

Dott. Agr. Paci Daniele
Via Agnelli 22/24
63900 Fermo (FM)
tel. 0734.628907
fax 0734.330408

udienza del 22/09/2011



TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 127/09
promossa da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
contro



Oggetto: Stima di beni immobili

PREMESSA

Il giorno 10/03/2011 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Mirabelli incaricava lo scrivente CTU Dott. Paci Daniele di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1. dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquistato la titolarità (visura storica, trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso atto di provenienza ultraventennale);
2. individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni);
3. verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili, come risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità;
4. verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi;
5. acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente;
6. elenco completo dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;
7. elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali;
8. descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso;
9. produzione di certificazione dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli;
10. verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17

comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscano più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso;

11. accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato) con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;
12. in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante; ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate;
13. accertamento – con acquisizione della relativa documentazione - dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (ad es. vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), specificando quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
14. esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 c. p. c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze - garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
15. nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima);
16. indicazione analitica del valore degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica;
17. redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO – Indicazione dei diritti spettanti al debitore e degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquistato la titolarità

Dall'esame della documentazione prodotta risulta che gli esecutati [REDAZIONE], con atto di compravendita stipulato il 25/02/2003, Repertorio N. 2513, Raccolta N. 898, a rogito del Notaio Dott. Sergio Sanangelantoni, registrato a Macerata il 14/03/2003 al n. 969, hanno acquisito dai Sigg. [REDAZIONE]

[REDAZIONE], in comunione ed in parti uguali tra loro, nella misura di un terzo per ciascuno di essi, la piena proprietà di porzione immobiliare sita in Comune di Montegranaro alla Via Castelfidardo e costituita da:

- Appartamento ad uso civile abitazione sui piani seminterrato, terra, primo e secondo, della consistenza catastale complessiva di vani 10, per una superficie catastale di mq 203;
- Locale garage al piano seminterrato della consistenza catastale di mq 65.

Detta porzione immobiliare è riportata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montegranaro con i seguenti dati:

- Foglio 18 p.lla 273 sub 13, Via Castelfidardo, Piano S1 T 1, Cat. A/2, Classe 4, vani 10, mq 203, R.C. Euro 568,10 (l'appartamento);
- Foglio 18 p.lla 273 sub 11, Via Castelfidardo, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq 65, R.C. Euro 134,28 (il locale garage).

Gli immobili indicati sono stati oggetto dei seguenti atti di provenienza:

Atti di provenienza (ultraventennale)

- Denuncia di successione a [REDACTED] n. 32 vol. 110, trascritta a Fermo il 04/06/1987 al n. 3534 R.G. e al n. 2530 R.P.

2° QUESITO – Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

Oggetto di pignoramento è una porzione immobiliare inserita all'interno di un fabbricato sito in Comune di Montegranaro in Via Castelfidardo.

L'intero fabbricato è in buona posizione non lontano dal Municipio e dalla principali vie di comunicazione; ad esso si accede da Viale Felice Cavallotti, salendo per Via Castelfidardo (Foto n. 1 e Foto n. 3). L'edificio è a pianta irregolare ed è realizzato in muratura portante esterna.

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un'abitazione su più piani e da annesso locale garage posto al piano seminterrato adiacente al lato sud dell'abitazione. I suddetti immobili occupano occupano la parte est del fabbricato (Via Castelfidardo), inserita fra la particella 273 sub 14 a sud, la particella 273 sub 8 ad ovest e la particella 273 sub 10 a nord.

Abitazione

L'abitazione, cui si accede da ingresso prospiciente Via Castelfidardo (Foto n. 1 e Foto n. 3), consta 4 piani (seminterrato, piano terra, piani primo e secondo), oltre all'ultimo piano occupato da un locale e dal terrazzo a tetto.

Il piano terra comprende l'area di ingresso ricavata sul pianerottolo del vano scala (Foto n. 4), da cui si scende al piano seminterrato (Foto n. 5) e si sale ai piani superiori (Foto n. 6 e Foto n. 7).

Al piano seminterrato, dal vano scala si accede ad un disimpegno, sul quale si affacciano una camera da letto (Foto n. 8 e n. 9), un soggiorno (Foto n. 10 e Foto n. 11), una cucina (Foto n. 12 e Foto n. 13) e un bagno.

La camera da letto e il soggiorno dispongono entrambe di una finestra rivolta su Via Castelfidardo, mentre il bagno non è dotato di aperture verso l'esterno.

Il piano primo comprende, oltre all'area di ingresso/disimpegno, una camera (Foto n. 14 e Foto n. 15), una sala da pranzo/soggiorno (Foto n. 16 e n. 17), una cucina (Foto n. 18 e n. 19), un bagno e un ripostiglio (Foto n. 20).

Tutte le stanze sono dotate di aperture verso l'esterno. Dalla camera si accede ad un balcone che dà su Via Castelfidardo, mentre dalla cucina si ha accesso ad una terrazza ricavata sulla copertura del locale garage e posta a quota inferiore rispetto al resto del piano primo (Foto n. 21).

Sulla terrazza è presente una struttura coperta e chiusa su un lato con onduline. Altri due lati sono delimitati dalla parete sud dell'abitazione (Foto n. 22) e dalla parete est di altra proprietà (particella 273 sub 8; Foto n. 23). Il lato libero è prospiciente Via Castelfidardo.

Il secondo piano, è composto da un'area di ingresso/disimpegno (Foto n. 24 e n. 25), da una sala (Foto n. 26 e n. 27), da un soggiorno (Foto n. 28 e n. 29), da un bagno e da due camere (Foto n. 30 e Foto n. 31). Tutte le stanze presentano aperture verso l'esterno. Il soggiorno si affaccia su un piccolo balcone rivolto su Via Castelfidardo.

Da una scala interna al secondo piano (Foto n. 32, Foto n. 33 e Foto n. 34), si ha accesso esclusivo all'ultimo piano costituito da un locale adibito a lavanderia (Foto n. 35, n. 36 e n. 37), e dall'antistante terrazza a tetto (Foto n. 38, Foto n. 39 e Foto n. 40).

