

FASCICOLO RELATIVO ALL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Risposte ai quesiti:

1) Risposta quesito n. 1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dall'accesso agli atti si è accertato che l'immobile oggetto di pignoramento è l'appartamento al piano primo del fabbricato sito in viale IV Novembre n. 33, Offida (AP), è di piena proprietà del : _____ , nato ad _____ il _____ domiciliato presso la _____ .

Il pignoramento è relativo all'unità immobiliare ad uso residenziale sita al piano primo, servita dal vano scala condominiale, è composto da un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina, tre camere, un bagno, un balcone ed un ampio terrazzo (All. 4 – planimetria appartamento attuale).

All'interno, le finiture sono di buona qualità ma appaiono in gran parte risalenti al periodo della costruzione; la pavimentazione è in travertino per l'ingresso e il corridoio, in marmettoni a scaglia segata di marmo per la sala, in piastrelle di monocottura ceramica di più recente fattura per le tre camere. La pavimentazione del bagno è un in piastrelle di monocottura ceramica, le pareti sono rivestite da piastrelle ceramiche rettangolari disposte fino ad un'altezza di ca. 2,5 m e i sanitari sono in ceramica bianca con vasca da bagno in ghisa smaltata.

Le pareti interne e i soffitti sono tutti intonacati a grassello e tinteggiati a pittura acrilica lavabile; le porte interne sono in legno con specchiature in vetro satinato, risalenti all'epoca della costruzione e in scarso stato di conservazione; il portoncino d'ingresso è in legno di tipo economico e senza serratura di sicurezza. Gli infissi esterni sono in legno, risalenti al periodo di costruzione e in stato di manutenzione medio-basso; i vetri sono a lastra singola.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrosanitario e di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia autonoma a gas metano che fornisce anche l'acqua sanitaria, il tutto in stato di conservazione e manutenzione sufficienti. Non è presente il libretto di impianto della caldaia.

I pavimenti della terrazza sono in marmette di cemento e graniglia di marmo, quelle del balcone in mattonelline di gres porcellanato (All. 5 - foto appartamento).

L'unità immobiliare non appare mutata rispetto allo stato approvato e alla situazione catastale (All. 6 - planimetria catastale appartamento).

L'appartamento facente parte del Condomino di viale IV Novembre n. 33, in seguito agli eventi sismici iniziati il 24/08/2016, risulta inagibile in seguito a Ordinanza sindacale n. 44 del 28/03/2017 per "inagibilità statica dell'immobile sito in Viale IV Novembre nn. 25-27-29-31-33", pertanto l'appartamento pignorato non è abitato. Il livello di danno classificato e notificato dall'Ufficio Speciale Ricostruzione è "livello operativo L1" (All. 7 - comunicazione da USR a [redacted] pertanto dell'iter ricostruttivo è stato effettuato il primo adempimento cioè la "Dichiarazione di manifestazione di volontà a presentare richiesta di contributo per danni gravi, ai sensi dell'art. 9 della O.C. 111/2020" (All. 8 - dichiarazione di manifestazione di volontà), con importo presunto intervento edilizio di 674.237,00 €. I danni sono presenti sulle tramezzature interne, sui tamponamenti esterni (All. 9 - foto lesioni).

L'edificio nel quale insiste l'immobile consiste nella palazzina iniziata ad edificare nei primi anni '60 di quattro piani fuori terra e due piani interrati (sul lato sud); l'edificio è stato oggetto di successivi lavori di modifiche e sopraelevazioni negli anni successivi. Sono presenti come beni comuni non censibili, in particolare: il vano scala (sub 8), il disimpegno al piano S1 (sub 9), la corte sud e le scale esterne ad ovest (sub 10) (All. 10 - elenco beni comuni non censiti ed elaborato

planimetrico). Inoltre nello stesso edificio sono presenti tre appartamenti rispettivamente al piano terra, sottostrada 1 e 2 (di proprietà _____, non rientrate nell'esecuzione), al piano secondo e terzo (altra proprietà), oltre al piano sottostrada 2° e 1° in cui ci sono tre autorimesse (di cui due interessate dal presente pignoramento) ed al piano terra un locale commerciale con corte ad uso esclusivo (interessata dal presente pignoramento).

L'edificio è sito lungo via IV Novembre, una delle vie principali della città e nelle sue vicinanze sono presenti diversi servizi: una farmacia, un supermercato, una gastronomia, una cartoleria, un bar.

