

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E.: 63/2024

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Giudice:

Dott. [REDACTED]

Custode

[REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Fabrizio Vagnoni

email: fabriziovagnoni@libero.it

pec: fabrizio.vagnoni@pecgeometriap.it



INDICE:

1. Incarico;
2. Aspetti Generali;
3. Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita con relative informazioni per l'acquirente;

Risposta ai quesiti:

4. Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita altre informazioni per l'acquirente;
5. Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile;
6. Stato di possesso;
7. Vincoli ed Oneri Giuridici;
8. Stima dell'immobile;
9. Descrizione del bene per la formazione del bando d'asta;
10. Limiti ed assunzioni;

ALLEGATI:

1. Copia lettera e pec inizio operazioni peritali del 16/12/2024;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Certificati catastali;
4. Vista Google maps con individuazione degli immobili oggetto di valutazione;
5. Rilievo Fotografico vista esterna del fabbricato;
6. Rilievo fotografico vista interna appartamento;
7. Rilievo fotografico vista interna cantina piano terra;
8. Rilievo fotografico soffitta;
9. Rilievo fotografico garage;



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

DATI DELLA PRATICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 63/2024

PROMOSSA: _____

CONTRO: _____

GIUDICE ISTRUTTORE:

CUSTODE:

CTU: Geom. Fabrizio Vagnoni

NOMINA: 03 Dicembre 2024

SOPRALLUOGO: 10 Gennaio 2025

UDIENZA FISSATA: 21-03-2025



CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

1. Incarico: -----

Il sottoscritto Geom. Vagnoni Fabrizio, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al N° 837, con studio in Montepiccolo in Via A. Manzoni N° 20, nell'udienza del 03 Dicembre 2024, ha ricevuto dal Giudice delegato dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa _____ del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare, prestando il giuramento di rito, accettando di rispondere ai seguenti quesiti:

- *Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, ed altre informazioni utili per l'acquirente;*
- *Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'Immobile;*
- *Stato di Possesso;*
- *Vincoli ed Oneri Giuridici;*
- *Stima dell'immobile;*

tutto quanto sopra premesso, si è redatta la sotto estesa perizia.

La presente relazione si compone dei seguenti capitoli e si sviluppa come segue:

2. Gli aspetti generali della perizia;

3 Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita;

3.a Dati Catastali;

3.b Descrizione del complesso immobiliare dove ricade la proprietà;

3.c Descrizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

Risposta ai quesiti.

4 Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, ulteriori informazioni per l'acquirente;



4.a Verifica della superficie, confini e dati catastali, verificando la corrispondenza dei dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

4.a.1- Criteri di misurazione

4.a.2 – Confini dell'immobile;

4.b – Verifica accessi;

4.c - Verifica delle pertinenze, accessori e millesimi delle parti comuni;

4.d - Verifica dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione condominiali, delle spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

4.e - Verifica dell'utilizzazione prevista;

4.f – Verifica se in debitore esecutato è coniugato, ed in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex art. 159 e ss.cod.civ.

5. Situazione Edilizio- Urbanistico e Sanitario dell'immobile;

5.a Situazione edilizia delle unità oggetto della procedura esecutiva;

5-b Ripristino della conformità edilizia e relativi costi;

6 – Stato di possesso;

7- Vincoli e oneri giuridici;

7-a Ispezioni Ipotecarie;

7-b Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

7-c Esistenza di diritti demaniali o di usi civici;

7-d Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



7-e Convenzioni Matrimoniali: regime patrimoniale della separazione dei beni;

7-f Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7-g Difformità Catastali;

7-h Efficienza Energetica;

8 – Stima Dell'immobile

8.a Metodo di Stima;

8.b Individuazione e scelta dei comparabili fabbricati urbani;

8.c Individuazione e scelta comparabili dei terreni;

8-e Stima degli immobili, fabbricati;

8-f Stima degli appezzamenti di terreno;

8-g Riepilogo valutazione degli immobili;

8-h Formazioni lotti;

8-i Chiarimento in merito alle quote di proprietà;

8-l Stima valore a base d'asta;

9 – Descrizione del bene per la formazione del bando d'asta;

10 – Limiti e assunzioni;



2. ASPETTI GENERALI

Dopo aver proceduto ad un attento esame del fascicolo, il sottoscritto ha eseguito un accertamento presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ascoli Piceno al fine di eseguire le visure catastali e ipotecarie della proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare, inoltre dopo aver fissato l'appuntamento con l'ufficio tecnico comunale, mi sono recato presso lo Sportello Unico del Comune di Carassai per reperire tutta la documentazione urbanistica e sanitaria degli immobili oggetto di relazione.

Al fine di procedere alle operazioni peritali, come indicato nel disciplinare d'incarico, ho comunicato, con lettera raccomandata inviata in 16 Dicembre alla Signora _____ con PEC del medesimo giorno alla società _____

delle Marche all'avvocato _____ ed allo studio legale _____ i, la data del sopralluogo presso gli immobili per il giorno 10 Gennaio 2025 alle ore 12,30 (**Allegato N° 1 convocazione**).

In tale data mi sono recato presso le proprietà della Signora _____ situate in Contrada Casali del Comune di Carassai, alla presenza della Signora _____ e del figlio _____ oltre all'avvocato _____ custode dei beni pignorati, per procedere alle operazioni come riportato nel verbale di accesso.

Le operazioni di visita sono iniziate con una ricognizione dei beni oggetto di pignoramento composti da un appartamento di civile abitazione con i relativi locali accessori, da un locale garage, da due locali ad uso magazzino oltre a diversi appezzamenti di terreno tutti ricadenti in Contrada Casali.

Di tutti gli immobili è stato rilevato la loro attuale condizione, dell'abitazione e dei locali accessori sono state rilevate le misure interne e lo stato di manutenzione, il lavoro si è concluso con un accurato rilievo fotografico sia delle proprietà oggetto dell'esecuzione



immobiliare che del contesto dove ricadono. A completamento delle operazioni è stato redatto relativo verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dal Signor _____ e dall'avvocato _____ (All.to N°2 Verbale di Sopralluogo).

3.IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Come già sopra messo in evidenza, prima di procedere alle operazioni di sopralluogo e rispondere ai quesiti formulati, il sottoscritto effettuava le indagini necessarie per l'esatta individuazione degli immobili, per la loro descrizione e verificarne la consistenza reale, urbanistica e catastale.

Il pignoramento, nel procedimento di esecuzione immobiliare N° 63/2024, riguarda diversi immobili distinte fra di loro, intestati tutti alla signora _____.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI -

3.a- Dati Catastali

I beni ricadono tutti nel comune di Carassai, ed al catasto edilizio urbano la Signora _____ risulta proprietaria dei seguenti immobili:

- **a)** – Appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Carassai, in contrada Casali N. 19, distinto al catasto urbano al foglio 18 part. 4 sub. 1 categoria A/3 classe 4 consistenza N. 7,5 vani R.c. € 220,79, piano terra, primo e terzo, intestato alla signora _____ per la quota pari all'intera proprietà;
- **b)-** locale ad uso garage, sito in comune di Carassai, in contrada Casali N. 19, distinto al catasto urbano al foglio 18 part. 4 sub. 4 categoria C/6 classe 1, consistenza di mq. 21,00 R.C. € 39,04, piano terra, intestato alla signora _____ per la quota pari all'intera proprietà;
- **c)** locale ad uso magazzino, sito in comune di Carassai, in contrada Casali N. 19, distinto al catasto urbano al foglio 18 part. 4 sub. 3 Categoria C/2 classe 1



consistenza mq. 55,00, R.c. € 85,22, piano terzo; intestato alla signora

_____ per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà;

- **d)** locale ad uso magazzino, sito in Via Val Menocchia N. Snc, distinto al catasto urbano al foglio 18 part. **293**, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 33, R.C. € 51,13, piano terra, intestata alla signora _____ per una quota pari all'intera proprietà;

Al catasto terreni i beni della seguente procedura esecutiva sono:

- **e)** Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella **218**, seminativo classe 3, della superficie di Are 52 Ca 80 (mq.5.280,00), R.D. € 15,00 e R.A.€ 25,91, intestato alla signora _____ per una quota pari all'intera proprietà;
- **f)** Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella **220**, seminativo classe 02, della superficie di Are 02 Ca 90, (mq. 290,00) R.D. € 1,12 e R.A. € 1,57, intestato alla signora _____ per una quota pari all'intera proprietà;
- **g)** Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella **223**, seminativo classe 02, della superficie di Are 00 Ca 03, (mq. 3,00), R.D. € 0,01 e R.A. € 0,02, intestato alla signora _____ per una quota pari all'intera proprietà;
- **h)** Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella **224**, Area rurale, della superficie di Are 00 Ca 50, (mq. 50,00), intestato alla signora _____ per una quota pari all'intera proprietà;
- **i)** Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella **229**, area rurale, della superficie di Are 07 Ca 40, (740,00), intestato alla signora _____ per una quota pari all'intera proprietà;
- **l)** Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella **293 ex (part. 226)**, ente urbano, della superficie di Are 02 Ca 80, (280,00), intestato alla signora _____



(All.to N°3 Certificati Catastale).

3.2 Descrizione del contesto urbanistico dove ricade la proprietà.

Gli immobili oggetto di perizia sono rappresentati da un appartamento destinato alla civile abitazione, con i relativi locali accessori, che fanno parte di un maggior edificio, da un locale magazzino e da cinque appezzamenti di terreno con destinazione agricola, posti nelle vicinanze della residenza della Signora

La proprietà è ubicata a circa 3,00 km dal centro urbano del comune di Carassai, alla proprietà, si accede direttamente dalla provinciale N. 58 denominata Contrada Casali, che permette il diretto collegamento con le altre strade principali poste nelle vicinanze, come la strada provinciale N. 22, la via Valdaso e la strada val Menocchia.

La zona dove è collocata la proprietà oggetto della presente relazione è conosciuta per la presenza dell'albero monumentale "La Roverella di Carassai". Un albero plurisecolare che ha raggiunto misure straordinarie ed è un punto di interesse turistico.

(All.to N°4 Estratto di Google-maps per individuazione immobili).

Il contesto dove ricadano gli immobili è una zona prettamente agricola, con la presenza di alcuni edifici destinati ad abitazione, la strada di accesso è in gran parte brecciata, carente delle opere di urbanizzazioni. I principali servizi sono posti a circa 3 Km e precisamente nel centro urbano del Comune di Carassai.

3.3 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da un appartamento di civile abitazione con relativi locali accessori e da una serie di appezzamenti di terreni agricoli.

3.3-a Descrizione Immobili Urbani.