Al momento del sopralluogo, il locale lavanderia era occupato in buona parte da materiali di diversa natura (mobili, indumenti, ecc), mentre sulla terrazza si rinveniva tra le altre cose, anche un contenitore apparentemente realizzato in fibrocemento.

L'abitazione si presenta complessivamente in condizioni mediocri. La facciata est (Via Castelfidardo) presenta un rivestimento in intonaco, ad eccezione della porzione in corrispondenza del vano scala, dove si rinviene un rivestimento in mattoni, e del piano seminterrato, dove il rivestimento appare rimosso e la facciata si presenta allo stato grezzo (Foto n. 1 e Foto n. 3).

Al primo piano, la facciata in corrispondenza della camera e della sala da pranzo/soggiorno presenta intelaiature metalliche verosimilmente adibite a supporto di una vetrata. Le intelaiature sono quasi completamente tamponate ad eccezione di alcuni spazi in cui sono state ricavate le finestre della camera e della sala da pranzo/soggiorno.

Sono da segnalare infiltrazioni d'acqua all'intradosso del terrazzo a tetto e del balcone al secondo piano; in alcuni punti (es. intradosso del balcone al piano primo) si notano decadimenti piuttosto gravi della struttura (Foto n. 41).

All'interno, ad eccezione del secondo piano che appare con un livello delle finiture discreto, lo stato dell'abitazione è in condizioni scadenti. La cucina e il bagno del piano seminterrato presentano l'intonaco delle pareti e del soffitto staccato in più punti, con evidenti infiltrazioni d'acqua dai piani superiori (Foto n. 42, Foto n. 43 e Foto n. 44).

A livello del piano primo, gli intonaci delle pareti della zona d'ingresso e del ripostiglio sono danneggiati (Foto n. 45 e n. 46) e il rivestimento del bagno presenta piastrelle mancanti in diversi punti (Foto n. 47). Inoltre, la copertura e la chiusura laterale della terrazza realizzata in onduline appaiono in cattivo stato di manutenzione.

Le pavimentazioni sono generalmente in piastrelle, ad eccezione il vano scala dove si hanno pavimentazioni in marmo. Le scale che salgono al tetto e il locale lavanderia si presentano allo stato grezzo e non hanno pavimentazione.

La porta di ingresso in alluminio e le porte interne in legno appaiono in discrete condizioni; fa eccezione la porta di accesso al terrazzo a tetto realizzata con assi di legno e chiusa mediante un catenaccio.

Le finestre sono di diverso materiale: plastica (soggiorno al piano seminterrato), alluminio (camera al piano seminterrato), metallo (camera e soggiorno al piano primo), legno (cucina al piano primo, stanze al piano secondo,....).

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, con caldaia sita all'interno del piano primo. In prossimità dell'ingresso, sulla facciata esterna è stato ricavato il vano di alloggio dei contatori che rimangono a vista (Foto n. 48).

In particolare, l'impianto elettrico appare in cattive condizioni, con cavi a vista in più punti (Foto n. 49 e n. 50).

La superficie commerciale dell'abitazione è di mq 260 circa.

| | Superficie (mq)¹ | Coefficiente¹ | Superficie Commerciale (mq) |
|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| | A | B | A x B |
| Superfici interne | | | |
| Piano seminterrato | 55,35 | 1 | 55,35 |
| Piano primo | 64,64 | 1 | 64,64 |
| Piano secondo | 69,03 | 1 | 69,03 |
| Locale sottotetto | 32,51 | 1 | 32,51 |
| Vano scala | 16,40 | 1 | 16,40 |
| Balconi e terrazza | | | |
| Terrazza piano primo | 44,77 | | |
| | fino a 25 mq | 0,3 | 7,50 |
| | oltre 25 mq | 0,1 | 1,97 |
| Terrazza a tetto | 39,63 | | |
| | fino a 25 mq | 0,3 | 7,50 |
| | oltre 25 mq | 0,1 | 1,46 |
| Balcone piano primo | 5,51 | 0,3 | 1,65 |
| Balcone piano secondo | 3,40 | 0,3 | 1,02 |
| | | TOTALE | 259,03 |
| | | arrotondato a | 260 |

Locale garage

Il locale garage è adiacente al lato sud dell'abitazione e consta del solo piano seminterrato. L'immobile, cui si accede da Via Castelfidardo, presenta un ingresso carrabile e un ingresso pedonale, entrambi dotati di serrande metalliche avvolgibili (Foto n. 51). Si rilevano due finestre di una sulla facciata prospiciente Via Castelfidardo, dotata di serranda metallica e l'altra sul lato sud.

All'interno, si rileva un piccolo vano, all'apparenza adibito ad uso ufficio, al quale è possibile accedere anche dall'esterno attraverso l'ingresso pedonale.

¹ La superficie e i coefficienti sono determinati secondo le indicazioni contenute nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani", fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La parete esterna è prevalentemente rivestita in mattoni e manifesta in più punti segni di decadimento del rivestimento e di scarsa manutenzione (parti di muratura distaccate ai lati dell'ingresso carrabile, numero civico parzialmente rovinato,....).

All'interno il garage risulta in cattive condizioni con gli intonaci che presentano inscurimenti apparentemente dovuti a combustioni. Al momento del sopralluogo, ampia parte della superficie interna era occupata da materiale vario (gomme, scatoloni, bombole, ecc) da considerarsi a parere dello scrivente rifiuti speciali (Foto n. 52 e Foto n. 53).

La superficie commerciale del locale garage è di mq 26 circa.

| | Superficie (mq) ² A | Coefficiente ¹ B | Superficie Commerciale (mq) A x B |
|--------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Superfici interne | | | |
| Piano seminterrato | 47,26 | 0,55 | 25,99 |
| | | arrotondato a | 26 |

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento confina con Via Castelfidardo ad est, proprietà [REDACTED] [REDACTED] a nord, Vicolo Rialto e proprietà [REDACTED] ad ovest, bene comune non censibile a sud (particella 273 sub 14), salvo altri.

