

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 61/2017

PROMOSSO DA :



CONTRO :



GIUDICE DELLE ESECUZIONI : Dott. ssa D'Ottavi Simona

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO INTEGRATIVA

Ascoli Piceno, 22.01.2020

Il C.T.U.

Geom. CHIARA DE PAOLI



Sommario

1.	Premessa	Pag. 3
2.	Quesiti	Pag. 4
3.	Descrizione sintetica dei beni per la formazione del bando d'asta	Pag. 6
4.	Identificazione e descrizione dell'immobile	Pag. 8
5.	Riferimenti urbanistici	Pag. 10
6.	Stato di possesso	Pag. 11
7.	Diritti reali, vincoli ed oneri giuridici	Pag. 12
8.	Sezione estimativa – Formazione di Lotti	Pag. 14
9.	Conclusioni	Pag. 18

Elenco allegati

- ALLEGATO A – Verbale inizio operazioni peritali ;

- ALLEGATO B – Visure catastali ;

- ALLEGATO C – Planimetrie Urbane e mappa terreni;

- ALLEGATO D – Elaborato Tecnico (Scala 1:100) ;

- ALLEGATO E – Documentazione fotografica ;

- ALLEGATO F – Autorizzazione urbanistica ;

- ALLEGATO G – Ordinanza Sisma 2016 e scheda AEDES ;



1 – Premessa

La sottoscritta **Geom. De Paoli Chiara**, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al N° 1132 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, nell'udienza del 03 Maggio 2018 ha prestato giuramento quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

a) Operazioni preliminari

Dopo aver preso visione degli atti di causa , previa comunicazione di rito alle parti del 18.09.2018 in prima convocazione di sopralluogo e in data 14/01/2019 in seconda convocazione a mezzo raccomandata A.R e posta certificata, in data 22.01.2019 si è dato inizio alle operazioni peritali (**ALLEGATO A**) con un sopralluogo in Via Piano Selva n. 15 di Maltignano (AP) dove sono ubicati gli immobili pignorati.

Detti immobili, costituiti da un appartamento di civile abitazione con annessa soffitta ,deposito e una autorimessa, sono ubicati al piano terra, primo, secondo e primo sottostrada della porzione ad ovest del fabbricato.

Le unità immobiliari oggetto di sopralluogo nella mattinata del 22 Gennaio 2019 non erano abitate da nessuno in quanto sull'intero fabbricato pende un'Ordinanza Contingibile ed Urgente , la n. 66/2016 del 20/10/2016 Prot. 0008148, che ne dichiara l'inagibilità totale e l'immediato sgombero di persone e il divieto di accesso e di utilizzo. Per poter accedere all'immobile è stato necessario l'ausilio delle forze dell'ordine e di un fabbro, il quale ha permesso l'accesso forzoso dandomi la possibilità di effettuare una ricognizione dei luoghi, misurazioni e l'esecuzione di un'adeguata documentazione fotografica.



2 – Quesiti

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

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) degli accessi;*
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni es. posti auto comuni, giardino, ecc.;*
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), 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;*
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza debba ritenersi patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo facente parte della comunione dei beni ex art. 159 e ss. cod. civ.;*

2) - SITUAZIONE EDILIZIO- URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art.30 comma 2 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria, accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.



3) - STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- Iscrizioni (a spese dell'acquirente);
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Difficoltà catastali (a spese della procedura);

5) - STIMA DELL'IMMOBILE

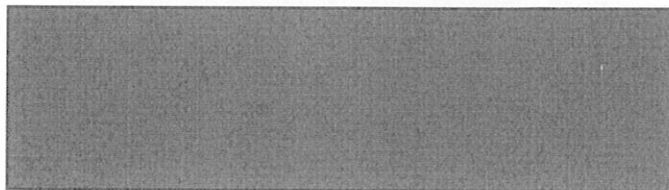
Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e



correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

3- Descrizione sintetica dei beni per la formazione del bando d'asta.

Intestatario :



Diritto : Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno

Ubicazione : Comune di Maltignano, Via Piano Selva n. 15

Natura del bene: Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo con annessa soffitta al piano secondo (sottotetto) e deposito al Piano terra, autorimessa ubicata al piano primo sottostrada;

Consistenza : Il fabbricato che comprende le due U.I. è stato realizzato nel 1975 con struttura in c.a. e mantiene un stato di manutenzione discreto.

LOTTO UNICO

- 1) Appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano composto da un soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, due camere da letto, uno studio, un ripostiglio, due balconi a nord-est e due balconi a sud-ovest.