Gli immobili sono così identificati:



- Fg. 18 – Part. 4 – Sub. 1, 3, 4;

- Fg. 18 – Part. 293.

Descrizione degli Immobili identificati con il foglio 18 part. 4 sub. 1, 3 e 4.

- Descrizione del complesso immobiliare dove ricadono gli immobili proprietà.

- La proprietà identificata con i sub. 1,3 e 4 fanno parte di un unico aggregato immobiliare composto dalle proprietà distinte con le particelle 4 e 306, anche se risultano indipendenti fra di loro.

L'immobile costruito sulla particella 4, dove gravano gli immobili oggetto della presente perizia, si sviluppa per tre piani fuori terra oltre il piano sottotetto, dove il piano primo e secondo sono destinati alla civile abitazione, il piano terra è destinato a garage e magazzini, mentre il terzo a soffitte. Il piano sottotetto che catastalmente è diviso in tre unità immobiliari, sul posto sono un unico ambiente non presentando alcuna divisione interna che possa far individuare le singole unità immobiliari. Complessivamente l'edificio è composto da due abitazioni oltre ai locali accessori.

La struttura portante del fabbricato è mista, con solai in latero cemento, le pareti esterne sono intonacate, la corte esterna non è recintata ed è sistemata con uno strato di breccia e non presenta alcun impianto di raccolte delle acque piovane.

Alla proprietà si accede direttamente dalla via pubblica.

Il collegamento verticale dei singoli piani è garantito da una scalinata interna tramite un androne posto al piano terra. La scalinata presenta una pavimentazione in granito, una ringhiera in alluminio ed è completamente tinteggiata. Dal pianerottolo del piano secondo tramite una scala retrattile si accede al piano sottotetto dove è dislocato la soffitta dell'appartamento distinto con il sub. 1 ed il magazzino distinto con il sub. 3.

L'edificio è stato oggetto nel corso degli anni di una serie di lavori, ma comunque deriva



dalla trasformazione di un vecchio fabbricato colonico come riportato nella concessione edilizia N. 17 del 1978. **(All.to N°5 foto dell'esterno del fabbricato e parti comuni).**

- Immobile identificato con il - sub. 1

L'unità immobiliare identificato con il **sub. 1** è composto da un appartamento posto al piano primo, con un locale destinato a cantina al piano terra ed uno ad uso soffitta al piano terzo sottotetto.

L'appartamento si sviluppa per una superficie utile lorda (SUL) di mq. 142,00 ed una superficie interna netta (SIN) di mq. 122,50, con altezza interna pari a ml. 2,87, composto da cucina con annesso retro, soggiorno, tre camere un servizio igienico ed un ripostiglio, con annessi tre balconi, con esposizione sud ed est per una superficie di mq. 23,50.

L'appartamento è completamente rifinito, nello specifico è dotato di portoncino d'ingresso e porte interne del tipo tamburato, le finestre sono in legno con vetro doppio, tapparelle in p.v.c., con relative controfinestre esterne in alluminio, il pavimento per la zona giorno è in granito mentre le camere presentano una pavimentazione in parquet, i battiscopa sono con zoccolino in legno, le pareti interne sono completamente tinteggiate, nella zona cucina è presente un rivestimento dell'altezza di circa ml. 2,00 realizzato con piastrelle in ceramica.

Il servizio igienico è pavimentato in ceramica e le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica ed in parte tinteggiate. I balconi sono completamente pavimentati e dotati di ringhiera in ferro verniciate. **(All.to N°6 Viste interne appartamento).**

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia completo in ogni sua parte, con



predisposizione di punti luce e prese.

Il riscaldamento degli ambienti è garantito da una stufa a pellet che tramite delle tubazioni emana l'aria calda lungo il corridoio centrale, l'appartamento è fornito di radiatori in ghisa, e di allaccio gas.

Gli impianti sono realizzati da diverso tempo, ed anche se completi e funzionante andrebbero controllati al fine di verificarne la loro rispondenza alle normative vigenti, in quanto in Comune non ho reperito nessuna agibilità o certificati di conformità degli impianti (elettrico, idrico, termico-acs).

La cantina annessa all'appartamento è posta al piano terra, si sviluppa su due ambienti collegati fra di loro per una superficie lorda (SUL) pari a mq. 44,00, ed una superficie utile interna (SIN) pari a mq. 34,50, con altezza interna pari a ml. 2,35, ai locali si può accedere sia dalla corte esterna che dal vano scala condominiale.

I locali allo stato attuale sono completamente allo stato grezzo, infatti le pareti ed il soffitto sono privi di intonaco, la pavimentazione interna è costituita da un battuto in cls è presente il solo impianto elettrico, le porte di accesso sono del tipo tamburate per quella che permette l'ingresso alla scala condominiale, mentre l'accesso esterno è garantito da una serranda in ferro, le finestre sono fornite di infissi in legno. **(All.to N°7**

Vista cantina piano terra).

All'appartamento, inoltre è annesso un locale soffitta, disposta al piano terzo, le unità immobiliari sono divise solo sulla carta, in quanto sul posto risulta essere un unico locale, completamente allo stato grezzo. La porzione di soffitta, annessa catastalmente all'appartamento della Signora _____, è prevista nell'angolo sud-est, della superficie lorda (SUL) di mq. 46,20 e una superficie utile pari a mq. 20,50. La soffitta attualmente come l'intero piano sottotetto è allo stato grezzo, di altezza interna minima



pari di ml. 0,30 ed altezza massima pari a ml. 2,40. Al locale si accede dal pianerottolo del piano secondo, tramite una scala retrattile, attraversando la proprietà del Sub. 3, di proprietà della Signora _____ al 50%, il tutto come si evince dall'elaborato planimetrico. **(All.to N°8 Rilievo fotografico- Soffitta).**

- Immobile identificato con il sub. 4.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 4, è composto da un locale ad uso garage posto al piano terra, nell'angolo nord-est dell'edificio, con accesso diretto dalla corte condominiale. Il locale ha una superficie lorda (SUL) pari a mq. 24,80 ed una superficie utile netta (SEN) pari a mq. 20,50, con altezza interna pari a ml.2,48 senza pavimentazione, il locale attualmente è allo stato grezzo, privo di intonaci e pavimenti, fornita del solo impianto elettrico ed idrico, è presenta un lavabo, con relativo scarico. **(All.to N°9 Rilievo fotografico- Garage).**

- Immobile identificato con il sub. 3.

L'unità immobiliare individuato con il sub. 3, è composto da una porzione del piano sottotetto, della superficie lorda SUL di mq. 66,10 ed una superficie netta 54,50 di con altezza minima pari a ml. 0,30 ed altezza massima pari a ml. 2,40. All'unità immobiliare si accede tramite una scala retrattile posta sul pianerottolo del vano scala. Come si evince dal rilievo fotografico l'unità immobiliare è allo stato grezzo, privo di intonaci e pavimento, le finestre presenti sono fornite di infissi in legno, all'interno del locale è posizionato una botola che permette l'accesso al tetto, inoltre al suo interno al momento del sopralluogo ho rilevato la presenza di canne fumarie e due cisterne di materiale eternit. **(All.to N°10 Rilievo fotografico- Ripostiglio).**

- Immobile identificato con la particella 293.

L'unità immobiliare identificata con la particella 293 è costituita da un manufatto posto



a circa 40 ml dall'edificio principale, con accesso diretto dalla strada provinciale.

L'immobile ha una dimensione di ml. 4,95 per 7,05, con una superficie lorda pari a mq. 35,00 ed un'altezza massima di ml. 2,90 ed un'altezza minima di ml. 2.80, realizzato con struttura leggera in ferro e legno, con tamponature perimetrali e copertura realizzate con lamiere in ferro zincato, adibito a rimessa per animali e magazzino. Il manufatto è privo di impianti tecnologici, di rifiniture interne, eseguita con materiali semplici e di facile rimozione, e da quanto constatato presso i competenti uffici si è accertato che non vi sono titoli che hanno permesso la sua realizzazione anche se è stato regolarmente denunciato presso il Nuovo Catasto Edilizio con regolare pratica di accatastamento. **(All.to N°11 Rilievo fotografico- Magazzino).**

3.3-a Descrizione Immobili Terreni.

Gli immobili che fanno parte della presente procedura sono così identificati:

- **Fg. 18 – Part. 218, Part 220, Part 224, Part. 223 e Part. 229.**
- **Immobile identificato con particella 218.**

L'appezzamento di terreno, distinto al foglio 18 particella 218, è posizionato a circa 200,00 dall'abitazione della Signora _____, ed a circa 3,00 Km. dal centro urbano del comune di Carassai e si estende per una superficie di mq. 5.280,00, e la destinazione urbanistica prevista nel Piano Regolatore Generale è agricola. Il terreno ha una forma rettangola, con una leggera pendenza, partendo dal punto più alto, che è il lato a confine con la strada provinciale si estende a sud della carreggiata. L'appezzamento non presenta nessun tipo di impianto, anche se per dimensioni ed esposizione è appetibile per un'attività agricola. **(All.to N°12 Rilievo fotografico).**

- **Immobili identificati con particelle 220 e 224.**

Gli appezzamenti di terreno distinti al foglio 18 particelle 224 e 220 formano un unico



lotto, posizionati a Sud dell'abitazione della Signora _____ a circa 20,00 ml
dall'abitazione della signora, ed a monte della strada provinciale, si estendono per una
superficie complessiva pari a mq. 340,00 mq., con destinazione agricola. Il terreno ha
una forma rettangolare, con una leggera pendenza, con accesso diretto sia dalla
strada provinciale che dalla corte condominiale, sulla stessa vi insistono alcune piante
di scarso valore e nessun tipo di impianto tecnologico **(All.to N°13 Rilievo
fotografico)**.

- **Immobile identificato con particelle 229.**

L'appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella 229, è posizionato a confine
con la particella 4, si trova Nord della corte comune dell'abitazione della Signora
_____, si estende per una superficie di mq. 740,00, la destinazione urbanistica
prevista nel Piano Regolatore Generale è agricola. Il terreno ha una forma pressoché
regolare, prettamente pianeggiante, con accesso diretto dalla strada provinciale n. 58.
Dal sopralluogo eseguito ho accertato la presenza di circa 14 piante di ulivo, inoltre ho
riscontrato la presenza di una serie di vasche in p.v.c., per lo smaltimento delle acque
reflue, provenienti presumibilmente dal fabbricato principale. Della loro presenza se
ne dovrà tenere in considerazione in sede di vendita, in quanto di fatto si è creata una
servitù a carico della particella 229 a favore della particella 4 e le due proprietà devono
essere trattate congiuntamente. **(All.to N°14 Rilievo fotografico)**.