Dalla certificazione catastale prodotta, l'abitazione e il locale garage sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro come di seguito:

Abitazione

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------|----------|
| Montegranaro | 18 | 273 | 13 | A/2 | 4 | 12 vani | € 681,72 |
| Indirizzo: Via Castelfidardo Piano: S1-T-1-2 | | | | | | Partita: - | |
| Intestato a: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] | | | | | | | |

Locale garage

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------|---------|
| Montegranaro | 18 | 273 | 11 | C/6 | 2 | 40 m ² | € 82,63 |
| Indirizzo: Via Castelfidardo Piano: S1 | | | | | | Partita: - | |
| Intestato a: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] | | | | | | | |

3° QUESITO – Verifica della corrispondenza tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento e i dati degli immobili come sopra individuati.

I dati degli immobili risultanti dall'atto di pignoramento non corrispondono a quelli indicati al quesito n. 2. Nello specifico si evidenziano le seguenti differenze:

- Premesso che nel corso del sopralluogo sono state riscontrate difformità fra lo stato dei luoghi e la documentazione fornita dagli enti competenti (si rimanda per questo al quesito n. 4), il CTU ha ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento dei dati catastali al fine di predisporre le procedure di regolarizzazione degli immobili. In virtù di variazione della distribuzione degli spazi interni e di frazionamento e fusione di cui alla variazione del 21/06/2011 n. 18405.1/2011 in atti dal 21/06/2011 (prot. n. AP0152168), i dati catastali degli immobili oggetto di

² La superficie e i coefficienti sono determinati secondo le indicazioni contenute nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani", fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

pignoramento sono quelli già indicati al quesito n. 2 e non corrispondono a quelli descritti nell'atto di pignoramento;

- Si evidenzia l'omessa indicazione nell'atto di pignoramento del numero civico degli immobili. Nel corso del sopralluogo è stato possibile constatare che il numero civico dell'abitazione è "68", mentre il numero civico del locale garage, benché presente, è parzialmente rovinato e di difficile lettura. Pertanto, relativamente alla sola abitazione, l'indirizzo è "Via Castelfidardo n. 68".

4° QUESITO – Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti e lo stato dei luoghi.

Dal confronto fra la documentazione fornita dagli enti competenti e quanto rilevato in sede di sopralluogo, si evidenziano le seguenti difformità.

Abitazione

Innanzitutto è da segnalare una discordanza in merito all'indicazione dei piani. Nello specifico, i piani terra, primo e secondo identificati nella documentazione catastale (planimetrie) corrispondono rispettivamente ai piani primo, secondo e sottotetto/terrazzo a tetto, come rilevati in sede di sopralluogo e descritti al quesito n. 2, e come risultanti nella documentazione fornita dal Comune di Montegranaro.

Le altre difformità, distinte per piano, riguardano:

- piano seminterrato:
 - o diverso numero degli spazi interni, con diverse disposizione e destinazione degli stessi;
 - o diversa disposizione e conformazione delle aperture esterne: sulla facciata prospiciente Via Castelfidardo è presente una finestra (in corrispondenza della camera) anziché una porta e una vetrata.
- piano primo: lo stato attuale del piano primo corrisponde a quanto autorizzato dal Comune di Montegranaro, ma non risultano aggiornate le planimetrie catastali;
- piano secondo:
 - o diversa posizione del divisorio tra il bagno e il ripostiglio;
 - o diversa posizione della rampa di scale che salgono al all'ultimo piano: anziché essere incluse nel vano scala sono all'interno del secondo piano.

Locale garage

La porzione del locale garage adiacente al piano seminterrato dell'abitazione è stata annessa all'abitazione stessa. Si rilevano:

- diversa destinazione degli spazi interni: all'interno risultano la cucina e il soggiorno del piano seminterrato dell'abitazione;
- diversa conformazione delle aperture esterne: è presente una finestra (in corrispondenza del soggiorno del piano seminterrato dell'abitazione) anziché una vetrata.

5° QUESITO –Elenco aggiornato delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti

Si riporta di seguito l'elenco aggiornato delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili:

Iscrizioni ipotecarie

1) Data: 26/02/2003

Registro Particolare: 323

Registro Generale: 1836

Natura dell'iscrizione: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Oggetto dell'iscrizione:

- Immobile sito in Comune di Montegranaro Foglio 18 Particella 273 sub 11

- Immobile sito in Comune di Montegranaro Foglio 18 Particella 273 sub 13
A favore: [REDACTED] per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno.

2) Data: 04/06/2009
Registro Particolare: 1043
Registro Generale: 4739
Natura dell'iscrizione: Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99
Oggetto dell'iscrizione:
- Immobile sito in Comune di Montegranaro Foglio 18 Particella 273 sub 11
- Immobile sito in Comune di Montegranaro Foglio 18 Particella 273 sub 13
A favore: [REDACTED] per la quota di 1/3
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/3

Trascrizioni di pignoramenti

1) Data: 28/07/2009
Registro Particolare: 3918
Registro Generale: 6463
Natura della trascrizione: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Oggetto della trascrizione:
- Immobile sito in Comune di Montegranaro Foglio 18 Particella 273 sub 11
- Immobile sito in Comune di Montegranaro Foglio 18 Particella 273 sub 13
A favore di: [REDACTED] per la quota di 1/1
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno.

Non risultano difformità con la certificazione notarile già depositata.

6° QUESITO –Elenco completo dei comproprietari

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà degli esecutati:

- [REDACTED] nella misura di 1/3 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nella misura di 1/3;
- [REDACTED] nella misura di 1/3.

7° QUESITO –Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali

8° QUESITO –Descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile

Gli immobili in oggetto sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al foglio 18 particella 273 sub 13 e particella 273 sub 13.

A seguito di frazionamento e fusione (FRF), variazione toponomastica (VTO), variazione della destinazione d'uso (VDE) e variazione degli spazi interni (VSI), di cui alla variazione del 20/11/2001 n. 4277.1/2001 in atti dal 20/11/2001 (protocollo n. 181314), le originarie particelle 272, 273 sub 1, 273 sub 2, 273 sub 3, 273 sub 4, 273 sub 5, 273 sub 6, 274, 275 sub 1, 275 sub 2, 275 sub 3 del foglio 18 sono state soppresse e hanno dato origine fra le altre alle particelle 273 sub 11 e 273 sub 13.