Soffitta ubicata al piano secondo sottotetto composta da un unico locale con annessi balconi, uno esposto a nord-est e uno esposto a sud-ovest.

Locale deposito al piano terra composto da un unico locale con annessi balconi, due esposti a nord-est e uno a sud-ovest.

Autorimessa al piano primo sottostrada.

- Superficie utile appartamento mq. 106.00 + balconi mq. 23.75
- Superficie utile soffitta mq 90.00 + balconi mq. 22.00
- Superficie utile deposito mq. 110.00 + balconi mq. 19.90
- **Superficie commerciale lorda complessiva Mq. 140,00+75,00+72,00+16,42**

Dati Catastali : Porzione Urbana Foglio 9 Part.370 Sub. 3

- Superficie utile autorimessa mq. 75,00
- **Superficie commerciale lorda complessiva Mq. 51,00**

Dati Catastali : Porzione Urbana Foglio 9 Part.370 Sub. 2



- 2) Appezzamenti di terreno locati ad est rispetto al fabbricato di civile abitazione ricadenti in zona agricola del Comune di Maltignano e classati alla qualità di seminativo.

- *Superficie catastale mq. 5 120,00*

Dati Catastali : Porzione Terreni Foglio 9 Part. 91

- *Superficie catastale mq. 7 515,00*

Dati Catastali : Porzione Terreni Foglio 9 Part. 369

Destinazione Urbanistica Il Lotto ricade nell'Area Agricola del Piano Regolatore Generale del Comune di Maltignano

Regolarità Urbanistica : Il complesso edilizio di cui trattasi è stato costruito con Licenza di Costruzione Prot. N. 1225/75 del 23/05/1975 e successive varianti Prot. N. 1029 del 04/06/1977 e Prot. N. 245 del 16/02/1978. Successivamente è stato presentato Condono Edilizio n. 2694 del 25/06/2003 riguardante le modifiche delle aperture esterne, la diversa disposizione dei divisori interni.

Il fabbricato è conforme urbanisticamente.

Pertanto :

per quanto al Punto 1 - Catastalmente e Urbanisticamente conforme

per quanto al Punto 2 - Catastalmente conforme

Valore a base d'asta: LOTTO UNICO

Appartamento + deposito + soffitta + garage + appezzamenti di terreno

€ 138 780,00 (Euro centotrentottosettecentottantamila/00)



4- Identificazione e descrizione degli immobili.

Dati Catastali

- 1) Appartamento di civile abitazione con annessa soffitta, deposito e autorimessa, facente parte di un fabbricato nell'abitato del Comune di Maltignano in Via Piano Selva n. 15.

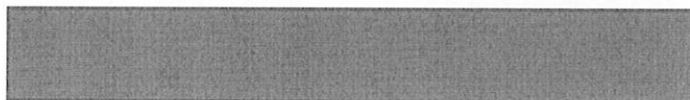
Esso si dispone e si sviluppa da cielo a terra, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Maltignano ed è descritto al

Foglio 9 con la Part. 370 Sub.3 – Cat. A/2 Classe 4[^] - Consistenza 8 vani- R.C. € 371,85.

Locale ad uso garage al Piano 1° Sottostrada

Foglio 9 con la Part. 370 Sub.2 – Cat. C/6 Classe 2[^] - Consistenza 77 mq- R.C. € 95,44 –

Le Unità Immobiliari urbane risultano ad oggi intestate alla Ditta :



Piena Proprietà per 1/2

Piena Proprietà per 1/2

Corrispondenza catastale

I dati catastali come precedentemente indicati corrispondono a quelli riportati negli atti di pignoramento.

La distribuzione interna, riscontrata dalle planimetria catastale urbana è corrispondente allo stato dei luoghi. E' stato erroneamente indicato nella sezione "Identificativi catastali" della planimetria urbana il Fg. 1 anziché l'esatto Fg. 9 e non c'è molta chiarezza nell'indicazione grafica di finestre e porte finestre. (*ALLEGATO C*)

Consistenza e pertinenze

Le U.I. in questione attualmente sono composte nel modo seguente : (*ALLEGATO E*)

- **Al Piano primo** , servito da vano scala , da un soggiorno, cucina , un disimpegno, un bagno , due camere, uno studio, un ripostiglio e quattro balconi;
- **Al piano secondo (sottotetto)**, servito da vano scala, da una soffitta e due balconi;
- **Al piano terra** da un deposito e tre balconi;
- **Al piano primo sottostrada** da una autorimessa.
- *Superficie utile appartamento mq. 106.00 + balconi mq. 23.75*
- *Superficie utile soffitta mq 90.00 + balconi mq. 22.00*
- *Superficie utile deposito mq. 110.00 + balconi mq. 19.90*
- *Superficie commerciale lorda complessiva **Mq. 140,00+75,00+72,00+51,00+16,42***

- **Al piano primo sottostrada** da un garage di mq. lordi 85,00



- Superficie utile autorimessa mq. 75,00

Esse non sono inserite in un contesto condominiale ma la proprietà si sviluppa da cielo a terra.