- a)** *La superficie lorda commerciale dell'appartamento è pari a 127,9 mq; la superficie totale del balcone lato nord è pari a 10,5 mq e quella della terrazza lato sud è pari a 99,6 mq.*

L'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel Comune Offida (AP) in Viale IV Novembre n. 33, è censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio n. 22, particella n. 245, sub.17, categoria A/2; l'unità si compone di un appartamento al primo piano, senza pertinenze. L'unità immobiliare ha altezza netta interna pari a 3,00 m, confinate con il vano scala e superiormente ed inferiormente con appartamenti di altra proprietà, non rientranti nel pignoramento, al piano inferiore confina anche con il negozio con corte annessa, rientrante nel presente pignoramento. I dati catastali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- b)** L'appartamento è raggiungibile dalla porta d'ingresso posta sul vano scala, al quale si accede tramite portone principale presente sul prospetto nord del palazzo che si affaccia su via IV novembre.
- c)** Sono presenti come beni comuni non censibili, in particolare: il vano scala (sub 8), il disimpegno al piano S1 (sub 9), la corte sud destinata a giardino e le scale esterne ad ovest (sub 10).

- d) Non è presente un condominio costituito e pertanto non c'è un amministratore, da quanto dichiarato da _____ non risultano spese condominiali deliberate né spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, le uniche spese erano i costi della luce per l'illuminazione delle scale e dell'autoclave a servizio di tutti. Si ricorda che attualmente il Condominio è inagibile dal 28/03/2017.
- e) L'appartamento è conforme all'autorizzazione urbanistiche approvate nei precedenti edilizi risultanti.
- f) Il debitore, che ha la piena proprietà e disponibilità dell'immobile esecutato, risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni. (All. 11 - estratto di matrimonio).

2) Risposta quesito n. 2 - SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Situazione edilizio-urbanistica.

L'edificio di Viale IV Novembre n. 29 ÷ 33 è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 29 rilasciata alla _____ il 29/04/1961 (All. 12 - Licenza edilizia 29/1961).

Sull'immobile risultano inoltre i seguenti precedenti edilizi:

- Licenza Edilizia n. 92 rilasciata dal Sindaco del Comune di Offida il 28/08/1963 _____ per lavori di sopraelevazione del fabbricato (All. 13 - Licenza edilizia 92/1963);

- concessione edilizia n. 769 del 03/03/1982 rilasciata dal Comune di Offida alla _____ per lavori di ampliamento del fabbricato (All. 14 – Concessione edilizia 769/1979);

- concessione edilizia n. 544 del 21/05/1983 rilasciata dal Comune di Offida alla _____ per lavori di ampliamento del fabbricato, in variante alla concessione edilizia n. 769/82 (All. 15 – Concessione edilizia 544/1983);

- concessione edilizia n. 1251 del 12/11/1985 rilasciata dal Comune di Offida alla _____ per lavori di ampliamento del fabbricato,

costituente proroga della concessione edilizia n. 544/83 (All. 16 – Concessione edilizia 1251/1985);

- concessione edilizia n. 175 del 17/10/1986 rilasciata dal Comune di Offida alla _____ per lavori di ampliamento del fabbricato, in variante alla concessione edilizia n. 544/83 (All. 17 – Concessione edilizia 175/1986 e variante);

- Autorizzazione n. 841 del 25/11/1985 rilasciata dal Comune di Offida alla _____, per apertura di una finestra sul fronte ovest del piano terra ed ampliamento di un'altra finestra sul fronte est del piano terra (All. 18 – Autorizzazione 841/1985);

- Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 003114 del 22/07/1996 presentato al Comune di Offida da sig. _____ per opere di manutenzione straordinaria, recinzioni, muri di cinta, cancellate (All. 19 – DIAE 3114/1996);

- Ordinanza n. 44 del 28/03/2017, il Sindaco di Offida “con disposizione immediata di interdizione ed inaccessibilità e sgombrò” del Condominio sito in viale IV Novembre nn. 25-27-29-31-33 (All. 20 – Ordinanza comune Offida).

- Comunicazione Istanza Prot. n. 113332 del 30/11/2020 dell'Ufficio Speciale Ricostruzione Marche – Sisma 2016, al sig. _____ per annullamento pratica precedente e autorizzazione alla progettazione dell'intervento di miglioramento sismico con parere favorevole alla valutazione del livello operativo L1 (All. 7 - Comunicazione istanza USR).

L'unità immobiliare non appare mutata rispetto allo stato approvato e alla situazione catastale. In conclusione l'appartamento è conforme ai titoli edilizi rilasciati negli anni dal Comune di Offida.

Situazione sanitaria.

