

**FASCICOLO RELATIVO AL LOCALE COMMERCIALE AL PIANO
TERRA**

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 il locale commerciale al piano terra con annessa corte ad uso esclusivo sito in viale IV Novembre n. 29, Offida (AP), è di piena proprietà del sig. _____, nato ad _____ (AP), il _____ domiciliato presso _____

Il pignoramento è relativo all'unità immobiliare ad uso negozio e bottega sita al piano terra, che da planimetria catastale ed autorizzativo risulta con ingresso indipendente su viale IV Novembre e dotato di piccolo bagno senza finestra (All. 24 – Planimetria catastale locale commerciale), dal rilievo invece risulta fuso all'appartamento al piano terra di proprietà del Pignorato, l'ingresso nel locale avviene tramite nuova porta sul lato sud dello stesso e la precedente porta con contigua finestra è stata trasformata in unica ampia finestra. Il bagno risulta più grande e dotato di finestra, questa realizzata con titolo edilizio, autorizzazione del 1985. L'area antistante il prospetto nord, ad uso esclusivo di fatto è attualmente utilizzata in parte come parcheggio privato ad uso dei residenti del condominio e in parte come parcheggio pubblico (All. 25 – Planimetria attuale locale commerciale).

L'immobile consiste in un locale di 33,6 mq, superficie lorda, incluso un piccolo bagno, ed è servito di elettricità, acqua, scarichi fognari; il locale e gli impianti appaiono in ottimo stato di conservazione. Il pavimento del locale è in parquet di legno, quello del bagno in piastrelle di monocottura ceramica così come il suo rivestimento. L'infisso esterno consiste in un'ampia finestra con infisso in legno di recente fattura e doppi

vetri, serranda avvolgibile in PVC e inferriata metallica. Il locale e l'annesso bagno appaiono frutto di recenti lavori di ristrutturazione.

Lo stato dell'immobile è stato variato rispetto a quello autorizzato senza titoli autorizzativi, in quanto la sua destinazione d'uso è mutata da commerciale a residenziale, essendo stato incorporato di fatto nell'immobile ad uso residenziale censito al foglio 22, particella 245, subalterno 16, che costituisce l'abitazione principale del debitore e che non è compreso nel presente pignoramento, sono stati realizzati lavori non autorizzati consistenti nella modifica dell'infisso su Via IV Novembre da vetrina a finestra e nell'apertura sulla parete opposta di una porta che mette in comunicazione il locale esecutato con l'appartamento del debitore (All. 26 - Foto locale commerciale).

Il locale facente parte del Condominio 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 il locale pignorato, risulta arredato a civile abitazione ma non abitato. Il livello di danno classificato del Condominio e notificato dall'Ufficio Speciale Ricostruzione è "livello operativo L1" (All. 27- Comunicazione da USR a ing. ██████████) 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. 28 - dichiarazione di manifestazione di volontà), con importo presunto intervento edilizio di 674.237,00 €.

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. 29 - Elenco beni comuni non censiti e 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) *Il locale commerciale sito nel Comune Offida (AP) in Viale IV Novembre n. 29 è censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio n. 22, particella n. 245, sub. 15, categoria C/1; l'unità è ubicata al primo piano ha altezza netta interna pari a 3,00 m e presenta una superficie convenzionale di 33,6 mq. Inoltre è catastalmente dotato di corte ad uso esclusivo, di superficie circa di 137 mq, attualmente destinato in parte a parcheggi ad uso condominiale ed in parte a parcheggi uso pubblico. Non si sono reperiti titoli di tale modifica ed uso.*

Il locale è utilizzato dal debitore. Lo stato di fatto non è conforme ai dati catastali, dove anche nelle annotazioni è indicato "Variazione del 28/10/1995 in atti del 10/02/1997 frazionamento, fusione, variazione della destinazione da negozio ad abitazione (n.3589.1/1995)" ma la categoria e la planimetria rimangono immutate, la C/1: Negozi e botteghe, inoltre le modifiche dimensionali del bagno sono conseguenza di lavori non autorizzati (All. 30 – Visura catastale immobile).

I dati catastali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- b) Il locale è raggiungibile dalla porta comunicante con altra proprietà residenziale, appartamento del debitore, attraverso porta ricavata sul lato sud del locale (All. 25 – planimetria attuale locale commerciale).
- 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) (All. 29 – Elenco beni comuni non censiti e Elaborato planimetrico).
- 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) Il locale non è conforme alle autorizzazioni urbanistiche approvate nei precedenti edilizi risultanti.
- f) Il debitore, che ha la piena proprietà e disponibilità dell'immobile esecutato, risulta essere coniugato _____ ni.
(All. 31 - Estratto di matrimonio).

2) Risposta quesito n. 2 - SITUAZIONE EDILIZIA – 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. 32 - 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 alla _____
All. 33 - 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. 34 – 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. 35 – 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. 36 – 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. 37 – 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. 38 – 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. 39 – 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. 40 – 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. 27 - Comunicazione istanzaUSR).