Le unità immobiliari in oggetto non sono di recente costruzione e presentano segni di degrado per quanto riguarda il fabbricato esterno. Inoltre sullo stesso pende Ordinanza Contingibile ed Urgente n. 66 del 20/10/2016 Prot. 0008148 rilasciata dal Comune a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016 e seguenti. (**ALLEGATO G**)

Confini

Le Unità Immobiliari urbane confinano a livello di piano e non con altre unità censite a civile abitazione, autorimessa e magazzino (fg. 9 p.lla 371 sub 2, 3 e 4) di proprietà di Caioni Anna nata a Maltignano il 31/07/1948, Cialini Cristina nata a Ascoli Piceno il 09/06/1977, Cialini Livio Roberto nato a Sant'Omero il 09/06/1993, Cialini Mirko nato a Ascoli Piceno il 14/12/1974, eredi per successione testamentaria in morte della Signora Morganti Ilde deceduta il 26/07/2017.

Descrizione generale delle unità immobiliari e del fabbricato.

Si ribadisce che le unità immobiliari sono distribuite da cielo a terra.

Sono servite da vano scala di proprietà esclusiva. Il fabbricato è in struttura intelaiata con intonaco grezzo a faccia vista.

Le caratteristiche delle zona sono proprie di una zona di campagna. Il fabbricato è inserito in un contesto residenziale ma anche industriale vista la presenza di capannoni ed attività lungo la strada secondaria di Via Piano Selva.

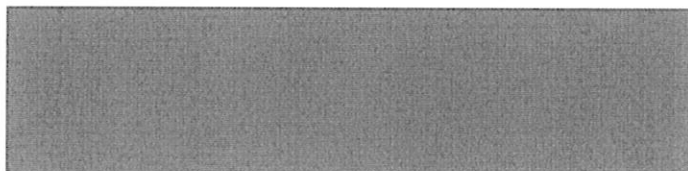
Dati Catastali

- 2) Appezamenti di terreno coltivati a seminativo ricadenti nell'abitato del Comune di Maltignano in Via Piano Selva n. 15.

Foglio 9 con la Part. 91 – Seminativo Classe 1[^] - Superficie 5120 mq - R.D. € 25,12 – R.A.€ 29,09

Foglio 9 con la Part. 369– Seminativo Classe 2[^] - Superficie 7515 mq - R.D. € 31,05 – R.A.€ 38,81

Gli appezzamenti di terreno risultano ad oggi intestati alla Ditta :



Usufrutto per 1/1

Nuda Proprietà per 1/2

Nuda Proprietà per ½

Corrispondenza catastale

I dati catastali come precedentemente indicati corrispondono a quelli riportati negli atti di



pignoramento.

La posizione, riscontrata dalla mappa catastale terreni è corrispondente allo stato dei luoghi.
(ALLEGATO C)

Consistenza e pertinenze

La consistenza dei lotti di terreno coltivata a seminativo è la seguente:

- Superficie terreno p.lla 91 mq. 5120,00
- Superficie terreno p.lla 369 mq. 7515,00
- Superficie commerciale lorda complessiva $Mq. 5120,00 + 7515,00 = Mq 12635,00$

Confini

I terreni confinanti agli appezzamenti oggetto di pignoramento sono censiti al Fig. 9 p.lla 355 e 169 intestati a [redacted] Fig. 9 p.lla 419 [redacted] Fig. 9 p.lla 409 [redacted] [redacted] Fig. 9 p.lla 141 in testa alla [redacted] e [redacted] Fig. 9 p.lla 92 e 52 di proprietà dei [redacted] Fig. 9 p.lla 371 di proprietà di [redacted] Fig. 9 p.lla 370 di proprietà degli stessi soggetti pignorati.

Descrizione generale delle unità immobiliari.

Gli appezzamenti di terreno sono posti dietro al fabbricato e di estendono verso est per 12635 mq.
Le caratteristiche delle zona sono proprie di una zona di campagna.

5- Riferimenti Urbanistici

Destinazione urbanistica

Per quanto riguarda l'immobile urbano come pure gli appezzamenti di terreno, essi ricadono in Area Agricola del PRG del Comune di Maltignano.

