

**FASCICOLO RELATIVO ALL'AUTORIMESSA AL 2°
SOTTOSTRADA, SUB 12**

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 destinato ad autorimessa sito in viale IV Novembre n. 33 piano sottostrada 2°, individuato dal subalterno 12, Offida (AP), è di piena proprietà del sig. _____ nato ad _____), il domiciliato presso _____

Il pignoramento è relativo all'unità immobiliare ad uso rimessa e/o autorimessa sita al piano sottostrada 2° rispetto a viale IV Novembre (prospetto nord), di fatto al piano terra nel prospetto sud del Condominio, antistante il locale è presente un bene comune non censito destinato a giardino, su cui non vi è strada carrabile conducente all'autorimessa. Al giardino si può accedere da cancello comune presente su strada congiungente viale IV Novembre con viale della Repubblica. Il locale attualmente è adibito ad uso civile abitazione dal debitore (All. 62 – Planimetria catastale autorimessa-sub 12).

L'immobile è accessibile dall'esterno da cancello metallico prospiciente la via che unisce viale IV Novembre con viale della Repubblica e dall'interno dal comunicante immobile facente parte dell'appartamento sito al piano terra (individuato come "fondaco") e censito al foglio 22, particella 245, subalterno 16, che costituisce l'abitazione principale del debitore e che non è stato esecutato nel presente pignoramento. Tale "fondaco" è a sua volta comunicante con il suddetto appartamento attraverso una scala a chiocciola metallica. L'immobile consiste in un locale di 21,1 mq censito come autorimessa ma adibito ad uso residenziale. I pavimenti sono in monocottura ceramica;

l'infisso esterno è in legno con doppi vetri, con scuri esterni in legno; l'impianto elettrico è in comune con quello dell'appartamento del debitore (All. 63 – Planimetria attuale autorimessa sub 12).

L'immobile esecutato e l'adiacente "fondaco" costituiscono un unico locale sistemato a "tavernetta" e posto a servizio dell'appartamento del debitore; nonostante la sua destinazione d'uso di autorimessa, non è raggiungibile facilmente dagli autoveicoli, in quanto il locale si affaccia sul giardino condominiale dove non è presente una strada carrabile conducente all'autorimessa. Lo stato dell'immobile, che appare in buone condizioni di manutenzione, è stato variato rispetto a quello autorizzato in quanto è stato eliminato il setto murario che lo separava dall'adiacente unità (All. 64 - Foto locale attuale - sub 12).

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 inagibile, al suo interno sono ricoverati oggetti vari, pertanto risulta che era utilizzato come magazzino. Il livello di danno classificato del Condominio e notificato dall'Ufficio Speciale Ricostruzione è "livello operativo L1" (All. 65 - Comunicazione da USR a ing. D'Angelo Lucio), 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. 66 - 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. 67 - 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 a destinazione di autorimessa è sito nel Comune Offida (AP) in Viale IV Novembre, è censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio n. 22, particella n. 245, sub. 12, categoria C/6; l'unità è ubicata al secondo piano sottostrada ed è priva di pertinenze.*

L'unità immobiliare ha altezza netta interna pari a 3,00 m e presenta una superficie convenzionale lorda di 21,1 mq.

Il locale è utilizzato dal debitore. Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme ai dati catastali a causa della variazione della destinazione d'uso e dei lavori non autorizzati ivi eseguiti, per effetto dei quali l'immobile è stato riunito al fondaco costituente pertinenza di altra unità immobiliare non eseguita, esso è oggi adibito ad uso residenziale (All. 68 – Visura catastale immobile).

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

b) *Il locale è raggiungibile dall'esterno attraverso il giardino del Condominio, giardino a cui si può accedere attraverso cancello prospiciente la strada congiungente via IV Novembre con via della*

Repubblica ed anche accessibile dall'esterno dalla scalinata posta sul lato ovest dell'edificio.

Dall'interno, attraverso porta interna, dal comunicante immobile facente parte dell'appartamento sito al piano terra, che costituisce l'abitazione principale del debitore. Tale "fondaco" è a sua volta comunicante con il suddetto appartamento attraverso una scala a chiocciola metallica. (All. 63 – Planimetria attuale autorimessa - sub 12).