- **Immobile identificato con particelle 223.**

L'appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella 223, e una piccolissima
particella della superficie di mq. 3,00, posto a valle della strada provinciale, di difficile
individuazione sul posto e di scarso valore commerciale. **(Allegato n. 15- Estratto di
mappa con individuazione particelle)**.



-RISPOSTA AI QUESITI POSTI.

In relazione ai quesiti postimi il sottoscritto consulente Tecnico riferirà sugli stessi, rispettando l'ordine così come gli sono stati formulati dal Giudice Delegato ed in merito espongo quanto segue:

4.-identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.

Il pignoramento riguarda diversi immobili distinti fra di loro, rappresentati da un appartamento di civile abitazione con i relativi locali accessori, un garage, un manufatto ad uso magazzino e da una serie di appezzamenti di terreni agricoli.

Gli immobili riportati al catasto fabbricati sono:

- 1) **L'immobile "a"** identifica l'intero appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano primo di un maggior complesso immobiliare sito in contrada Casali N. 19, composto da ingresso, cucina con relativo retro, soggiorno, tre camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio, con corridoio di disimpegno della superficie utile lorda (SUL) pari a mq. 142,00, con relativi balconi esterni di mq. 23,50, appartamento completamente rifinito e funzionante, oltre ai diritti sulla corte esterna individuata con il sub. 5. Locale accessorio destinato a cantina posto al piano terra composto da due locali della superficie utile lorda (SUL), complessiva pari a mq. 44,00, allo stato grezzo con ingresso diretto sia dalla scala condominiale che dalla corte esterna. Locale di deposito disposto al piano terzo sottotetto della superficie utile lorda (SUL) pari a mq. 44,00, il locale sul posto non è delimitato, in quanto fa parte di un unico ambiente, allo stato grezzo. L'accesso alla zona dove è disposto il locale di deposito, avviene attraverso l'immobile identificato con il sub. 3, tramite una scala retrattile con relativa botola posta sul



pianerottolo del secondo piano.

Il tutto identificato al catasto fabbricati al foglio 18 part. 4 sub. 1 categoria A/3 classe 4 consistenza n. 7,5 vani r.c. € 220,79, piano terra, primo e terzo, ed intestato alla signora _____ per la quota pari all'intera proprietà;

2) **L'immobile "b"** identifica un locale da uso garage della superficie lorda (SUL) pari a mq. 24,80 con altezza interna pari a ml. 2,48, posto al piano terra di un maggior edificio, con ingresso carrabile diretto dalla corte condominiale, attualmente risulta allo stato grezzo, con la presenza del solo impianto elettrico e fornito di acqua corrente e scarico. Il tutto identificato al catasto urbano al foglio 18 part. N. 4 sub. 4 categoria C/6 classe 1, consistenza di mq. 21,00 R.C. € 39,04, piano terra, intestato alla signora _____ per la quota pari all'intera proprietà;

3) **L'immobile "c"** identifica un locale ad uso magazzino ricavato al piano terzo sottotetto, allo stato grezzo, attraverso questo spazio si accede agli immobili identificati con i sub 1 e sub.2. Attualmente il piano sottotetto non risulta suddiviso e vi si accede tramite una scala retrattile attraverso una botola. All'interno del locale vi sono posizionati delle canne fumarie e due serbatoi in eternit. Il tutto distinto al catasto urbano al foglio 18 part. N. 4 sub. 3 Categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 55,00, R.c. € 85,22, piano terzo; intestato alla signora _____ per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà;

4) **L'immobile "d"** identifica un locale ad uso magazzino della superficie lorda (SUL) pari a mq. 34,90, realizzato con struttura leggera in ferro e legno con tamponature in lamiera zincata, privo di qualsiasi impianto tecnologico, il tutto facilmente rimovibile con accesso diretto dalla strada provinciale, identificato al catasto urbano, al foglio 18 part. N. 293, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 33, R.C.



€ 51,13, piano terra, intestato alla signora _____ per una quota pari

all'intera proprietà;

Gli immobili riportati al catasto terreni e che fanno parte della presente

procedura ricadono nel vigente PRG in zona agricola e precisamente:

5) Appezamento di terreno distinto al foglio 18 particella **218** della superficie di mq.

5.280,00, con R.D. di € 15,00 e R.A. di € 25,91, con accesso diretto dalla strada

provinciale, non è presente nessun impianto tecnologico, la morfologia del terreno

e leggermente in pendenza, non sono presenti nessuna essenza arboree e risulta

allo stato attuale completamente incolto. Sul posto non sono stati individuati termini

o altri elementi che determinano i confini di proprietà, gli stessi potranno essere

ristabiliti dopo un'accurata operazione di riconfinamento. Il terreno per dimensioni,

morfologia ed accessibilità risulta adeguato per svolgervi attività agricola. La

proprietà è intestata alla signora _____ per una quota pari all'intera

proprietà;

6) Appezamenti di terreno distinti al foglio 18, con le particelle **220** di mq. 290 R.D. €

1,12 e R.A. di € 1,57, e particella **224** di mq. 50, che formano un piccolo lotto

posizionato a confine con la corte del fabbricato e la strada provinciale. La

morfologia del terreno presenta una discreta pendenza in quanto lo stesso si

sviluppa a monte della strada provinciale, al suo interno vi ricadono alcune piante

e nessun impianto tecnologico. Sul posto non sono stati individuati termini o altri

elementi che determinano il limite di proprietà, per ridefinire i confini si necessita

un'operazione di riconfinamento. La proprietà è intestata alla signora

_____ per una quota pari all'intera proprietà;

7) L'appezzamento di terreno distinti al foglio 18, con le particelle **223** di mq. 3,00 R.D.



€ 0,01 e R.A. di € 0,02, rappresenta un piccolo frustoli di terreno in loco di difficile individuazione, collocato a bordo della strada provinciale costituendone la sua scarpata. La proprietà è intestata alla signora _____ per una quota pari all'intera proprietà;

8) L'appezzamenti di terreno distinti al foglio 18, particella **229** di mq. 740, identificata come area rurale, è formato da un piccolo lotto che si trova a Nord della corte comune dell'abitazione dell'esecutata. Il terreno ha una forma pressoché regolare, prettamente pianeggiante, con accesso diretto dalla strada provinciale n. 58. Dal sopralluogo eseguito ho accertato la presenza di circa 14 piante di ulivo, inoltre ho riscontrato una serie di vasche in p.v.c. per lo smaltimento delle acque reflue provenienti dal fabbricato, creando di fatto una servitù a carico della particella stessa.

9) La particella distinta al foglio 19 particella 293 ex 226 è un ente urbano dove vi ricade il manufatto descritto al punto 4;

4.a-verificare la superficie, i confini e i dati catastali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Dalle verifiche eseguite, dalla documentazione catastale, nonché dalla planimetria denunciata all'Agenzia delle Entrate, dagli estratti di mappa, la superficie, i confini i dati catastali attuali degli immobili oggetto della presente relazione, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e precisamente:

Immobili descritti al catasto fabbricati:

a) Appartamento ad uso civile abitazione, con relativi locali accessori distinto al foglio 18 part. 4 sub. 1, Cat. A/3 vani 7,5 della sup. catastale di mq. 199, rendita catastale € 220,79, sito in Cantrada Casali N. 19, piano T-1-3, intestato alla Signora



per una quota pari all'intera proprietà;

b) Locale ad uso garage, posto al piano terra di un maggior edificio distinto al foglio 18 part. 4 sub. 4 cat. C/6 della superficie catastale di mq. 21,00 R.C. € 39,04, sito in Contrada Casali n.19 piano terra, intestato alla Signora _____ per una quota pari all'intera proprietà;

c) Magazzino posto al piano terzo sottotetto, distinto al foglio 18 part. 4 sub. 3, cat. C/2 della superficie catastale di mq. 55,00, classe 1, rendita catastale € 85,22, sito in Contrada Menocchia, intestato alla Signora _____ per una quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

d) Magazzino distinto al foglio 19 particella 293 (ex particella 226) piano terra cat. C/2 della superficie catastale di Mq. 33,00, R.C € 51,13, sito in Contrada Casali, intestato per l'intera proprietà alla Signora _____.

(All.to N° 16 Planimetria Catastale delle unità immobiliari)

Immobili descritti al catasto terreni:

e) Terreno distinto al foglio 18 particella **218**, seminativo della superficie di are 52 Ca 80, classe 3, R.D. di e 15,00 e R.A. € 25,91;

f) Terreno distinto al foglio 18 particella **220** seminativo della superficie di are 2 Ca 80 classe 2, R.D.1,12 e R.A. 1,57;

g) Terreno distinto a foglio 18 particella **224** della superficie di Ca 50;

h) Terreno distinto al foglio **223**, seminativo, della superficie di Ca 3, classe 2, R.D. € 0,01 e R.A. di € 0,02;

i) Terreno distinto al foglio al foglio 19 particella **229**, della superfice di Are 7 Ca 40;

I terreni sono intestati catastalmente alla Signora _____ per una quota pari all'intera proprietà.



4.a.1- CRITERI DI MISURAZIONI e CALCOLO SUPERFICI.

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazione sono indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari avendo le seguenti superfici di valutazione:

- Superficie esterna lorda (SEL), per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali;
- Superficie interna netta (SIN), per superficie interna si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare.

Mediante l'adozione del sistema del criterio denominato (SIM) Sistema Italiano di misurazione si determina la superficie ponderata.

a) E precisamente l'area dell'unità immobiliare la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali, sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché $\frac{1}{2}$ delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- Balconi con vista, 30%;

b) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- Autorimessa/garage, 50%;

c) Nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri;

- Giardini di pertinenza delle unità immobiliari, 5%.



I coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene.

Da quanto fin qui esposto, si è provveduto a calcolare la Superficie Utile Lorda (S.U.L.), e la superficie utile intera degli immobili oggetto di valutazione ricavando i seguenti valori:

- Appartamento posto al piano primo mq. 142,00;
- Balconi mq. 23,50;
- Locale Soffitta posto al piano terzo sottotetto mq. 46,00;
- Locale cantina posto al piano terra mq. 44,00;
- Superficie complessiva della particella 4 mq. 1.880,00;

Superficie commerciale

- | | | |
|--|-------------|------------|
| • appartamento | | mq. 142,00 |
| • Balconi mq. | 23,50*0,30 | mq. 7,02 |
| • Cantine collegate ai vani principali | 78,50*0,35 | mq. 27,48 |
| • Sottotetto praticabile | 46,00*0,25 | mq. 11,50 |
| • Quota della corte attribuita | 460,00*0,05 | mq. 23,00 |
| • Superficie commerciale complessiva | | mq. 211,00 |

Appezamenti di terreno.