Lo stato dell'immobile è stato variato rispetto a quello autorizzato senza titoli autorizzativi, in quanto la sua destinazione d'uso è mutata da commerciale a residenziale, essendo stato incorporato di fatto nell'immobile ad uso residenziale censito al foglio 22, particella 245, subalterno 16, che costituisce l'abitazione principale del debitore e che non fa parte della presente esecuzione, sono stati realizzati lavori non autorizzati consistenti nella modifica dell'infisso su Via IV Novembre da vetrina a finestra e nell'apertura sulla parete opposta di una porta che mette in comunicazione il locale esecutato con l'appartamento del debitore così come risulta mutata la geometria del bagno modificato senza 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. 41 - 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 risulta arredato ed al tempo, ante Ordinata n. 44 di inagibilità, utilizzato dal debitore.

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. 31 – Estratto atto 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. 42 – Ispezione ipotecaria, elenco sintetico):

ISCRIZIONI

Iscrizione del _____ - Registro particolare _____ Registro Generale _____ 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 _____ - 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 €.

Sono presenti difformità catastali, pertanto successivamente alla vendita sarà necessario ripristinare i luoghi in conformità ai titoli abitativi vigenti ed a quanto accatastato, pertanto nella valutazione sarà considerato un importo di lavori necessari che nella precedente stima ammontava a 9.000,00 €, importo rivalutato del 15% circa ammonta a circa 10.500,00 €. Sarà comunque necessario regolarizzare la planimetria catastale con inserimento della finestra del bagno, opera autorizzata con Autorizzazione n. 841 del 1985.

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;

b) 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 [REDACTED] considero l'immobile destinato ad uso commerciale (negoziato o bottega) 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 dell'affitto;

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 adeguamento catastale (la finestra) 500,00 €.

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

Si rimanda alla descrizione particolare del locale commerciale alla risposta n. 1 dei quesiti, si ricorda che il locale commerciale presenta caratteristiche di media qualità e finiture, gli impianti sembrano in buono stato ed efficienti, in quanto interessato da opere di sistemazione.

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 considerando la precedente stima, è risultato che il prezzo commerciale nella zona considerata di questa tipologia di locale commerciale, ad oggi è di 1050,00 €/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 1050,00 €/mq per superficie lorda. Il calcolo della superficie commerciale è effettuato secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM), assegnando alle superfici lorda del locale il 100 % del valore, mentre per la corte ad uso esclusivo pari al 15 % della superficie (assimilata a giardino di appartamento).

Pertanto avendo una superficie lorda commerciale di 33,6 mq, una superficie della corte ad uso esclusivo di 137 mq, si ha: $33,6 \times 100\% + 137 \times 15\% = 54,15$ mq, al prezzo commerciale di 1050 €/mq, si ha un valore complessivo di 56.857,50 €.

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

- detrazione per assenza di garanzia sui vizi occulti e sull'importo degli oneri tributari 0,90;
- coefficiente correttivo per zona con potenziale a livello commerciale 1,10
- coefficiente correttivo per vetustà (costruzione anni 1960 e 1980) 0,90;
- detrazione per mancato utilizzo dall'acquisto, considerando la tariffa dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari a 3,7 €/mq,

l'affitto mensile risulta stipato pari a circa 200,00 €, si stima un periodo di tre anni per 12 mesi, pertanto si ha $12 \times 3 \times 200,00 = 7.200,00$ €;

Il valore finale dell'immobile risulta pari a:

$$(56.857,50 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,90) - 7.200,00 = 43.460,03 \text{ €}.$$

Considerando le detrazioni a carico dell'acquirente si ha:

- detrazione per richiesta abitabilità 500,00 €;
- detrazione per adeguamento catastatale (finestra bagno) 500,00 €;
- detrazioni per opere edili di ripristino 10.500,00 €
- detrazioni per cancellazione iscrizioni e trascrizioni, pari a 329,00 €;

pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

$$43.460,03 - 500,00 - 500,00 - 10.500,00 - 329,00 = 31.631,03 \text{ €}$$

che arrotondati sono **31.700,00 €** (dicesi trentunomilasettecento euro).

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

Locale a piano terra sito nel comune di Offida (AP) in Via IV Novembre n. 33, composto da un ambiente unico con annesso piccolo bagno, per complessivi 33,6 metri quadrati di superficie commerciale ed corte ad uso esclusivo di circa 137 mq antistante il locale.

L'immobile è identificato al foglio n. 22, particella n. 245, sub. 15 del catasto dei fabbricati del Comune di Offida (AP), categoria C/1, classe 4.

L'unità immobiliare, la cui edificazione risale al 1961, fa parte di un edificio di 3 piani più sottotetto e 2 piani sottostrada ed è stata oggetto di lavori non autorizzati che ne hanno cambiato la destinazione d'uso e modificato la facciata e gli infissi esterni. Essa si presenta in ottimo stato di conservazione; il pavimento è in parquet di legno, gli infissi esterni sono nuovi in legno con vetrocamera; gli impianti sono in uno stato normale di conservazione. Il locale e l'annesso bagno appaiono frutto di recenti lavori di ristrutturazione. La corte ad uso esclusivo è attualmente destinata a parcheggi pubblici e privati, ma a tale funzione destinati senza alcun titolo.

Al valore dell'immobile stimato devono essere detratti gli importi necessari per il ripristino della situazione autorizzata, stimati in 10.500 €. Al netto di tali importi e degli adeguamenti e delle correzioni, il valore stimato dell'immobile è pari a **31.700,00 €** (dicesi trentunomilasettecento euro).

In allegato ELENCO ALLEGATI LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA.

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