- Domanda di agibilità Prot. n. 5560 del 30/10/1986 presentata al Comune di Offida dalla _____ non rilasciata in quanto l'Ufficio Tecnico in seguito ad ispezione rilevava l'assenza dell'atto di

convenzione ai sensi dell'art. 7 della legge n. 10 del 28/01/1977, adempimento abrogato dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 dal 30/06/2003 (All. 21 - Domanda agibilità e verbali ispezione).

3) Risposta quesito n. 3 – STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta *nella disponibilità e nel pieno possesso del debitore*. L'immobile essendo inagibile risulta libero.

4) Risposta quesito n. 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Che restano a carico dell'acquirente:

Non sono presenti vincoli trascritti. Non sono presenti oneri di natura condominiale.

Non sono presenti domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Non sono presenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Non sono stati rilevati diritti demaniali o di usi civici;

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (All. 11 – Estratto di matrimonio).

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

Dall'accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno risultano le seguenti formalità (All. 22 – ispezione ipotecaria, elenco sintetico):

ISCRIZIONI

Iscrizione del _____ - Registro particolare _____ Registro Generale _____ 4, pubblico ufficiale _____ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Iscrizione del _____ Registro particolare _____ Registro Generale _____ pubblico ufficiale Agenzia della Riscossione, Ipoteca

legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99;

Iscrizione del _____ - Registro particolare _____ Registro Generale _____ pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A., Ipoteca legale derivate da ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973;

Iscrizione del _____ Registro particolare _____ Registro Generale _____, pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A., Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Iscrizione del _____ - Registro particolare _____ Registro Generale _____ pubblico ufficiale _____, Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Le iscrizioni da cancellare emesse da pubblico ufficiale l'Agenzia delle Riscossione e da Equitalia Centro, non hanno spese se il Giudice Esecutore in occasione dell'emanazione del Decreto effettua un doppio ordine, in particolare uno per l'Agenzia ed Equitalia e l'altro alla Conservatoria.

Mentre le due iscrizioni pubblicate da _____ essendo la secondo un rinnovo della precedente, di fatto ne è una per la cui cancellazione la spesa è di 35,00 €.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione del 1 _____ - Registro particolare _____ Registro Generale _____ pubblico ufficiale Tribunale, Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La cancellazione della trascrizione ha un costo pari a 294,00 €.

Non sono presenti difformità catastali.

5) Risposta quesito n. 5

La stima dell'immobile oggetto del presente procedimento è svolta determinando il valore commerciale dello stesso, considerando la tipologia, l'ubicazione, lo stato di fatto e l'epoca di alienazione. La stima

dell'immobile è stata eseguita in conformità alla norma UNI 11612/2015, in particolare utilizzando il "Metodo del confronto di mercato", pertanto si è provveduto a conoscere il valore commerciale di beni aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima, venduti nella stessa zona, informandomi presso Agenzie immobiliari presenti sul web e presso l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'entrate. Il valore del bene è calcolato moltiplicando il valore commerciale o prezzo di stima per la superficie lorda, a tale somma sarà da apportare i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni relative alle seguenti voci:

a) oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, abbattimento forfettario minimo pari al 10% del valore dell'immobile, non sono presenti spese condominiali insolute;

b1) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, si osserva che l'immobile è attualmente inagibile, ma in forza alle sovvenzioni Statali a cui può accedere per la sua ristrutturazione, procedura appena avviata dal sig. _____, considero l'immobile destinato ad abitazione civile con stato normale di conservazione, considerando che tra la progettazione e la realizzazione dell'intervento passeranno circa 3 anni prima del suo utilizzo, tale periodo sarà considerato come se l'acquirente dell'immobile dovesse essere in affitto, pertanto sarà posto in detrazione l'ammontare del affitto;

b2) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile in particolare la mancanza di ascensore;

c) per i vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a carico dell'acquirente, relative iscrizioni e trascrizioni come sopra riportato;

f) per altri oneri e spese stimati a carico dell'acquirente, si elenca:

- Spesa per richiesta agibilità 500,00 €;
- Spese per la redazione del libretto di impianto e denuncia al catasto

regionale degli impianti termici, relativo alla caldaia 500,00 €;

Si indica il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni e nell'ipotesi che gli oneri di richiesta agibilità siano a carico dell'acquirente.

Si rimanda alla descrizione particolare dell'appartamento alla risposta n. 1 dei quesiti, si ricorda che l'appartamento presenta caratteristiche di media qualità e finiture, gli impianti sembrano in buono stato ed efficienti, seppur risalenti agli anni '80.