Per gli appezzamenti di terreno, il parametro di riferimento è la superficie catastale, tale valore è stato ricavato dal relativo certificato catastale e precisamente:



a) La proprietà distinta al foglio 18 particella 218, la superficie catastale è pari a mq.

5.280,00 mq.

b) La proprietà distinta al foglio 18 particella 220, la superficie catastale è pari a mq.

290,00;

c) La proprietà distinta al foglio 18 particella 224 la superficie è pari a mq. **50,00;**

d) La proprietà distinta al foglio 18 particella 223, la superficie è di mq. **3,00.**

e) La proprietà distinta al foglio 18 particella 229, la superficie è di mq. **740,00**

f) Il terreno distinto al foglio 18 particella 293, (ex particella 226), ente urbano su cui vi ricade un manufatto la superficie è pari a mq. **280,00.**

4.a.2 – confini

Dagli accertamenti eseguiti il sottoscritto ha reperito per i singoli immobili che fanno parte della procedura i seguenti confini:

1) L'unità immobiliare, distinta al foglio 18 part. 4 su. 1 composto da appartamento al piano primo con relativa cantina la piano terra e locale magazzino al piano terzo, confina con:

- l'appartamento per più lati con la corte condominiale B.C.N.C, individuata con il sub. 5, vano scala condominiale e proprietà del foglio 4 particella 306 intestata ai signori _____ e _____ ;

- la cantina al piano terra confina con corte condominiali B.C.N.C, individuata con il sub 5 per più lati, ingresso e scala condominiale e proprietà del foglio 4 particella 306 intestata ai signori _____ e _____ ;

- il magazzino disposto al piano sottotetto confina con altre proprietà sempre della Signora _____, proprietà della Signora _____ e proprietà distinta al foglio 4 particella 306 dei signori _____ e _____ ;



2) Il locale ad uso garage posto al piano terra e distinto al foglio 18 part. 4 sub. 4, confina per due lati con la corte condominiale B.C.N.C individuata con il sub. 5 e per due lati confina con la proprietà della Signora _____;

3) Il locale magazzino posto al piano terzo sottotetto, distinto al foglio 18 part. 4 sub 3 intestata alla signora _____ per una quota di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$, confina con la proprietà distinta al foglio 4 particella 306 dei signori _____ e _____, con proprietà della Signora _____, con altra proprietà della Signora _____;

4) Il locale ad uso magazzino distinto al foglio 18 particella 293 confina con proprietà della Signora _____, con strada provinciale e proprietà distinta al foglio 18 particella 231, relitto stradale.

I confini degli appezzamenti di terreno sono stati così individuati:

1) Il terreno distinto al foglio 18 part. 218 confina con strada provinciale, con proprietà dei Signori _____, proprietà dei signori _____ e con la proprietà della società _____ e demanio dello stato, salvo altri;

2) Il terreno distinto al foglio 18 particelle 220 e 224, confinano con proprietà della società _____, strada provinciale, con la corte condominiale del fabbricato distinto al foglio 18 part. 4, con la proprietà dei signori _____ e _____ e con proprietà della società agricola _____ E.C. Società semplice, salvo altri.

3) Il terreno distinto al foglio 18 particella 223, confina con strada provinciale e proprietà dei Signori _____ e _____, salvo altri;

4) Il terreno distinto al foglio 18 particella 229, confina con la strada provinciale, con



la corte condominiale del fabbricato distinto al foglio 18 particella 4, identificata

con il sub. 5, con la proprietà del Signor _____ e proprietà dei signori

_____ e _____ (All.to N° 15 estratto di mappa).

4.b - verificare gli accessi.

Agli immobili oggetto della presente consulenza si accede:

- Agli immobili distinti al foglio 18 particella 4 sub. **1**, si accede direttamente dalla strada provinciale, attraverso la corte e la scala condominiale individuati nell'elaborato planimetrico con il Sub. 5, che identifica il B.C.N.C. dell'intero complesso immobiliare. Al locale sottotetto si accede tramite una scala retrattile posizionata sul pianerottolo delle scale del piano secondo attraversando la proprietà del sub. 3;
- Al locale garage distinto al foglio 18 part. 4 sub. **4**, posto al piano terra si accede direttamente dalla corte condominiale distinta con il B.C.N.C. sub. **5**;
- Al locale magazzino posto al piano terzo sottotetto distinto al foglio 18 part.4 sub. **3** si accede tramite una botola ed una scala retrattile, posizionata sul pianerottolo del piano secondo;
- Al magazzino distinto al foglio 18 part. **293** si accede direttamente dalla strada provinciale;

Agli appezzamenti di terreno si accede:

- Alla proprietà distinta la foglio 18 particella **218** si accede direttamente dalla strada provinciale;
- Alla proprietà distinta la foglio 18 particella **220** si accede direttamente dalla strada provinciale;
- Alla proprietà distinta la foglio 18 particella **224** si accede dalla corte



condominiale della particella 4 dove ricadono gli immobili della signora

_____;

- Alla proprietà distinta la foglio 18 particella **223** si accede direttamente dalla strada provinciale;

- Alla proprietà distinta al foglio 18 particella **293** (ex 226), si accede direttamente dalla strada provinciale o attraverso altra proprietà distinta al foglio 18 particella 228 intestata al 50% tra le signore _____ e _____ catastalmente _____;

4-c - verificare le eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)

Dalle verifiche eseguite ho riscontrato quanto segue:

- L'appartamento ad uso di civile abitazione distinto al foglio 18 part. 4 sub. **1**, ha come locali accessori una cantina al piano terra ed una soffitta al piano terzo entrambi allo stato grezzo ed i relativi balconi esterni.
- Il locale garage ad uso garage distinto al foglio 18 particella 4 sub. **4** non ha alcun locale accessorio;
- Il locale magazzino riportato al foglio 18 part, 4 sub. **3** non ha alcun locale accessorio.

Le tre unità immobiliari sopra descritte fanno parte di un maggior fabbricato dove vi sono due abitazioni ed una serie di locali accessori, le parti comuni del fabbricato sono individuate nell'elaborato planimetrico con il Sub. **5**, che identifica il B.C.N.C, che rappresenta la corte esterna ed il vano scala. **(All.to N° 17 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.)**

L'edificio in oggetto è privo di regolamento di condominio e delle relative tabelle



millesimali, il tutto viene regolato secondo le norme del codice civile.

Le uniche spese condominiali sono rappresentate dalla luce delle scale e dalla sistemazione della corte esterna, alla data della stipula della presente relazione non sono previsti lavori straordinari.

Il locale ad uso magazzino distinto al foglio 18 particella 293 non ha alcun accessorio o pertinenze esclusive.

Tutti gli appezzamenti di terreno che fanno parte della presente procedura non hanno pertinenze esclusive o millesimi di proprietà.

Si fa notare che sull'appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella 229 posizionato a confine con gli immobili urbani, sono presenti una serie di vasche in p.v.c., che costituiscono la raccolta di acque provenienti probabilmente dal fabbricato che ricade sulla particella 4. Di questa condizione se ne dovrà tenere in considerazione in sede di vendita al fine di non procurare problemi agli immobili che ricadono sulla particella 4.

4-d - verificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione condominiali, delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

- **Immobile di civile abitazione.**

Come già indicato al punto precedente, per gli immobili che ricadono sulla particella 4 non esiste nessun condominio, le uniche spese sono rappresentate dalla luce delle scale e dalla sistemazione della corte esterna. In sede di sopralluogo la proprietà non è stata in grado di quantizzarle. Dalla mia esperienza considerato la tipologia di fabbricato le spese condominiali si possono stimare in circa € 200,00 annui, allo stato



attuale non sono previsti lavori straordinari.

Immobili destinati a terreni agricoli.

Come messo in evidenza nel punto precedente per i terreni agricoli non vi sono spese condominiali.

4-e) Verificare l'utilizzazione prevista;

- l'unità immobiliare distinta al foglio 18 particella 4 sub 1 la destinazione prevista è quella della civile abitazione, come si evince dallo stato dei luoghi e da tutti gli elaborati di progetto allegati;
- l'unità immobiliare distinta al foglio 18 particella 4 sub. 4, l'utilizzazione prevista è come garage;
- l'unità immobiliare distinta al foglio 18 particella 293 è un magazzino, in loco viene utilizzato come deposito, per lo stesso non è stata reperita alcuna documentazione urbanistica che ne definisca la sua destinazione, ma per la zona in cui ricade, la destinazione prevista può essere come accessorio agricolo e quindi compatibile con l'utilizzo che ne viene fatto;
- L'unità immobiliare distinta al foglio 18 particella 4 sub.3 è un sottotetto destinato a locale magazzino deposito;

APPEZZAMENTI DI TERRENO

Tutti gli appezzamenti di terreno che fanno parte della presente procedura esecutiva, compreso la particella 4, come si evince dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato dal comune di Carassai ricadono in zona agricola Art. 44 del vigente piano regolatore generale. **(Allegato 18 Certificato di destinazione urbanistica.)**

- **4-f) Verificare se in debitore esecutato è coniugato, ed in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile**



**pignorato, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della
comunione dei beni ex art. 159 e ss.cod.civ.**

Tutti gli immobili della presente procedura esecutiva sono intestati alla signora _____ nata il 09-09-1940 a Montalto Marche, che dalla documentazione reperita risulta essere beni personali e che la stessa è vedova.

5- SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICO E SANITARIA DEGLI IMMOBILI.

– Immobile distinto al foglio 18 particella 4 -

Dalle verifiche eseguite presso il competente ufficio tecnico comunale, gli immobili che ricadono sulla particella 4 sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione ad eseguire attività edilizia N° 17/78 rilasciata in data 04 aprile 1978, con la quale si autorizzava il signor _____ ad eseguire i lavori di ampliamento e restauro di una casa rurale;
- 2) Concessione edilizia in Sanatoria N. 02/93 ai sensi della Legge 47/85 rilasciata in data 28 Giugno 1993, alla signora _____ e alla signora _____, che ha determinato lo stato attuale degli immobili.
- 3) In data 07 Maggio 2018 con prot. 1574 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività è stata presentata dalla Signora _____ e _____, per la realizzazione di un volume tecnico al piano terra.

(Allegato N° 19- Copie dei titoli abilitativi del Comune di Carassai.)

Appezamenti di terreno - Destinazione Urbanistica.

Gli appezzamenti di terreno distinti con le particelle 218,224,223,229 e 293, del foglio 18, dal certificato di destinazione urbanistica ricadono in zona agricola.

Si precisa che per il manufatto realizzato sulla particella 293, dalle verifiche eseguite ho constatato la mancanza di qualsiasi titolo che ne autorizzasse la sua costruzione.