Successivamente si segnalano la variazione del 20/11/2011 n. 181314.1/2001 in atti dal 07/08/2002 (protocollo n. 120757) con la quale è stata confermato il classamento proposto alla particella 273 sub 13, e la variazione del 20/11/2011 n. 181314.1/2001 in atti dal 07/08/2002 (protocollo n. 120768) che ha rettificato la classe attribuita alla particella 273 sub 11, mutandola da classe 1 a classe 2.

Si riporta in ultimo la variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento e fusione del 21/06/2001 n. 18405.1/2011 in atti dal 21/06/2011 (protocollo n. AP0152168), con la quale sono stati aggiornati i dati catastali degli immobili secondo lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo.

Quanto sopra è illustrato nella tabella seguente:

| | Particella | Dal 30/06/1987¹ al 01/01/1992 | Dal 01/01/1992² al 20/11/2001 | Dal 20/11/2001³ al 07/08/2002 | Dal 07/08/2002 al 21/06/2011 | Dal 21/06/2011⁶ |
|--------------|-------------------|--|--|--|---|---|
| Foglio 18 | 272 | Cat. A/2 Classe 5 Vani 10,5 Rendita £. 2.100 | Cat. A/2 Classe 5 Vani 10,5 Rendita £. 1.365.000 | Soppressa | | |
| | 273 sub 1 | Cat. A/2 Classe 5 Vani 10,5 Rendita £. 2.100 | Cat. A/2 Classe 5 Vani 10,5 Rendita £. 1.365.000 | Soppressa | | |
| | 273 sub 2 | Cat. C/1 Classe 3 m ² 40 Rendita £. 594 | Cat. C/1 Classe 3 m ² 40 Rendita £. 1.980.000 | Soppressa | | |
| | 273 sub 3 | Cat. C/1 Classe 3 m ² 20 Rendita £. 297 | Cat. C/1 Classe 3 m ² 20 Rendita £. 990.000 | Soppressa | | |
| | 273 sub 4 | Cat. C/1 Classe 3 m ² 40 Rendita £. 594 | Cat. C/1 Classe 3 m ² 40 Rendita £. 1.980.000 | Soppressa | | |
| | 273 sub 5 | Cat. C/3 Classe 4 m ² 80 Rendita £. 1.104 | Cat. C/3 Classe 4 m ² 80 Rendita £. 672.000 | Soppressa | | |
| | 273 sub 6 | Cat. C/6 Classe 3 m ² 65 Rendita £. 679 | Cat. C/6 Classe 3 m ² 65 Rendita £. 305.500 | Soppressa | | |
| | 273 sub 8 | - | - | Cat. A/3 Classe 3 Vani 10 € 315,04 | Non oggetto di valutazione | Non oggetto di valutazione |
| | 273 sub 9 | - | - | Cat. C/3 Classe 1 m ² 97 € 260,50 | Non oggetto di valutazione | Non oggetto di valutazione |
| | 273 sub 10 | - | - | Cat. A/3 Classe 3 Vani 5 € 157,52 | Non oggetto di valutazione | Non oggetto di valutazione |
| | 273 sub 11 | - | - | Cat. C/6 Classe 1 m ² 65 € 114,14 | Cat. C/6 Classe 2 ⁵ m ² 65 € 134,28 | Cat. C/6 Classe 2 m ² 40 € 82,63 |
| | 273 sub 12 | - | - | Cat. C/6 Classe 1 m ² 65 € 114,14 | Non oggetto di valutazione | Non oggetto di valutazione |
| | 273 sub 13 | - | - | Cat. A/2 Classe 4 Vani 10 € 568,10 | Cat. A/2 Classe 4 ⁴ Vani 10 € 568,10 | Cat. A/2 Classe 4 Vani 12 € 681,72 |
| | 274 | Cat. A/2 Classe 5 Vani 10,5 Rendita £. 2.100 | Cat. A/2 Classe 5 Vani 10,5 Rendita £. 1.365.000 | Soppressa | | |
| | 275 sub 1 | Cat. A/5 Classe 2 Vani 2,5 Rendita £. 155 | Cat. A/5 Classe 2 Vani 2,5 Rendita £. 145.000 | Soppressa | | |
| | 275 sub 2 | Cat. A/5 Classe 2 Vani 3 Rendita £. 186 | Cat. A/5 Classe 2 Vani 3 Rendita £. 174.000 | Soppressa | | |
| | 275 sub 3 | Cat. A/5 Classe 1 Vani 3 Rendita £. 159 | Cat. A/5 Classe 1 Vani 3 Rendita 147.000 | Soppressa | | |

¹ Impianto meccanografico del 30/06/1987;

² Variazione del 01/01/1992; variazione del quadro tariffario;

- ³ Variazione del 20/11/2001 n. 4277.1/2001 in atti dal 20/11/2001 (protocollo n. 181314) FRF -VTO -VDE -VSI;
⁴ Variazione del 20/11/2011 n. 181314.1/2001 in atti dal 07/08/2002 (protocollo n. 120757); conferma class. prop;
⁵ Variazione del 20/11/2011 n. 181314.1/2001 in atti dal 07/08/2002 (protocollo n. 120768); rettifica class. prop;

9° QUESITO – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Come risulta dall'attestazione rilasciata dal Comune di Montegranaro in data 10/05/2011 con protocollo n. 2011/33, e allegato alla presente, l'area di insidenza degli immobili, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al foglio 18 particella 273, ricade all'interno delle seguenti zone:

- zona "A" – Centro Storico, per effetto del Piano Regolatore Generale vigente (PRG), approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n. 27 del 03/06/2009, e per effetto della delibera del C.C. n. 43 del 11/06/2010. Alla Zona A si applicano le disposizioni di cui all'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG.
- zona "D" – Aree occupate da edifici nuovi o recenti, individuata per effetto del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), approvato con Delibera del C.C. n. 14 del 07/04/2009, e alla quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 19 delle NTA del PPCS.

