematica, oltre alla distribuzione interna dell'edificio che risulta difforme, c'è anche un aumento di superficie e di volume del blocco sud dell'immobile, nonché la presenza di un portico coperto in corrispondenza dell'accesso all'immobile.

A seguito di un colloquio con il Tecnico Comunale è emerso che è possibile sanare tali difformità ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/2001, considerando il fatto che la legge 431/1985 è entrata in vigore dopo la costruzione dell'immobile.

A tal proposito si prevede per sanare l'immobile una spesa di circa 19.000 per la sanzione e delle spese tecniche per la redazione della pratica.



3) STATO DI POSSESSO.

Tali immobili risultano attualmente la residenza de _____ ei locali sono presenti arredi e suppellettili.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Tramite la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno si è accertato che vi sono iscrizioni e trascrizioni:

- FORMALITA' DI TRASCRIZIONE del 09.07.2018:
Registro particolare 3906 Registro Generale 5321
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- FORMALITA' DI TRASCRIZIONE del 30.11.2018:
Registro particolare 6620 Registro Generale 9119
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Le trascrizioni verranno cancellate a spese dell'acquirente ed ammontano a circa 1.000,00 euro, comprensive di onorario per la redazione della pratica.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Viene valutato l'immobile in un unico lotto, considerando esclusivamente l'edificio di civile abitazione con la corte esterna e senza valutare gli immobili destinati a magazzino (sub.3) poiché non regolari urbanisticamente.

Criteri di stima

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili simili ubicati nella stessa zona seguendo un metodo comparativo.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza, tenendo conto dei dovuti adeguamenti e delle necessarie correzioni di cui al punto 5 dei quesiti ed in base allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, il valore unitario utilizzato è di 500,00 euro/mq per l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, 100,00 euro/mq per il sottotetto e 10,00 euro/mq per la corte.

Descrizione riepilogativa

- Identificazione:
 - *Comune di Roccafluvione, Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 326, sub. 2, Piano Terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale euro 177,66;*



- Ubicazione: Roccafluvione, Contrada Pedara n. 66.
- Caratteristiche costruttive: L'immobile è costituito da un edificio a se stante suddiviso in due piani fuori terra. Al piano terra è presente un portico da cui si accede all'appartamento suddiviso in ingresso, 2 camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e soggiorno con angolo cottura. Dall'esterno si entra nella centrale termica; inoltre tramite una scala esterna si può accedere al sottotetto. La struttura portante dell'edificio è in muratura con solai in latero cemento. Esternamente l'immobile si presenta intonacato; le finiture sia interne che esterne sono in mediocre stato di manutenzione. A completare l'immobile è presente un'ampia corte esterna.

Superficie commerciale abitazione mq 97,90, con mq 900 di corte esterna e 18,00 mq di soffitta.

Stima dell'immobile

DESCRIZIONE	u.m.	Superficie commerciale	Prezzo Euro/mq	Importo Euro
APPARTAMENTO SUB 2	mq	97,90	500,00	48.950,00
CORTE	mq	900,00	10,00	9.000,00
APPARTAMENTO SUB 2 - SOTTOTETTO	mq	18,00	100,00	1.800,00
Totale euro				59.750,00

Il valore totale degli immobili è di euro 59.750,00 (euro cintantanovemilasettecentocinquanta/00).

Considerando le spese evidenziate in precedenza, è necessario detrarre a questa somma:

- 1.000,00 euro per la sanatoria catastale
- 19.000,00 euro per la sanatoria urbanistico-edilizia
- 3.443,00 per la demolizione degli immobili abusivi

per un totale di 23.443,00.

Il valore finale degli immobili è di euro 36.307,00, approssimato a **36.300,00 (euro trentaseimilatrecento/00)**.



Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ascoli Piceno, Gennaio 2020

Il C.T.U.
Arch. Valeria Poli

Allegati:

- A. Avvisi di ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali;
- B. Verbale di sopralluogo con inizio operazioni peritali;
- C. Aggiornamento catastale;
- D. Aggiornamento camerale;
- E. Documentazione fotografica;
- F. Elaborati grafici;
- G. Documentazione fornita dagli uffici comunali;
- H. Bando d'Asta.