5.a-SITUAZIONE EDILIZIA DELLE UNITA' OGGETTO DI PROCEDURA

ESECUTIVA.

Dall'esame della documentazione ottenuta in merito alla situazione edilizia relazione quanto segue:

- Gli immobili descritti al foglio 18 particella 4 sub. 1, appartamento di civile abitazione, Sub. 4 garage al piano terra, e Sub. 3 magazzino sottotetto, dopo aver eseguito le opportune misurazioni, e sulla base dell'ultimo titolo abilitativo che è la concessione a sanatoria, ho riscontrato alcune difformità e precisamente:
 - all'interno dell'appartamento ho constatato una diversa disposizione di alcuni divisori ed una differenza anche nell'altezza interna dell'appartamento;
 - il locale accessorio posto al piano terra risulta avere una diversa posizione del divisorio interno e l'altezza interna presenta una differenza rispetto a quello riportata nel progetto;
 - Il locale garage distinto con il sub. 4 è stato ricavato dal frazionamento di un locale più grande destinato a rimessa attrezzi, ma la divisione non risulta da nessun titolo abilitativo che lo autorizzasse.

Per quanto sopra esposto, gli immobili allo stato attuale, non risultano urbanisticamente conformi. Inoltre, si riferisce che per gli stessi immobili, non ho reperito nessuna agibilità.

- L'immobile distinto al foglio 18 particella 293, destinato a magazzino, dopo gli opportuni accertamenti presso il competente ufficio comunale, ho riscontrato la mancanza di qualsiasi titolo che ne autorizzasse la sua realizzazione. L'opera sulla base di quanto riscontrato può ritenersi costruita in modo abusivo.



5.b- RIPRISTINO CONFORMITA' EDILIZIA E RELATIVI COSTI.

Per l'abitazione e relativi accessori distinti al foglio 18 particella 4 Sub. 1, dal controllo eseguito le difformità rientrano all'interno delle tolleranze del decreto 29 Maggio 2024, N. 69 (Salva Casa), attraverso la redazione di asseverazione del rispetto delle tolleranze come da D.L. Per il locale ad uso garage il ripristino della conformità va presentata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria i cui costi sono pari ad € 516,00 a titolo di oblazione, oltre ad € 100,00 per diritti di segreteria inoltre si devono prevedere spese tecniche pari ad € 1.000,00, per un importo complessivo pari ad € 1.616,00, al 10 Febbraio 2025.

Per l'immobile ad uso magazzino, distinto al foglio 18 particella 293, dai colloqui avuti con il tecnico comunale e dalle verifiche eseguite, è emerso che in zona agricola in virtù della legge regionale N. 34/92 e del regolamento comunale è permesso la costruzione di manufatti ad uso agricolo, con le prescrizioni, che gli immobili siano posti a ml. 5,00 dal confine e 10,00 dalle strade, con il costo del pagamento degli oneri di urbanizzazione in caso in cui il proprietario non sia un imprenditore agricolo, mentre se il richiedente è un imprenditore è escluso dal pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione.

Nel nostro caso, dopo le verifiche eseguite, si ritiene che lo stesso non può essere sanato, in quanto l'immobile si trova in aderenza con un altro manufatto di proprietà della Signora _____, per la mancanza della distanza di ml. 5,00 dal confine non si può sanare, almeno che la sanatoria non avvenga in modo congiunto con il confinante.

6. – STATO DI POSSESSO.

L'abitazione con i relativi accessori, al momento del sopralluogo risultano occupati



dalla signora _____ e da figlio _____ con relativo coniuge. In sede di

sopralluogo il figlio _____ fa presente che la mamma è invalida al 100%.

Il Manufatto ad uso magazzino individuato al foglio 18 part. 293 è utilizzato dalla

signora _____ come deposito e rimessa di animali;

Gli appezzamenti di terreno sono tutti liberi e privi di qualsiasi coltivazione.

Si precisa che sull'appezzamento di terreno distinto al foglio 18 part. 229 sono presenti

una serie di vasche in p.v.c.

7- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Dalle visure eseguite presso i pubblici registri, in merito all'unità immobiliare oggetto di

esecuzione risulta la seguente situazione:

7-a ISPEZIONE IPOTECARIE.

Dall'esame della documentazione del periodo cartaceo e meccanizzato rilevato a

seguito, sia delle visure catastali storiche che dai registri immobiliari di pubblicità della

conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno, ho riscontrato la seguente situazione al 18

Febbraio 2025:

PROPRIETA' DELLA SIGNORA

Per gli immobili descritti nel comune di Carassai c.da Menocchi risultano così intestati:

A _____ nata Montalto delle Marche li 09.09.1940, per la piena

proprietà,

- **C.F.** Fg. 18 part. 4 sub 1, sub 4 (ex-part. 4); part. 293 (ex-part. 226)

- **C.T.** Fg. 18 part. 218-219 (ex-part. 1)- 220-223-224-229 (ex part. 4)

Ed a _____ nata il 07-12-1957 a Carassai, per una quota di ½

ciascuno il seguente bene immobile

- **C.F.** Fg.18 part. 4 sub 3;



In virtù delle seguenti atti a favore :

a) Compravendita a rogito notaio _____ di Grottammare del 14.03.1984 rep. 10033/2257, trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 23.03.1984 ai nn. 1465 di reg. part. e nn. 1903 di reg. gen., con cui _____ nato li 06.08.1911 in Carassai, vende a _____ nata li 07.12.1957 in Carassai e _____, in parti uguali per 1/2 cadauno per L. 60.000.000, il seguente bene e precisamente: * Terreno agricolo in Carassai con sovrastante fabb.to rurale descritto al C.T. Fg. 18 part. 4 e 5 per di complessivi mq. 4.920.

b) Compravendita a rogito notaio _____ di Grottammare del 09.03.1994 rep. 68916, trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 28.03.1994 ai nn. 1454 di reg. part. e nn. 1990 di reg. gen., con cui _____ nato li 06.08.1911 in Carassai, vende a _____ nata li 07.12.1957 in Carassai e _____, (entrambe in regime di separazione dei beni) ed in parti uguali per 1/2 cadauno, il seguente bene e precisamente: * Terreno agricolo in Carassai descritto al C.T. Fg. 18 part. 1 di complessivi mq. 10.980.

c) Divisione a rogito notaio _____ di Fermo del 08.07.2002 rep. 101504 trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 19.07.2002 ai nn. 4138 di reg. part. e nn. 6030 di reg. gen., con cui _____ convengono a divisione amichevole dei beni sopradescritti, spettando a _____ il seguente bene e precisamente: * Terreno agricolo in Carassai descritto al C.T. Fg. 18 part. 218-220-223-224-226-229 con porzione di fabbricato rurale descritto C.T. alla particella 4 sub 1;



d) - Costituzione diritti reali titolo oneroso, a rogito notaio _____ di Fermo del

08.07.2002 rep. 101504 trascritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di

Ascoli Piceno - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 19.07.2002 ai nn.

4139 di reg. part. e nn. 6031 di reg. gen., con cui _____ e _____

convengono a servitù di passaggio sui seguenti beni assegnatosi in divisione sopra

descritta e precisamente:

* Servitù di a carico del Terreno in Carassai descritto al C.T. Fg. 18 part. 219 e 228 ed

a favore delle particelle 218 e 217.

LIBERTA' DEGLI IMMOBILI:

- Ipoteca Volontaria, a rogito Notaio Sergio Lenhardy di Grottammare del 04.09.2008

rep. 26168/8045 iscritta presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di Ascoli

Piceno - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 09.09.2008 ai nn. 1608 di

reg. part. e nn. 8607 di reg. gen., a favore della _____ – Soc.

Cooperativa 00096910443, con sede in Ripatransone domiciliata presso la propria

sede in Ripatransone Via V. Emanuele II n.45, contro _____ e _____

(_____) n. 01.04.1962 debitore non datore ipoteca) per un Credito Capitale di €.

170.000,00 ed un Importo d'Iscrizione Totale di €.340.000,00 per una durata di anni

15, gravante su beni in Carassai c.da Menocchia e precisamente:

- C.F. 18 part. 4 sub 1, sub 4 (per 1/1 di p.p.).

- C.T. Fg. 18 part. 218-220-223-224-226-229 (per 1/1 di p.p.).

- C.F. Fg. 18 part. 4 sub 3 (per 1/2 p.p.).

PREGIUDIZIEVOLI

Pignoramento trascritto presso la competente Agenzia Ufficio Provinciale di A.P.-

Territorio Servizio di pubblicità immobiliare, in data 08.07.2024 ai n. 4264 di reg. part.



e n. 5513 di reg. gen. a favore della BCC Npls 2021 srl – 05249530261 Conegliano

(TV), contro _____, gravante su beni in Carassai c.da Menocchia e

precisamente:

- **C.F.** 18 part. 4 sub 1, sub 4, part. 293 (per 1/1 di p.p.).

- **C.T.** Fg. 18 part. 218-220-223-224-226-229-293 (per 1/1 di p.p.).

- **C.F.** Fg. 18 part. 4 sub 3 (per 1/2 p.p.).

Per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento ed a carico dell'acquirente il costo preciso può essere fatto solo a seguito dell'aggiudicazione, da una verifica effettuata si ipotizza una spesa pari a circa € 1.200,00, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche.

Alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, per l'impossibilità di conoscere il prezzo di aggiudicazione.

7.b- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

- Sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non ho riscontrato alcun vincolo, se non le prescrizioni riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione tecnica;

7.c - Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

Dalle visure eseguite non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale;

7.d- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- Per gli immobili oggetto della presente relazione tecnica non ho riscontrato nessun atto di asservimento urbanistici o cessione di cubatura;

7.e - Convezioni matrimoniali: regine patrimoniale della separazione dei beni:

Non risultano convezioni matrimoniali.



7.f - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Sono state riportate al punto 7.a, per la sua cancellazione è stata preventivata un costo e per ogni altra situazione non rilevata o riscontrata è stata applicata una detrazione al valore di stima dell'immobile.

7.g Difformità Catastali:

Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale presente in banca dati ho riscontrato una difformità catastale.

Infatti, nella planimetria catastale vi è una diversa disposizione di alcuni divisori.

Per gli appezzamenti di terreno non ho riscontrato alcuna difformità catastale, sul posto non sono riuscito a individuare esattamente i confini delle singole particelle, in quanto le proprietà non sono recintate e mancano termini o elementi che ne individuano i confini, che potranno essere rideterminati solo dopo un'accurata operazione di riconfinazione.