10° QUESITO – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, come riportato dall'attestazione rilasciata dal Comune di Montegranaro, risulta quanto segue:

- Non è presente l'agibilità;
- Non sono presenti richieste di condono;
- È stata presentata ed assentita Denuncia di Inizio Attività (prot. n. 3741 del 28/02/2005) per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria del piano primo dell'abitazione e concernenti:
 - o realizzazione di divisori in foratelle e cartongesso per ricavo locale ad uso WC e frazionamento di locale soggiorno;
 - o intonaci interni relativi;
 - o adeguamento dell'impianto elettrico ed idrico.

Inoltre, da indagine condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegranaro, è stata rilevata una richiesta di permesso a costruire del 01/07/2004 a nome di [REDACTED], per l'esecuzione di opere di ristrutturazione di fabbricato con mutamento della destinazione d'uso. Tale permesso è stato autorizzato dal Comune di Montegranaro, ma non rilasciato in quanto non sono stati assolti gli oneri di urbanizzazione.

Si riportano di seguito le irregolarità riscontrate distinte per abitazione e locale garage:

Abitazione

Le irregolarità rilevate per l'abitazione sono:

- piano seminterrato:
 - o diverso numero degli spazi interni, con diverse disposizione e destinazione degli stessi;
 - o diversa disposizione e conformazione delle aperture esterne: sulla facciata prospiciente Via Castelfidardo sono presenti due finestre (una in corrispondenza della camera e una in corrispondenza del soggiorno anziché due porte di ingresso).
- piano primo: lo stato attuale del piano primo corrisponde a quanto autorizzato dal Comune di Montegranaro, con Denuncia di Inizio attività del 28/02/2005 Prot n. 3741, ma non risultano aggiornate le planimetrie catastali;
- piano secondo: diversa posizione del divisorio tra il bagno e il ripostiglio, e una diversa posizione della rampa di scale che salgono al sottotetto (anziché essere incluse nel vano scala sono all'interno del secondo piano).

Locale garage

La porzione del locale garage adiacente al piano seminterrato dell'abitazione è stata annessa all'abitazione stessa. Si rilevano:

- diversa destinazione degli spazi interni: all'interno risultano la cucina e il soggiorno del piano seminterrato dell'abitazione;
- diversa conformazione delle aperture esterne: è presente una finestra (in corrispondenza del soggiorno del piano seminterrato dell'abitazione) anziché una vetrata.

Ai fini della determinazione del costo della sanatoria si premette quanto segue:

- dalle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montegranaro, il costo della sanatoria delle difformità rilevate può essere stimato in termini probabilistici al doppio del contributo di costruzione;
- le difformità individuate a carico del piano seminterrato, corrispondono in massima parte alle variazioni in oggetto al permesso a costruire del 01/07/2004 per opere di ristrutturazione del fabbricato con mutamento della destinazione d'uso, e all'epoca di presentazione del permesso il contributo di costruzione era stato calcolato in € 3.335,83.

Pertanto, in termini probabilistici, il costo della sanatoria può essere stimato in circa:

$$\text{Costo sanatoria} = \text{€ } 3.335,83 \times 2 = \text{€ } \mathbf{6.671,66}$$

Inoltre, considerato che:

- dall'epoca di presentazione della richiesta di permesso a costruire (2004), il quadro tariffario per la determinazione del contributo di costruzione può aver subito variazioni in aumento;
- il costo della sanatoria come sopra determinato si riferisce alle sole difformità rilevate a carico del piano seminterrato e del locale garage, e non comprende le difformità riscontrate a carico del secondo piano;
- nel costo della sanatoria si deve considerare anche la sanzione per le opere realizzate che lo scrivente stima in € 516,

in mancanza di ulteriori indicazioni da parte del Ufficio Tecnico del Comune di Montegranaro, in via prudenziale e in termini probabilistici, il CTU ritiene che il costo della sanatoria possa essere maggiore di quello in precedenza calcolato (€ 6.671,66) e possa quindi essere stimato in € 7.500.

Tenuto conto di tutte le difformità riscontrate e sopra descritte, il CTU ha ritenuto opportuno dare incarico al Geom. Calisti Juri di procedere agli opportuni rilievi e di attivare le procedure necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali, al fine di avviare la procedura di regolarizzazione degli immobili.

Al momento i dati catastali degli immobili sono stati aggiornati con variazione del 21/06/2011 n. 18405.1/2011 in atti dal 21/06/2011 (protocollo n. AP0152168) e corrispondono allo stato dei luoghi.

11° QUESITO – Accertamento dello stato di possesso dell'immobile

Gli immobili sono attualmente abitati dagli esecutati e nella loro piena disponibilità.

12° QUESITO – In caso di condominio, verifica della posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato.

Dalla documentazione prodotta e dal sopralluogo effettuato non è stata riscontrata la presenza di condominio.

13° QUESITO – Accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti ed incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

Dall'attestazione rilasciata dal Comune di Montegranaro in data 10/05/2011 Prot. n. 2011/33, gli immobili oggetto di pignoramento non sono assoggettati da vincoli artistici o storici, alberghieri e finiture di particolare pregio.

Come risulta dalla stessa attestazione e come già descritto al quesito n. 9, gli immobili ricadono all'interno delle seguenti zone:

- zona "A" – Centro Storico, come individuata dal PRG e alla quale si applicano le disposizioni dell'art. 37 delle relative NTA;
- zona "D" – Aree occupate da edifici nuovi o recenti, definita per effetto del PPCS e alla quale si applicano le disposizioni dell'art. 19 delle relative NTA.

A carico degli immobili ricadenti all'interno della zona A sono consentite esclusivamente opere di consolidamento, restauro, risanamento conservativo senza alterazione dei volumi esistenti (art. 37 NTA al PRG).

In particolare, l'art. 19 delle NTA al PPCS prescrive i seguenti interventi:

- interventi di carattere generale:
 - o modificazione dell'impianto distributivo interno;
 - o traslazione dei solai intermedi;
 - o utilizzazione di soffitte di sottotetti;
 - o esecuzione di nuove finestre o aperture;
 - o accorpamento e conseguente nuova delimitazione delle unità edilizie troppo piccole;
- demolizione dei corpi accessori (destinati a magazzini, ad autorimesse ecc., e comunque corpi che non si inseriscono nell'armonia del complesso architettonico dell'edificio) e la loro sostituzione con volumi unitariamente connessi all'edificio principale;
- manutenzione ordinaria e il rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e dei serramenti di facciata nonché il manto di copertura e di altri elementi costruttivi e decorativi;
- rifacimento a tetto con coperture in coppi delle coperture attualmente a terrazza.