- a) 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. 67 – Elenco beni comuni non censiti e Elaborato planimetrico)
- b) 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.
- c) Il locale non è conforme all'autorizzazione urbanistiche approvate nei precedenti edilizi risultanti.
- d) Il debitore, che ha la piena proprietà e disponibilità dell'immobile esecutato, risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni (All. 69 - 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 _____ dal Sindaco del Comune di Offida il 29/04/1961 (All. 70 - 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 *_____* per lavori di sopraelevazione del fabbricato (All. 71 - 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. 72 – 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. 73 – 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. 74 – Concessione edilizia 1251/1985);

- concessione edilizia n. 175 del 17/10/1986 rilasciata dal Comune di Offida alla *_____* a, per lavori di ampliamento del fabbricato, in variante alla concessione edilizia n. 544/83 (All. 75 – 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. 76 – 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. 77 – 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. 78 – Ordinanza comune Offida).

- Comunicazione Istanza Prot. n. 113332 del 30/11/2020 dell'Ufficio Speciale Ricostruzione Marche – Sisma 2016, al _____ per annullamento pratica precedente e autorizzazione alla progettazione dell'intervento di miglioramento sismico con parere favorevole alla valutazione del livello operativo L1 (All. 65 - Comunicazione da USR).

Lo stato di fatto è conforme ai dati catastali.

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. 79 - 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 come "taverna" insieme a locale contiguo e non più separato dal muro da altra proprietà del 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. 69 – 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. 80 – Ispezione ipotecaria, elenco sintetico):

ISCRIZIONI

Iscrizione del _____ – Registro particolare _____ Registro Generale _____, pubblico ufficiale Ciampini Biagio, 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 3.000,00 €, importo rivalutato del 15% circa ammonta a circa 3.450,00 €..

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 sig. ██████████ considero l'immobile destinato ad uso autorimessa 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 €;

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

Si rimanda alla descrizione particolare del locale autorimessa alla risposta n. 1 dei quesiti, si ricorda che il locale stesso presenta caratteristiche di mediocre qualità e finiture, gli impianti sembrano in discreto stato ed efficienti.

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 (box) nella zona considerata, è di 440,00 ÷ 590,00 €/mq della superficie lorda. Pertanto considerando che in seguito alla ristrutturazione l'immobile si presenta in ottimo stato, ma considerando la penalizzazione per un accesso carente si può ritenere accettabile il prezzo di 515,00 €/mq per superficie lorda. Il calcolo della superficie commerciale è effettuato secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM), assegnando alle superfici lorda il 100 % del valore.

Pertanto avendo una superficie lorda commerciale di 21,1 mq, si ha: $21,1 \times 100\% = 21,10$ mq, al prezzo commerciale di 515,00 €/mq, si ha un valore complessivo di 10.866,50 €.

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 1,75 €/mq, l'affitto mensile risulta stipato pari a circa 37,00 €, si stima un periodo di tre anni per 12 mesi, pertanto si ha $12 \times 3 \times 37,00 = 1.332,00$ €;

Il valore finale dell'immobile risulta pari a:

$(10.866,50 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,90) - 1.332,00 = 8.350,05$ €.

Considerando le detrazioni a carico dell'acquirente si ha:

- detrazione per richiesta abitabilità 500,00 €;

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

- lavori di ripristino del locale ai titoli edilizi vigenti 3.450,00 €

pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

8.350,05 – 500,00 – 329,00 – 3.450,00 = 4.071,05 € che arrotondati sono **4.100,00 €** (dicesi quattromilacento euro).

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

Locale al piano secondo sottostrada dell'edificio sito nel comune di Offida (AP) in Via IV Novembre s.n.c., composto da un ambiente unico, con destinazione d'uso stalla - rimessa - autorimessa per complessivi 19,2 metri quadrati di superficie commerciale lorda.

L'immobile è identificato al foglio n. 22, particella n. 245, sub. 11 del catasto dei fabbricati del Comune di Offida (AP), categoria C/6, 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 conforme allo stato approvato. L'infisso esterno consiste in una serranda metallica a doghe avvolgibile a scorrimento verticale. L'impianto elettrico è in comune con quello dell'appartamento del debitore. Non vi sono altri impianti. L'immobile non è servito da strade carrabili.

*Il valore stimato dell'immobile è pari a **4.100,00 €** (diconsi quattromilacento euro).*

In allegato ELENCO ALLEGATI AUTORIMESSA – SUB 12.

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