Per ripristinare la conformità catastale dell'appartamento, va presentata una variazione catastale i cui costi tra diritti e spese tecniche ammontano ad € 300,00.

7.h Efficienza Energetica:

Alla data della stipula della presente relazione, l'immobile è privo della relativa certificazione energetica (APE). Dall'analisi delle caratteristiche dell'immobile e dei relativi infissi si può desumere comunque che l'unità abitativa abbia un efficientamento energetico molto scarso.

8- STIMA DELL'IMMOBILE.

8.a METODO DI STIMA

Il Metodo di stima sottintende la natura, tipologia e qualità dei dati di mercato che si è nella possibilità di analizzare per soddisfare il criterio.



La prima analisi da effettuare per orientare la scelta del miglior metodo di stima in qualsiasi criterio estimativo è la possibilità di trasformare l'immobile da stimare per un uso migliore.

Solo se s'ipotizza che l'uso attuale sia il migliore, la scelta del metodo di stima segue una ben chiara cronologia e in ordine di affidabilità e rispondenza alle reali attese del mercato immobiliare, i metodi sono applicati in area mercato (Confronto di mercato), area redditi (Capitalizzazione diretta, finanziaria, trasformazioni con flusso di cassa scontato), area costi (Costo di ricostruzione deprezzato).

Il confronto di mercato si basa sul metodo differenziale che opera sui prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e mira ad aggiustare il prezzo scontato sul mercato dai singoli comparabili per stabilire quale prezzo avrebbe scontato se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile da valutare

In mancanza di dati per il confronto di mercato, s'ipotizza che l'immobile generi o possa generare un reddito che analizzato unitamente ai costi necessari alla sua gestione, può essere capitalizzato per attualizzare tutti i ricavi netti futuri.

La capitalizzazione può essere diretta o finanziaria in funzione della costanza o variabilità degli elementi di calcolo.

Solo se si può verosimilmente ipotizzare che l'immobile non possa in alcun modo generare redditi, allora si può ricorrere al metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato.

Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato, restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali,



posizionali, tipologiche, economiche e compravendita.

Sarà perciò innanzi tutto indispensabile eseguire un'analisi del mercato, dei dati e dei parametri tecnici desumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. Per determinare un valore definitivo si deve tenere conto anche delle contingenti situazioni sociali, politiche ed economiche, come in questo momento possono essere la guerra in Ucraina ed il post Covid, che hanno impattato sul mercato immobiliare.

In considerazione che lo scopo della presente perizia, è quello di stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione ovvero, come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, *"il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Considerato le caratteristiche degli immobili da valutare, visto la poca dinamicità del mercato immobiliare nel comune di Carassai, le compravendite prese in considerazione sono stati in numero piuttosto limitato. Nonostante questa difficoltà, sulla base dei valori raccolti, ho ritenuto sufficienti per applicare il metodo del "market comparison approach", per gli immobili urbani, mentre per gli appezzamenti terreno il metodo applicato è quella mono parametrica.



Per il metodo di confronto si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari rilevate attraverso indagini mirate, contattando agenzie immobiliari della zona e accedendo alla "Banca del Dato Immobiliare" creata dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno e confrontando le varie caratteristiche quali:

- locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ai servizi, ect.);
- posizionali (esposizione, contesto edilizio, distanza rispetto al centro urbano del comune di Carassai;
- tipologiche (dimensioni dell'unità immobiliare, stato di manutenzione).

Per stabilire il valore finale visto i pochi comparabili reperiti, ho ritenuto utile confrontare il valore ricavato con i valori ottenuti applicando altri metodi di stima, come il metodo di stima "comparativo monoparametrica" e la stima analitica eseguita con il "metodo finanziario", il valore finale è stato ottenuto facendo la media dei valori ricavati applicando i tre sistemi finanziari. Le stesse operazioni sono state eseguite per la ricerca di comparabili per gli appezzamenti di terreno.

INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI E METODO DI STIMA

8.b-COMPARABILI PER IMMOBILI URBANI PER I SINGOLI METODI DI STIMA.

Per le unità urbane dopo un'attenta valutazione sono riuscito a reperire tre comparabili le cui caratteristiche si a quelli della proprietà da valutare e precisamente

Comparabile A –immobile distinto al foglio 2 particella 94 sub. 5 e 1, atto redatto 28-04-2020;

Comparabile B - Immobile distinto al foglio 9 particella 191, atto redatto in data 13/10/2021;

Comparabile C - immobile distinto al foglio 19 particella 259, atto redatto in data 21-02-2022;



Per determinare i valori per le stime mono parametriche e per capitalizzazione si è fatto riferimento a prezzi praticati in precedenti compravendite. In particolare, si dato peso alla valutazione data dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadrato per zona, per destinazione, tipologia abitativa e per stato di conservazione, basandosi su transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente. Il listino utilizzato è del secondo semestre 2024, per i quali i valori per abitazioni di civile abitazione variano dal valore minimo di € 410,00 ad un valore massimo di € 940,00. Dopo aver tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, delle dimensioni, il livello di rifiniture, ponendosi nella condizione di maggior prudenza si è preso un valore al mq. pari ad e 690,00 per l'appartamento ed € 340,00 per il garage e 280,00 al mq. per i magazzini. Per la valutazione con il metodo finanziario il canone di riferimento è stato ricavato dal canone che si può ricavare dall'unità immobiliare con un reddito al mq. pari ad € 2,10 per mese al mq per l'appartamento e € 1,40 al per mese il garage e magazzini

8.c COMPARABILI PER VALUTAZIONE DEGLI APPEZZAMENTO DI TERRENO.

Per gli appezzamenti di terreno sono stati presi a confronto i seguenti comparabile:

- atto di compravendita del 25-03-2024 immobile distinto al foglio 17 particella 45 prezzo al mq. € 0,83;
- atto di compravendita del 07-06-2021 foglio 17 part. 140 € 1,00 al mq.
- atto di compravendita del 07-07-2022 foglio 19 part. 54 € 2,46 al mq.
- Inoltre ho consultato alcune agenzie locali per verificare i valori applicati agli appezzamenti di terreno con caratteristiche simili, ed infine ho verificato anche i valori agricoli medi della provincia di Ascoli Piceno, ricavando un prezzo al mq



variabile da € al mq. 1,55 per il seminativo arborato ad ad 4,50 per terreni che presentano qualche tipologia di piantagioni.

8.d – SISTEMA DI MISURA

Il confronto fra gli immobili presi a confronto (dati Immobiliari) gli immobili oggetto di valutazione (*subject*) è eseguita in base alla comparazione della "Superficie Commerciale" ossia per l'appartamento la superficie (S.E.L.) superficie esterna lorda, mentre per gli appezzamenti di terreno la superficie presa a comparazione è la superficie catastale.

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta. Il valore ricavato, in applicazione al disciplinare d'incarico deve essere abbattuto in modo forfettario per tenere in considerazione della differenza tra gli oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sul valore catastale, per l'assenza di vizi occulti per presenza di immobili al grezzo. Nel nostro caso come da disciplinare d'incarico è stata una detrazione pari al 12% del prezzo di mercato.

8.e – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Come ho già espresso punto precedente visto i pochi comparabili reperiti, ho ritenuto utile, confrontare il valore ricavato con il market comparison, con il valore ottenuto applicando altri metodi di stima come il metodo di stima "comparativo mono parametrica" e la stima analitica eseguita con il "metodo finanziario", stabilendone un valore medio.

1- VALUTAZIONE IMMOBILE DISTINTO AL SUB. 1 (Appartamento).

Per la valutazione dell'unità immobiliare distinta al foglio 18 part. 4 sub. 1, adibito ad appartamento con i relativi accessori ho ricavato i seguenti valori.



- **Metodo comparativa poli parametrica.**

Il valore di stima eseguito con il sistema comparativa poli parametrica (- Dopo aver confrontato le caratteristiche dell'immobile pignorato (subject) con le unità immobiliari presi a confronto (dati immobiliari), ed aver effettuato i vari calcoli finanziari in applicazione del metodo "market comparison approach", si è ricavato che il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato della superficie commerciale pari a mq. 211,00 è pari ad € 148.178,97. Con un parametro al mq. pari ad € 702,27.

- **Metodo comparativo mono parametrica.**

Il valore di stima eseguito con il sistema comparativa mono parametrica dopo tutte le considerazioni eseguite e visti i calcoli finanziari effettuati e riportati nell'allegato si ricava un valore dell'immobile pignorato della superficie commerciale pari a mq. 211,00 pari ad € 145.590,00, con un parametro al mq. pari ad € 690,00

- **Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.**

Il valore di stima ricavato con il metodo della capitalizzazione dei redditi dopo tutte le considerazioni eseguite ed i calcoli finanziari effettuati e riportati nell'allegato si ricava un valore dell'immobile pignorato della superficie commerciale di mq. 210,50 pari ad € 139.510,20. con un parametro al mq. pari ad € 661,00.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA.

Dai procedimenti di stima che sono stati effettuati, visto i tre metodi finanziari applicati si può attribuire all'unità immobiliare distinta con il sub. 1 un valore pari ad € 144.426,39 con parametro al mq. di € 684,48.

VALUTAZIONE IMMOBILE DISTINTO AL SUB. 4 (Garage).

- **Metodo comparativa poli parametrica.**

Il valore di stima eseguito con il sistema comparativa poli parametrica è stato ottenuto



applicando il parametro a mq. di € 702,27 alla superficie parametrata del garage,

ricavando dopo i dovuti calcoli finanziari un valore dell'immobile pignorato della

superficie commerciale di pari a $(24,80 \cdot 50\%) = \text{mq. } 12,40$ pari ad € 8.708,15.

- **Metodo comparativo mono parametrica.**

Il valore di stima eseguito con il sistema comparativa mono parametrica dopo tutte le

considerazioni eseguite e visti i calcoli finanziari effettuati e riportati nell'allegato si

ricava un valore dell'immobile pignorato della superficie utile lorda di mq. 24,80 pari

ad $(24,80 \cdot 350,00) = \text{€ } 8.680,00$.

- **Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.**

Il valore di stima ricavato con il metodo della capitalizzazione dei redditi dopo tutte le

considerazioni eseguite ed i calcoli finanziari effettuati e riportati nell'allegato si ricava

un valore dell'immobile pignorato della superficie netta interna (SIN) pari mq. 20,50

pari ad € 8.032,65.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA.

Dai procedimenti di stima che sono stati effettuati, visto i tre metodi finanziari applicati

si può attribuire all'unità immobiliare distinta con il sub. 4 un valore pari ad € 8.402,25

arrotondato ad € 8.473,36.

3-VALUTAZIONE IMMOBILE DISTINTO AL SUB. 3 (Magazzino - Sottotetto).