Per ulteriori specifiche tecniche si rimanda alle NTA del PPCS di cui si allega stralcio.

14° QUESITO –Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati

Gli immobili oggetto di pignoramento comprendono un'abitazione e un annesso locale garage, rispettivamente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al foglio 18 particella 273 sub 13 e sub 11.

Il CTU non ritiene opportuno procedere alla vendita dei suddetti immobili in due lotti separati per le motivazioni illustrate di seguito:

- benché all'interno del locale garage sia presente un piccolo vano verosimilmente adibito ad uso ufficio, il locale è da ritenersi pertinenza dell'abitazione, insieme alla quale costituisce un'unica unità funzionale.
- a parere dello scrivente, gli immobili necessitano di interventi di manutenzione, alcuni dei quali interesserebbero parti comuni all'abitazione e al locale garage (es. la terrazza del piano primo dell'abitazione che costituisce copertura del sottostante locale garage). Qualora si disponesse la vendita separata dell'abitazione e del garage, la realizzazione dei suddetti interventi richiederebbe preventivamente un accordo tra più proprietari relativamente alle modalità di esecuzione, alle scelte formali e tecniche e ad altri elementi tecnico-economici, che potrebbe essere difficilmente raggiungibile.

Il CTU ha valutato anche l'ipotesi di suddividere l'abitazione in più lotti corrispondenti alle unità abitative al piano seminterrato e ai piani primo e secondo. Tuttavia, secondo il CTU, l'abitazione necessita di interventi di manutenzione che riguarderebbero anche parti comuni ai diversi piani (es. terrazza a tetto, vano scala, ecc). Pertanto, lo scrivente non ritiene opportuno procedere alla suddivisione dell'abitazione, in quanto per ragioni analoghe a quelle esposte in precedenza, la realizzazione degli interventi a carico delle parti comuni richiederebbe l'accordo preventivo fra proprietari diversi cui potrebbe non essere facile addivenire.

Tenuto conto di quanto esposto, è parere del CTU disporre la vendita dei beni pignorati in un unico lotto così identificato:

Lotto Unico: porzione immobiliare in fabbricato sito in Comune di Montegranato alla Via Castelfidardo, costituito da abitazione su più piani (piano seminterrato, terra, primo, secondo, oltre ad un locale sottotetto e al terrazzo a tetto) e

annesso locale garage al piano seminterrato, rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al foglio 18 particella 273 sub 13 e sub 11.

15° QUESITO – Nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

L'immobile in oggetto non è stato pignorato per quota.

16° QUESITO – Indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica

Per la determinazione del valore commerciale del lotto si ricorrerà al criterio del valore di mercato, utilizzando un procedimento di stima sintetico comparativo per valori tipici.

In breve, dopo aver individuato l'elemento di confronto con altri beni (il metro quadrato di superficie lorda edificata), si è verificato il valore medio di mercato per beni simili compravenduti recentemente e, fatte le opportune considerazioni (dimensioni, ubicazione, caratteristiche tecnico-costruttive, livello di finitura, stato di conservazione), si è proceduto alla stima del valore venale del lotto.

Stima del valore commerciale del lotto

Il lotto comprende una porzione immobiliare in fabbricato sito in Comune di Montegranaro alla Via Castelfidardo, costituito da abitazione su più piani (piano seminterrato, terra, primo, secondo, oltre ad un locale sottotetto e al terrazzo a tetto) e annesso locale al piano seminterrato.

Considerate le differenze tecniche e funzionali dei due immobili, si procede ad una valutazione separata dell'abitazione e del locale garage. Quindi, mediante aggregazione dei valori individuati si ricaverà il valore complessivo del lotto.

Abitazione

L'abitazione si compone di un'area di ingresso al piano terra, di una camera, un soggiorno, una cucina e un bagno al piano seminterrato; una camera, una sala da pranzo/soggiorno, una cucina, un bagno e un ripostiglio al piano primo; un soggiorno, una sala da pranzo, una camera e un ripostiglio al piano secondo, oltre al locale lavanderia nel sottotetto e all'antistante terrazzo a tetto.

La superficie commerciale dell'abitazione è di mq 260 circa (si rimanda al quesito n. 2).

Si consideri inoltre che l'abitazione:

- è in prossimità del centro del Comune di Montegranaro, non lontana dal Municipio e dalle principali vie di comunicazione;
- è parte di un fabbricato di non recente costruzione realizzato in muratura portante esterna;
- si sviluppa su più piani (ingresso al piano terra, piano seminterrato, piani primo e secondo, piano sottotetto e terrazzo a tetto) accessibili dalla scala interna;
- è di elevata superficie, per cui verosimilmente meno appetibile sul mercato;
- dispone di due terrazze, di cui una al primo piano e l'altra a tetto; la terrazza al primo piano è coperta e chiusa su tre lati, mentre la terrazza al tetto è facilmente accessibile dalla scala interna;
- presenta complessivamente uno stato di manutenzione scadente. All'esterno, all'intradosso del balcone al piano primo si notano segni di decadimento della struttura, mentre in alcune zone della facciata ovest sono presenti infiltrazioni d'acqua. Internamente, gli intonaci e i rivestimenti si presentano danneggiati in diversi punti;
- il sottotetto e le scale di accesso ad esso presentano pavimentazione e rivestimenti allo stato grezzo;
- il livello delle finiture (porte e finestre) è mediocre, fatta eccezione per la porta di accesso alla terrazza a tetto dove è presente una porta realizzata in assi di legno;
- gli impianti, in particolare quello elettrico non appaiono in buone condizioni,

Da indagini svolte, per abitazioni simili a quella da valutare in ordinario stato di manutenzione si è rilevato un valore unitario di mercato pari a € 1.100/mq.