In base alle ricerche effettuate sui siti delle agenzie di zona (www.trovacasa.it, www.immobiliare.it, www.la-tua-casa.it, www.portaleagenzieimmobiliari.it) e sull'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel periodo 1° semestre 2023, è risultato che il prezzo commerciale di questa tipologia di locale commerciale nella zona considerata, è di 650,00 + 900,00 €/mq della superficie lorda. Pertanto considerando che in seguito alla ristrutturazione l'immobile si presenta in ottimo stato, si può ritenere accettabile il prezzo di 900,00 €/mq per superficie lorda. Il calcolo della superficie commerciale è effettuato secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM), assegnando alle superfici lorda dell'alloggio il 100 % del valore, mentre per i balconi un'incidenza pari al 30 % della superficie, per il terrazzo a livello dell'alloggio il 35 % della superficie.

Pertanto avendo una superficie lorda commerciale di 127,9 mq, una superficie utile di 10,5 mq del balcone ed una superficie utile della terrazza di 99,6 mq, si ha: $127,9 \times 100\% + 10,5 \times 30\% + 99,6 \times 35\% = 165,91$ mq, al prezzo commerciale di 900,00 €/mq, si ha un valore complessivo di 149.319,00 €.

A tale valore calcolato occorre apportare i necessari adeguamenti e correzioni, che nello specifico sono:

- detrazione per assenza di garanzia sui vizi occulti e sull'importo degli oneri tributari 0,90;

- coefficiente correttivo per il livello del piano (piano primo senza ascensore) 0,90;

- coefficiente correttivo per luminosità ed esposizione 1,10

- coefficiente correttivo per vetustà (costruzione anni 1960 e 1980) 0,90;

- coefficiente correttivo per tipologia riscaldamento (autonomo) 1,05;

- detrazione per mancato utilizzo dall'acquisto, considerando la tariffa dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari a 2,2 €/mq, l'affitto mensile risulta stipato pari a 365,00 €, si stima un periodo di tre anni per 12 mesi, pertanto si ha $12 \times 3 \times 365,00 = 13.140,00$ €;

Il valore finale dell'immobile risulta pari a:

$(149.319,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,05) - 13.140,00 = 112.585,85$ €.

Considerando le detrazioni a carico dell'acquirente si ha:

- detrazione per richiesta abitabilità 500,00 €;

- detrazione per la redazione del libretto di impianto relativo alla caldaia ed iscrizione catasto regionale impianti termici 500,00 €;

- detrazioni per cancellazione iscrizioni e trascrizioni, pari a 329,00 €;

pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

$100\ 000,00 - 500,00 - 500,00 - 329,00 = 111.256,85$ € che arrotondati sono **111.300,00 €** (dicesi centoundicimilatrecento euro).

Descrizione riepilogativa dell'immobile destinato ad appartamento per la formazione del bando d'asta.

Appartamento di civile abitazione sito nel comune di Offida (AP) in viale IV Novembre n.33, posto al piano primo senza ascensore e composta da: un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina, tre camere, un bagno per una superficie lorda di 127,9 mq, inoltre un balcone di 10,50 mq sulla facciata nord ed un ampio terrazzo al piano sul prospetto sud di 99,6 mq, altezza interna netta 3,0 m.

L'immobile è distinto al N.C.E.U. del comune di Offida (AP) al Foglio 22, particella 245, sub. 17, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita catastale 309,87 €.

L'unità immobiliare, la cui prima edificazione risale al 1961, ampliato negli anni '80, fa parte di un edificio di 3 piani più sottotetto e 2 piani sottostrada, non è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria e si presenta in stato di inagibilità post sisma per cui è stata presentata richiesta di contributo per interventi di riparazione e rafforzamento; i pavimenti sono in pietra di travertino, marmettoni a scaglia segata di marmo gli infissi esterni ed interni sono in legno con vetro singolo e in condizioni sufficienti; l'appartamento è dotato di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni; gli impianti sono in uno stato normale di conservazione.

Il valore stimato dell'immobile è pari a **111.300,00 €** (diconsi centoundicimilatrecento euro).

In allegato ELENCO ALLEGATI APPARTAMENTO.

Ascoli Piceno 31/10/2023

In fede l'Esperto
firmato digitalmente
(Dott. Ing. Iachini Giorgio)

Firmato digitalmente da

Giorgio Iachini

CN = Iachini Giorgio
O = Ordine Ingegneri della
Provincia di Ascoli Piceno
T = Ingegnere
SerialNumber =
TINIT-CHNGRG64B06A462C
C = IT