Visto le caratteristiche del magazzino, posto al piano terzo con altezza interna che

varia da ml. 0,30 a ml.2,40, visto le modalità di accesso al locale, la sua valutazione è

stata eseguito con il sistema mono parametrica, prendendo come parametro

economico di riferimento €/mq 702,27, ricavando un valore complessivo pari ad €

$46,00 \cdot 25\% \cdot 702,27 = \text{€ } 8.076,11$ arrotondato ad € 8.100,00 con una quota di $\frac{1}{2}$ della

pari ad € 4.050,00.



VALUTAZIONE IMMOBILE distinto al foglio 19 part. 293 - (Magazzino).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, come ho ampiamente spiegato nella parte urbanistica risulta costruita senza alcuna autorizzazione. Allo stato attuale e nelle condizioni in cui si trova il manufatto non può essere sanato. Ai fini della sua valutazione il sottoscritto ha ritenuto di valutare l'area su cui ricade, ed il costo di costruzione del manufatto al fine di valutare i materiali che sono stati impiegati. Dopo le considerazioni eseguite si prende come valore per il terreno di 2,00 al mq., mentre il manufatto visto lo stato di conservazione delle lamiere, considerato la sistemazione interna ed esterna, interpellato alcuni rivenditori di manufatti in lamiere si può ritenere congruo un valore al mq. di € 130,00, ricavando la seguente valutazione complessiva.

Valore terreno mq. 280,00 * 2,00 = € 560,00

Manufatto mq. (7,10*4,95) = 35,15*130,00 = € 4.569,50

Ricavando un valore complessivo dell'immobile distinto al foglio 18 particella293 pari ad € 5.129,30 arrotondato ad e 5.200,00.

8-f - VALUTAZIONE APPEZZAMENTI DI TERRENO.

Da quanto esposto nel capitolo 8-c, in merito all'individuazione dei comparabili per individuare il valore degli appezzamenti di terreno, fatte le opportune considerazioni, ho definito un parametro economico di € 1,00 al mq. per gli appezzamenti di terreno che per la loro caratteristiche, in particolare per dimensione e morfologia sono poco propensi per un'attività agricola, mentre per gli appezzamenti di terreno di maggior interesse il parametro è pari ad € 2,90 al mq, mentre i terreni dove vi sono alberi da frutta o oliveti e con morfologia di terreno particolarmente favorevoli è stato attribuito un parametro al mq. di € 5,00.

- **Valutazione immobile distinto al foglio 18. Part. 218.**



Per la stima del presente immobile, si è tenuto conto della sua morfologia, dell'esposizione, della facilità di accesso, della sua estensione, per questo motivo è stato attribuito un parametro economico al mq. pari ad € 2,90 ricavando un valore complessivo pari ad € 5.280,00*2,90 = € 15.312,00.

Valutazione immobile distinto al foglio 18. Part. 220.

L'immobile è un piccolo appezzamento di terreno di scarso interesse per l'attività agricola, presenta una certa pendenza, privo di qualsiasi piantagioni importanti, e posizionato vicino alla corte condominiale del fabbricato, per tale immobile il parametro tecnico di riferimento preso al mq. è di € 1,50 al mq. ricavando un valore pari a (290,00*1,50) = € 435,00;

• **Valutazione immobile distinto al foglio 18. Part. 224.**

L'immobile è un piccolo appezzamento di terreno di scarso interesse per l'attività agricola, presenta una certa pendenza, privo di qualsiasi piantagioni importanti, e posizionato vicino alla corte condominiale del fabbricato, per tale immobile il parametro per tale immobile il parametro tecnico di riferimento preso al mq. è pari ad € 1,50 al mq. ricavando un valore pari a (50,00*1,50) = € 75,00;

• **Valutazione immobile distinto al foglio 18. Part. 223.**

L'immobile è un piccolissimo appezzamento di terreno, di difficile individuazione in loco posto a valle di una strada provinciale, viene attribuito un valore simbolico di 1,00 solo ai fini fiscali.

• **Valutazione immobile distinto al foglio 18. Part. 229.**

La proprietà è rappresentata da un piccolo appezzamento di terreno, pianeggiante e con la presenza di circa 14 piante di ulivo, posizionato vicino alla corte condominiale del fabbricato, ed al suo interno vi ricadono alcune vasche in p.v.c, per lo smaltimento



delle acque reflue provenienti dal fabbricato della part. 4, che ne crea una servitù a favore del fabbricato confinante. Per tali considerazioni, il parametro tecnico di riferimento preso al mq. è di € 5,00 al mq. ricavando un valore del terreno di € (740,00*5,00) = € 3.700,00 arrotondato ad € = € 3.700,00;

8-g RIEPILOGO VALUTAZIONI ESEGUITE.

Da tutte le considerazioni fatti riporto di seguito le valutazioni eseguite e precisamente:

- a) Appartamento di civile abitazione distinto al foglio 18 part. 4 sub. 1, posto al piano primo con i relativi accessori posto al piano terra (cantina) ed al piano primo (magazzino) viene attribuito un valore di _____ € **144.426,39**
- b) Locale ad uso garage distinto al foglio 18 particella 4 sub. 4, posto al piano terra, viene attribuito un valore di _____ € **8.473,36**
- c) Locale ad uso magazzino distinto al foglio 18 particella 4 sub. 3, posto al piano terzo sottotetto per la quota di ½ della _____ viene attribuito un valore di _____ € **4.050,00**
- d) Locale ad uso magazzino distinto al foglio 18 particella 293 ex (226) viene attribuito un valore di € _____ € **5.200,00**
- e) Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella 218 della superficie di mq. 5.280,00 viene attribuito un valore di _____ € **15.312,00**
- f) Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella 220 della superficie di mq. 290 viene attribuito un valore di € _____ € **435,00**
- g) Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella 224 della superficie di mq. 50,00 viene attribuito un valore di _____ € **75,00**
- h) Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 particella 223 della superficie di mq. 3,00 viene attribuito un valore di _____ € **1,00**



Appezamento di terreno distinto al foglio 18 particella **229** della superficie di mq.

740,00 viene attribuito un valore di € **€ 3.700,00**

Agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva viene attribuito un valore complessivo di **€ 181.672,75.**

8-h. FORMAZIONI LOTTI

In considerazione dei diversi immobili che formano la presente esecuzione immobiliare, al fine della futura vendita, ho creato due lotti distinti e precisamente un lotto (A) composto dall'unità immobiliare destinato alla civile abitazione con tutti gli appezzamenti di terreno che sono in prossimità dell'abitazione stessa, ed un lotto (B) che può avere capacità reddituale singolarmente e più precisamente:

LOTTO A composto da:

- Immobile distinto al foglio 18 part. 4 sub. **1** del valore di € 144.426,39
- Immobile distinto al foglio 18 part. 4 sub. **4** del valore di € 8.473,36
- Diritti di $\frac{1}{2}$ dell'immobile distinto al foglio 18 part. 4 sub. **3** del valore di € 4.050,00
- Immobile distinto al foglio 18 part. **293** del valore di € 5.200,00
- Appezamento di terreno distinto al foglio 18 part. **220** del valore di € 435,00
- Appezamento di terreno distinto al foglio 18 part. **224** del valore di € 75,00
- Appezamento di terreno distinto al foglio 18 part. **223** del valore di € 1,00
- Appezamento di terreno distinto al foglio 18 particella **229** del valore di € 3.700,00

Per un valore complessivo del lotto "A" pari ad € 166.360,75 arrotondato ad € 166.400,00.

LOTTO "B" composto.

Appezamento di terreno distinto al foglio 18 particella 218 del valore di € 15.312,00, arrotondato ad € 15.350,00.



8.I- CHIARIMENTI IN MERITO ALLE QUOTA SU ALCUNI IMMOBILI.

Il Pignoramento interessa diversi immobili tutti intestati alla Signora _____ con la quota pari all'intera proprietà ad esclusione dell'immobile distinto al foglio 18 part. 4 sub. 3 dove la signora _____ vanta i diritti indivisi di $\frac{1}{2}$, mentre l'altra metà è intestata alla signora _____.

In merito a questo immobile, il sottoscritto riferisce che per le sue caratteristiche **lo stesso non risulta divisibile**, in quanto è posto al piano terzo e l'accesso avviene da un solo punto, tramite una scala retrattile che serve indistintamente l'intero piano, inoltre il locale presenta altezze interne diverse da ml.0,30 a ml.2,40, infine il locale funge da passaggio per accedere agli altri due immobili distinto con i sub. 1 e 2 ed alla botola per accedere al tetto di copertura.

8-L- STIMA VALORE A BASE D'ASTA.

Il pignoramento eseguito alla Signora _____ riguarda diversi beni immobili che il sottoscritto ha raggruppato in due lotti e precisamente:

Lotto a) Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Carassai in Contrada Casali N. 19 (AP), con i relativi accessori distinti al foglio 18 partic. 4 sub. 1 Cat. A/3 P. T-1-3, locale ad uso garage distinto al foglio 18 particella 4 sub. 4 Catg. C/6, piano terra, magazzino distinto al foglio 18 particella 293 categ. C/2, piano terra, appezzamenti di terreno distinti al foglio 18 particelle 220,224,223,229, tutto intestato alla signora _____ per la quota dell'intera proprietà. Inoltre del lotto fanno parte anche i diritti di $\frac{1}{2}$ dell'immobile distinto al foglio 18 particella 4 sub. 3



STIMA VALORE A BASE D'ASTA.

1. Valore di Mercato della proprietà:	€ 166.400,00
2. Decurtazione del 12%:	€ 19.968,00
3. Costo per conformità urbanistica:	€ 1.516,00
4. Costo per conformità catastale:	€ 300,00
5. Costo per cancellazioni ipotecarie in quota parte:	€ 800,00
6. Abbattimento per bonifica rifiuti-smaltimento serbatoi eternit	€ 2.500,00
7. Abbattimento per altri oneri o pesi:	€ 0

VALORE A BASE D'ASTA € 141.316,00

in cifra tonda **€ 141.500,00 (Centoquarantunomilaecinquento/00).**

- **Lotto b)** Appezamento di terreno agricolo sito nel comune di Carassai (AP), identificato al catasto terreni al foglio 18 particella 218 di mq. 5.280,00, di piena proprietà della signora _____ è paria a:

STIMA VALORE A BASE D'ASTA.