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte, in particolare per quanto riguarda l'età e lo stato di manutenzione dell'abitazione oggetto di stima, si applica al valore di mercato individuato un coefficiente di deprezzamento che si ritiene adeguato del 15%.

Pertanto il valore unitario deprezzato sarà pari a:

$$\text{Valore unitario deprezzato} = \text{€ } 1.100/\text{mq}_{\text{VALORE UNITARIO MERCATO}} \times (1-0,15)_{\text{COEFFICIENTE}} = \text{€ } 935/\text{mq}$$

Il valore dell'abitazione corrisponde al prodotto tra la superficie e il valore unitario deprezzato:

$$\text{Valore Abitazione} = \text{mq } 260_{\text{SUPERFICIE}} \times \text{€ } 935/\text{mq}_{\text{VALORE UNITARIO DEPREZZATO}} = \text{€ } 243.100$$

Locale garage

Il locale garage è al piano seminterrato ed è indipendente dall'abitazione.

La superficie commerciale è di mq 26, già calcolata al quesito n. 2.

Fatte salve alcune delle considerazioni già esposte per l'abitazione circa l'ubicazione e la tipologia costruttiva del fabbricato all'interno del quale sono siti gli immobili, e tenuto altresì conto che lo stato di manutenzione è scadente, con segni evidenti di decadimento della struttura (es. in corrispondenza della facciata ovest), dall'analisi delle quotazioni di mercato, per beni simili in normali condizioni di manutenzione è stato possibile rilevare un valore di mercato unitario di 1.000 €/mq.

Tenuto conto dell'effettivo stato di conservazione del locale garage e del fatto che per questa tipologia di immobili (garage, autorimesse, ecc), lo stato conservativo influisce in modo meno significativo sull'apprezzamento da parte del mercato, lo scrivente ritiene opportuno applicare al valore di mercato individuato un coefficiente di deprezzamento del 10%.

Ne deriva che il valore unitario deprezzato è:

$$\text{Valore unitario deprezzato} = 1.000 \text{ €/mq}_{\text{VALORE UNITARIO MERCATO}} \times (1-0,10)_{\text{COEFFICIENTE}} = \text{€ } 900/\text{mq}$$

Il valore del locale garage corrisponde al prodotto tra la superficie e il valore unitario deprezzato:

$$\text{Valore Locale Garage} = \text{mq } 26_{\text{SUPERFICIE}} \times \text{€ } 900/\text{mq}_{\text{VALORE UNITARIO DEPREZZATO}} = \text{€ } 23.400$$

Valore commerciale del lotto

Il valore di mercato del lotto sarà dunque pari alla somma del valore dell'abitazione e del locale garage:

$$\text{Valore commerciale del lotto} = \text{€ } 243.100_{\text{VALORE ABITAZIONE}} + \text{€ } 23.400_{\text{VALORE LOCALE GARAGE}} = \text{€ } 266.500$$

Correzione al valore del lotto

Al valore del lotto come sopra determinato deve essere corretto in funzione di:

- costi per la sanatoria delle difformità rilevate;
- costi per lo sgombero del locale garage;

Costi per la sanatoria delle difformità rilevate

I costi per sanare le difformità rilevate a carico degli immobili sono valutate in termini probabilistici in € 7.500 (si rimanda per questo al quesito n. 10).

Costi per lo sgombero del locale garage

Al momento del sopralluogo, all'interno del locale garage si rinveniva materiale vario (gomme, scatoloni, bombole, ecc).

Premesso che:

-non è stato possibile accertare l'esatta natura del materiale e che a parere dello scrivente sarebbero necessarie verifiche mediante analisi di laboratorio per escludere la presenza di eternit o altre sostanze inquinanti, i quali, necessitando di apposite procedure di smaltimento, richiederebbero costi maggiori per la loro rimozione;

- pur essendo l'immobile di facile accesso, lo smaltimento potrebbe richiedere l'impiego di personale qualificato e di attrezzature aventi dimensioni adeguate per poter operare negli spazi della via pubblica (Via Castelfidardo), dalle indagini svolte, si può prevedere un costo di rimozione di € 1.000.

Pertanto, il valore del lotto corretto sarà:

$$\text{Valore del lotto corretto} = \text{€ } 266.500_{\text{VALORE LOTTO}} - \text{€ } 7.500_{\text{COSTI SANATORIA}} - \text{€ } 1.000_{\text{COSTI SGOMBERO LOCALE GARAGE}} = \text{€ } 258.000$$

Valore dell'intero compendio immobiliare

Tenuto conto delle considerazioni e delle procedure di calcolo sopra esposte, nella tabella seguente si propone il valore dell'intero compendio immobiliare:

| N. Lotto | Valore (€) |
|-------------|------------|
| Lotto unico | 258.000 |

Determinazione del valore a base d'asta dei lotti

Rispetto al valore che i lotti otterrebbero in una libera contrattazione di mercato, la vendita all'asta determina mediamente un deprezzamento che, per gli immobili in oggetto, è stimabile nell'ordine del 15%.

Pertanto il valore a base d'asta dei lotti è il seguente:

| N. Lotto | Valore di mercato (A) | Coefficiente di deprezzamento ³ (B) | Valore a base d'asta (A x B) | arrotondato |
|-------------|-----------------------|--|------------------------------|-------------|
| Lotto Unico | € 258.000 | 0,85 | € 219.300 | 219.000 € |

17° QUESITO – Redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto a base d'asta.

Come già specificato al quesito n. 14, lo scrivente ha ritenuto opportuno predisporre la vendita dei beni pignorati in un unico lotto.

Riepilogo

Il lotto è costituito da una porzione immobiliare all'interno di fabbricato sito in Comune di Montegranaro, in Via Castelfidardo.

La suddetta porzione comprende un'abitazione su più piani (piano seminterrato, terra, primo, secondo, oltre ad un locale sottotetto e al terrazzo a tetto) e un locale garage al piano seminterrato.