1. Valore di Mercato della proprietà:	€ 15.350,00
2. Decurtazione del 10%:	€ 1.535,00
3. Costo per conformità catastale:	€ 0
4. Costo per cancellazioni ipotecarie in quota parte:	€ 500,00
5. Abbattimento per bonifica rifiuti:	€ 0
6. Abbattimento per altri oneri o pesi:	€ 0

VALORE A BASE D'ASTA € 13.315,00

in cifra tonda **€ 13.400,00 (Tredicimilaquattrocento/00). (All.to N°20 Calcoli).**



8-m RIEPILOGO:

Valori stimati

Lotto a) Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Carassai in Contrada Casali N. 19 (AP), con i relativi accessori distinti al foglio 18 partic. 4 sub. 1 Cat. A/3 P. T-1-3, locale ad uso garage distinto al foglio 18 particella 4 sub. 4 Catg. C/6, piano terra, magazzino distinto al foglio 18 particella 293 categ. C/2, piano terra, appezzamenti di terreno distinti al foglio 18 particelle 220,224,223,229, tutto intestato alla signora _____ per la piena proprietà. Inoltre del lotto fanno parte anche i diritti di ½ dell'immobile distinto al foglio 18 particella 4 sub. 3. **€ 166.400,00.**

Lotto b) appezzamento di terreno agricolo della Signora _____ distinto foglio 18 particella 218 di mq. 5.280,00 del Comune di Carassai per i diritti di piena proprietà **€ 15.350,00.**

Valori a Base D'Asta.

Lotto a) Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Carassai in Contrada Casali N. 19 (AP), con i relativi accessori distinti al foglio 18 partic. 4 sub. 1 Cat. A/3 P. T-1-3, locale ad uso garage distinto al foglio 18 particella 4 sub. 4 Catg. C/6, piano terra, magazzino distinto al foglio 18 particella 293 categ. C/2, piano terra, appezzamenti di terreno distinti al foglio 18 particelle 220,224,223,229, tutto intestato alla signora _____ per la piena proprietà. Inoltre del lotto fanno parte anche i diritti di ½ dell'immobile distinto al foglio 18 particella 4 sub. 3. **€ 141.500,00.**

Lotto b) appezzamento di terreno agricolo della Signora _____ distinto foglio 18 particella 218 di mq. 5.280,00 del Comune di Carassai per i diritti di piena proprietà **€ 13.400,00**



9- DESCRIZIONE DEL BENE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Lotto a), composto da un appartamento ad uso civile abitazione sito in Comune di Carassai in Contrada Casali N. 19 (AP), con i relativi accessori, distinti al foglio 18 partic. 4 sub. 1 Cat. A/3 P. T-1-3, vani 7,5 superficie catastale mq. 199,00 R.C. € 220,79, piano T-1-3, locale ad uso garage distinto al foglio 18 particella 4 sub. 4 Catg. C/6, mq. 21,00 piano terra R.C. 39,04, magazzino distinto al foglio 18 particella 293 categ. C/2 mq. 33,00, piano terra R.C. 51,13. Terreni posti tutti nelle vicinanze dell'abitazione e appezzamenti di terreno distinti al foglio 18 particelle 220 di mq. 290 classe 2 R.D. € 1,12 e R.A. 1,57, al foglio 8 particella 224 di mq. 50,00, al foglio 8 particella 223 di mq. 3,00 e proprietà distinta al foglio 18 part. 229 di mq. 740, il tutto intestato alla signora _____ per l'intera proprietà. Ed una quota pari ad 1/2 del locale ad uso magazzino distinto al catasto fabbricati al foglio 1 part. 4 sub. 3 p.3 categ. C/2, classe 1 mq. 55 R.C. € 85,22.

L'appartamento posto al piano primo di un maggior edificio si sviluppa per una superficie utile lorda (SUL) di mq. 142,00 ed una superficie interna netta (SIN) di mq. 122,50, con altezza interna pari a ml. 2,87, composto da cucina con annesso retro, soggiorno, tre camere un servizio igienico ed un ripostiglio, con annessi tre balconi, con esposizione Sud ed Est per una superficie di mq. 23,50. L'appartamento è completamente rifinito, nello specifico è dotato di portoncino d'ingresso e porte interne del tipo tamburate, le finestre sono in legno con vetro doppio, tapparelle in p.v.c., con relative controfinestre esterne in alluminio, il pavimento per la zona giorno è in granito, le camere presentano una pavimentazione in parquet, i battiscopa sono con zoccolino in legno, le pareti interne sono completamente tinteggiate, nella zona cucina è presente un rivestimento dell'altezza di circa ml. 2,00 realizzato con piastrelle in



ceramica. Il servizio igienico è pavimentato in ceramica e le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica ed in parte tinteggiate. I balconi sono completamente pavimentati e dotati di ringhiera in ferro verniciate. L'impianto elettrico e del tipo sfilabile sottotraccia completo in ogni sua parte, con predisposizione di punti luce e prese.

Il riscaldamento degli ambienti è garantito da una stufa a pellet tramite delle tubazioni che emana l'aria calda lungo il corridoio centrale, sono presenti radiatori in ghisa e la fornitura di gas. Gli impianti sono realizzati da diverso tempo, ed anche se completi e funzionante andrebbero controllati al fine di verificarne la loro rispondenza alle normative vigenti.

Per gli immobili in oggetto non sono riuscito reperire l'agibilità e la conformità degli impianti.

All'appartamento sono annessi una cantina posta al piano terra composto da due ambienti collegati fra di loro per una superficie lorda (SUL) pari a mq. 44,00, ed una superficie utile interna (SIN) pari a mq. 34,50, con altezza interna pari a ml. 2,35, ai locali si può accedere sia dalla corte esterna che dal vano scala condominiale, internamente sono allo stato grezzo. Un locale ad uso locale soffitta, disposta al piano terzo sottotetto, sul posto non definito, completamente allo stato grezzo, della superficie Lorda di circa mq. 46,20, con altezza interna pari da ml. 0,30 a ml.2,40. Al locale si accede tramite l'unità immobiliare distinta con il sub. 3 ed una scala retrattile dal pianerottolo del piano secondo. Un locale ad uso garage distinto al foglio 18 part. 4 sub. 4 posto al piano terra superficie lorda (SUL) pari a mq. 24,80 ed una superficie utile netta (SEN) pari a mq. 20,50, con altezza interna pari a ml.2,48. Locale ad uso magazzino posto al piano terzo della superficie lorda SUL di circa mq. 66,10, con



altezza minima pari a ml. 0,30 ed altezza massima pari a ml. 2,40. Intestato per una quota di ½ alla Signora _____ per ½ alla Signora _____. Al l'unità immobiliare si accede tramite una scala retrattile posta sul pianerottolo del vano scala, l'unità immobiliare è allo stato grezzo, all'interno del locale è posizionato una botola che permette l'accesso al tetto, inoltre vi è la presenza di canne fumarie e di due cisterne di eternit. Locale ad uso magazzino identificato distinto al catasto fabbricato al foglio 18 part. 293 p.terra cat. C/2 mq. 33 classe 1 R.C. 51,13, della SUL superficie lorda di mq. 35,00, con altezza variabile da ml. 2,80 a 2,90 realizzato con struttura leggera in ferro e legno, con tamponature perimetrali e copertura realizzate con lamiere in ferro zincato, adibito a rimessa per animali e magazzino. Il manufatto è privo di impianti tecnologici, di rifiniture interne, eseguita con materiali semplici e di facile rimozione. Dalle verifiche eseguite si è accertato la mancanza di titoli abilitativi che ne autorizzasse la costruzione e dalle verifiche eseguite allo stato attuale non risulta sanabile.

Appezamento di terreno distinto al foglio 18 part. **220** seminativo di mq. 290 R.D. € 1,12e R.A. € 1,57, posto vicino alla corte del fabbricato principale privo di piante di particolare pregio, in leggero declivio.

Appezamento di terreno distinto al foglio 18 part. **224** seminativo di mq. 50, posto vicino alla corte del fabbricato principale privo di piante di particolare pregio, in leggero declivio. Appezamento di terreno distinto al foglio 18 part. **223** piccolissimo appezzamento di terreno della superficie di mq. 3,00 classe 2 R.D. € 0,01 e R.A. € 0,02, posto vicino alla corte del fabbricato principale a valle della strada provinciale formando la scarpata della carreggiata. Appezamento di terreno distinto al foglio 18 particella **229** della superficie di mq. 740, posto a confine con la corte condominiale del fabbricato



distinto con la particella n. 4, con la presenza di circa 14 piante di ulivo.

Sull'appezzamento di terreno ho riscontrato la presenza di alcune vasche per lo smaltimento delle acque reflue proveniente dal fabbricato confinante, creando di fatto una servitù a carico della particella. Gli appezzamenti di terreno nel vigente P.R.G. ricadono tutti in zona agricola.

Degli appezzamenti di terreno, in loco i confini non sono materializzati, per la loro individuazione è necessario un'operazione di riconfinamento.

Le unità immobiliari attualmente sono occupate dalla signora _____ e dal figlio _____, mentre gli appezzamenti sono liberi e privi di coltivazioni particolari.

Il Valore a Base d'Asta, definito come valore detratti i costi per le conformità a carico dell'aggiudicatario è delle detrazioni da effettuare è pari ad € **141.500,00 (Centoquantantunoecinquento/00).**

Lotto b: Appezzamento di terreno distinto al foglio 18 part. 218 seminativo di mq. 5.280,00 R.D. € 15,00 e R.A. 25,91, con accesso diretto dalla strada provinciale con esposizione verso Sud, privo di qualsiasi impianto tecnologico, ricadente in zona agricola, dell'appezzamento di terreno non sono riuscito ad accertare i relativi confini che potranno essere individuati dopo un'operazione di riconfinamento. Il Valore a Base d'Asta, al netto delle detrazioni eseguite è pari ad € **13.400,00 (Tredicimilaquattrocento/00).**

10 - Limiti e assunzioni.

In relazione alle verifiche urbanistiche, della sanabilità, delle difformità, di eventuali cause civili pendenti, della funzionalità e regolarità degli impianti, dell'esistenza di materiali nocivi occulti e in relazione a qualsiasi accertamento indiretto, pur nella precipua volontà da parte del Tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto



dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. D'altra parte per la natura e i limiti insiti nel mandato conferito l'esperto, non pare possibile intendere questo finché teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale. La presente relazione si compone di N. 57 pagine dattiloscritte, N. 22 allegati e depositata con Processo Civile telematico;

La copia della relazione è stata regolarmente notificata al Debitore Pignorato e ai creditori, contestualmente all'avvenuto deposito in Cancelleria.

Tanto dovevo riferire in merito all'incarico ricevuto, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, ringrazio infine per la fiducia accordatami.

Centobuchi di Monteprandone, li 20 Febbraio 2025

IL TECNICO/CTU

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno
Albo
Geometra
Fabrizio Vagnoni



Geom. Vagnoni Fabrizio