L'abitazione ha una superficie commerciale complessiva di mq 260. L'ingresso, prospiciente Via Castelfidardo, è al piano terra. Il piano seminterrato è costituito, oltre che dalla zona d'ingresso, da una camera dal letto, da un soggiorno, da una cucina e da un bagno. Al piano primo è presente un disimpegno, una camera, una sala da pranzo/soggiorno, una cucina, un bagno e un ripostiglio. Il piano secondo è costituito da un'area di ingresso, da una sala, da un soggiorno, da un bagno e due camere. All'ultimo piano si rinviene un locale lavanderia nel sottotetto e l'antistante terrazza a tetto.

Al primo e al secondo piano sono presenti due balconi prospicienti Via Castelfidardo. Inoltre, si rilevano due terrazze: una al primo piano sul lato ovest e una al tetto, antistante il locale lavanderia.

Il locale garage è sito al piano seminterrato ed indipendente dall'abitazione. Esso presenta un ingresso carrabile e un ingresso pedonale, entrambi prospicienti Via Castelfidardo e dotati di serrande metalliche avvolgibili.

Internamente, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, si rileva un piccolo locale, verosimilmente ad uso ufficio, cui si accede anche dall'interno del garage.

³ Dato il deprezzamento del 15% (0,15), il coefficiente di deprezzamento risulta essere:
Coefficiente di deprezzamento = 1 - 0,15 = 0,85

Al momento del sopralluogo, ampia parte della superficie del garage risultava occupata da oggetti di varia natura e tipologia.

Complessivamente, lo stato di manutenzione dell'abitazione e del garage è scadente. Sulla facciata esterna si evidenziano segni di infiltrazione e di decadimento del rivestimento. All'interno, eccezion fatta per il secondo piano che appare con un livello delle finiture discreto, lo stato dell'abitazione è in condizioni scadenti. In diverse zone dell'abitazione gli intonaci e i rivestimenti si presentano danneggiati, e la copertura della terrazza appare in cattivo stato di manutenzione.

Lo stato dei serramenti è discreto, anche se la porta di accesso alla terrazza a tetto è realizzata in assi di legno.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, con caldaia sita all'interno del piano primo. In particolare, l'impianto elettrico appare in cattive condizioni, con cavi a vista in più punti.

Rispetto a quanto risulta dalla documentazione fornita dagli enti competenti, si rilevano alcune difformità a carico dell'abitazione e del locale garage, come di seguito descritte:

Abitazione

- piano seminterrato:
 - o diverso numero degli spazi interni, con diverse disposizione e destinazione degli stessi;
 - o diversa disposizione e conformazione delle aperture esterne: sulla facciata prospiciente Via Castelfidardo è presente una finestra (in corrispondenza della camera) anziché una porta e una vetrata.

- piano primo: lo stato attuale del piano primo corrisponde a quanto autorizzato dal Comune di Montegranaro, ma non risultano aggiornate le planimetrie catastali;

- piano secondo:
 - o diversa posizione del divisorio tra il bagno e il ripostiglio;
 - o diversa posizione della rampa di scale che salgono al all'ultimo piano: anziché essere incluse nel vano scala sono all'interno del secondo piano.

Locale garage

La porzione del locale garage adiacente al piano seminterrato dell'abitazione è stata annessa all'abitazione stessa. Si rilevano:

- diversa destinazione degli spazi interni: all'interno risultano la cucina e il soggiorno del piano seminterrato dell'abitazione;
- diversa conformazione delle aperture esterne: è presente una finestra (in corrispondenza del soggiorno del piano seminterrato dell'abitazione) anziché una vetrata.

Il costo per la sanatoria delle difformità sopra descritte è valutato in termini probabilistici in € 7.500.

Il CTU, previo incarico del Geom. Calisti Juri, ha attivato le procedure necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali, al fine di avviare la procedura di regolarizzazione degli immobili.

Manifesto d'asta

Lotto Unico

Porzione immobiliare all'interno di fabbricato sito in Comune di Montegranaro in Via Castelfidardo. Detta porzione è costituita da abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al foglio 18 particella 273 sub 13 cat. A/2, classe 4, cons. 12 vani R.C. € 681,72, eda annesso locale garage descritto al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 273 sub 11, cat. C/6, classe 2, cons. 40 m², R.C. € 82,63. Gli immobili sono intestati a [REDACTED] e nella disponibilità degli stessi proprietari.

L'abitazione, avente una superficie complessiva di mq 260 ca su 4 piani (seminterrato, terra, primo, secondo) oltre ad un locale sottotetto e al terrazzo a tetto, è così composta: area di ingresso al piano terra all'interno del vano scala; una camera, un soggiorno, una cucina e un bagno al piano seminterrato; un ripostiglio, una sala da pranzo, una cucina, un bagno e un locale di sgombero al piano primo; un soggiorno, una sala da pranzo, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio; un locale lavanderia nel sottotetto.

Precisazioni

L'aggiudicatario dovrà provvedere a sanare le difformità riscontrate a livello dell'abitazione e del locale garage. Le procedure di regolarizzazione degli immobili sono state avviate con l'aggiornamento dei dati catastali.

Prezzo a base d'asta: € 219.000

Allegati:

1. Visure catastali attuali;
2. Visure catastali storiche;
3. Estratto di mappa;
4. Planimetria catastale degli immobili (relativamente alla planimetria della particella 273 sub 13 si allega anche copia corretta dal CTU con software di elaborazione grafica, perché l'originale fornito dall'Agenzia del Territorio risulta rovesciato);
5. Elaborato planimetrico;
6. Elenco immobili;
7. Ricevuta di avvenuto aggiornamento dei dati catastali;
8. Copie dell'atto di provenienza (atto di compravendita)
9. Copia dell'atto di provenienza ultraventennale (denuncia di successione);
10. Ispezione ipotecaria;
11. Copie dei titoli (Iscrizioni contro e Trascrizione del pignoramento)
12. Attestato di Destinazione Urbanistica;
13. Stralcio del Piano Particolareggiato del Centro Storico e delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
14. Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;
15. Copia del Permesso a Costruire del 01/07/2004 (autorizzato, ma non rilasciato) e relativi elaborati grafici;
16. Copia della DIA assentita Prot. n. 741 del 28/02/2005 e relativi elaborati grafici;
17. n. 2 Verbali di sopralluogo;
18. Allegato fotografico.

Il C.T.U. Dr. Agr. Daniele Paci