Concessioni Edilizie

Il complesso edilizio di cui trattasi è stato costruito con Licenza di Costruzione Prot. N. 1225/75 del 23/05/1975 e successive varianti Prot. N. 1029 del 04/06/1977 e Prot. N. 245 del 16/02/1978. Successivamente è stato presentato Condono Edilizio n. 2694 del 25/06/2003 riguardante le modifiche delle aperture esterne e la diversa disposizione dei divisori interni.



6- Stato di possesso

Il primo degli immobili pignorati, adibito a civile abitazione e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Maltignano al **Foglio 9 con la Part. 370 Sub.3** – Cat. A/2 Classe 4[^] - Vani 8,0 - R.C. € 371,85 risulta essere di proprietà dei Signori [REDACTED]

Il secondo degli immobili pignorati, adibito a garage e censito ad Catasto Fabbricati del Comune di Maltignano al **Foglio 9 con la Part. 370 Sub.2** – Cat. C/6 Classe 2[^] - Consistenza 77,0 mq - R.C. € 95,44 anch'esso risulta essere di proprietà dei Signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di Piena Proprietà di 1/2 e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di Piena Proprietà di 1/2.

Il primo dei terreni pignorati, coltivato a seminativo e censito al Catasto Terreni del Comune di Maltignano al **Foglio 9 con la Part. 91** – Qualità. Seminativo Classe 1[^] - Superficie 51.20 - R.D. € 25,12 e R.A. € 29,09 risulta essere di proprietà dei Signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di Nuda Proprietà di 1/2 , [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di Nuda Proprietà di 1/2 e [REDACTED]
per la quota di Usufrutto di 1/1.

Il secondo dei terreni pignorati, coltivato a seminativo e censito al Catasto Terreni del Comune di Maltignano al **Foglio 9 con la Part. 369** – Qualità. Seminativo Classe 2[^] - Superficie 75.15 - R.D. € 31,05 e R.A. € 38,81 risulta essere di proprietà dei Signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di Nuda Proprietà di 1/2 , [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di Nuda Proprietà di 1/2 e [REDACTED]
per la quota di Usufrutto di 1/1.

Attualmente la Ditta proprietaria non ha il possesso degli immobili urbani in quanto l'ordinanza comunale ha imposto loro lo sgombero del fabbricato.

Gli appezzamenti di terreno sono regolarmente coltivati.



7- Diritti reali, vincoli ed oneri giuridici

LOTTO UNICO

a) Provenienza, titolo e quota del diritto reale

Donazione a rogito Notaio Ciampini Biagio del 03 settembre 2005, Repertorio 214769, trascritta ad Ascoli Piceno il 06 settembre 2005 al n. 5215 di formalità con la quale viene trasferita la nuda proprietà a [REDACTED] per la quota di 1/2 e a [REDACTED] per l'altra metà delle quattro unità immobiliari oggetto di pignoramento quali Fg. 9 p.lla 370 sub. 2 e 3 censite al Catasto Urbano e Fg. 9 p.lla 91 e 369 censite al Catasto Terreni. La donazione è disposta a favore [REDACTED] da parte delle [REDACTED]
L'usufrutto vitalizio viene mantenuto dal [REDACTED]

b) Servitù

Non si rilevano servitù regolarmente trascritte a carico degli immobili eseguiti.

c) Vincoli ed oneri giuridici

- Iscrizioni

Formalità del 01/08/1998. Ipoteca in rinnovazione.

Ipoteca volontaria Notaio Leone Mario del 06 settembre 1978, Rep. 63965, iscritta per Concessione a Garanzia di mutuo condizionato

Annotazione – n. 230 del 16/03/2017 (Cancellazione totale)

Formalità del 13/08/2014. Ipoteca volontaria.

Ipoteca volontaria Notaio Colantoni Gino del 13 agosto 2014, Rep. 315/226, iscritta per Concessione a Garanzia di apertura di Credito

Formalità del 17/12/2014. Ipoteca volontaria.

Ipoteca volontaria Notaio Colantoni Gino del 17 dicembre 2014, Rep. 440/311, iscritta per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- Trascrizioni

Formalità del 21/06/2017 - Atto esecutivo cautelare

Verbale di pignoramento immobili n. 921 del 31/05/2017 da parte del Tribunale di Ascoli Piceno



- Vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità

Non esistono vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità a carico degli immobili pignorati.

- Diritti demaniali ed usi civici

Non esistono diritti demaniali ed usi civici a carico degli immobili pignorati.

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione

Non esistono convenzioni matrimoniali.

- Atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura a carico degli immobili oggetto di esecuzione.

- Difformità catastali

Non ci sono difformità catastali.



8 – Sezione estimativa

a) Commercibilità degli immobili

Gli immobili attualmente non sono commerciabili in quanto, il Comune di Maltignano, ha emesso un'ordinanza di sgombero (n. 66 del 20/10/2016 Prot. 0008148) a causa degli eventi sismici del 24/08/2016 e seguenti. (**ALLEGATO G**)

In tale ordinanza si attesta che l'intero fabbricato è inagibile per cui, nonostante la sottoscritta CTU non ne condivida l'esito per evidente errore di valutazione da parte dei tecnici accertatori del danno, lo stesso ha scarso valore commerciale a meno di un intervento repentino di ripristino dell'agibilità temporanea il quale appare al momento irrealizzabile, visto che non è stata presentata alcuna richiesta a contributo.

b) Valutazione degli immobili pignorati

I criteri di stima da adottare di solito sono condizionati dalla natura e dalle caratteristiche generali dell'immobile.

Essi possono variare da quello sintetico comparativo diretto; da quello comparativo indiretto per punti di merito o da quello più analitico per capitalizzazione dei redditi.

Generalmente, nei casi simili a quello che si sta analizzando, il procedimento più coerente ed attendibile è:

- quello comparativo indiretto per punti di merito.

Non si ritiene che il procedimento per capitalizzazione del reddito netto possa essere concretamente attendibile. La procedura richiede, infatti, la conoscenza del reale reddito ricavato o ricavabile dall'immobile. Tale circostanza può essere garantita solo da un coerente contratto di locazione da cui se ne può acquisire il canone pattuito.

Con il criterio di stima sintetico ci si basa sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei valori medi di mercato correnti nella zona, riferiti all'unità di superficie lorda, residenziale e non, di unità immobiliari della stessa epoca di costruzione, di caratteristiche simili o analoghe.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato si è fatto ricorso alla Banca Dati della fonte ufficiale dell'Omi e del Borsino Immobiliare.

In conclusione, i valori definiti, sono il frutto delle approfondite ricerche di mercato, adeguate alle particolari esigenze cui sono finalizzate.

Valutazione delle Unità Immobiliari LOTTO 1



Per la redazione della presente stima è stato individuato il segmento di mercato con i seguenti parametri:

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| - ubicazione; | Isolata |
| - destinazione; | Civile abitazione |
| - tipologia costruttiva | Buona |

e le caratteristiche rilevanti del fabbricato e dell'unità immobiliare da stimare ; esse possono essere:

Posizionali estrinseche :

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| - accessibilità al centro ; | Buona |
| - accessibilità al posto di lavoro; | Buona |
| - salubrità; | Discreta |
| - amenità; | Buona |
| - servizi; | Nulli |

Posizionali intrinseche:

- | | |
|-----------------|-------|
| - panoramicità; | Buona |
| - orientamento; | Buono |
| - luminosità; | Buona |

Tecnologiche:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| - grado di finimento; | Buono |
| - innovazione; | Buona |
| - età | 44 anni |
| - stato di manutenzione; | Non buono |
| - condizioni statiche | Discrete |

Produttive:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| - regime esenzione fiscale; | Normale |
| - affitti ; | NO |

Il valore di mercato per tipologie di immobili simili :

- considerata la zona isolata da insediamenti poco ravvicinati e lungo la strada secondaria di Maltignano;

può essere compreso da un minimo di € 495,00 al mq. ad un massimo di € 720,00 al mq. e

- tenuto conto della disposizione dell'U.I. dell'appartamento ma che alcune zone quali soffitta, deposito e autorimessa non presenta finiture ma i locali sono stati lasciati allo stato grezzo;
- visto la stagnazione del mercato in generale e nella zona in particolare ;
- visto che il comune di Maltignano è considerato "Cratere sismico";
- vista l'ordinanza di momentanea inagibilità per il sisma del 2016;

si ritiene di poter assumere un valore unitario di € 500,00 al mq. per i locali abitativi ed applicare dei coefficienti correttivi di valutazione per i locali accessori e per i balconi .

e per quanto riguarda i terreni il VAM per la Provincia di Ascoli Piceno e per la Regione agraria 3 comprendente il Comune di Maltignano che fissa il prezzo a Seminativo a 11 900,00 € /ha e quindi € 1,19 al mq.



Le tabelle che seguono prospettano la valutazione in relazione ai parametri utilizzati e le superfici indicate per i fabbricati sono da considerarsi al lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali.

- Appartamento di civile abitazione (Foglio 9 Part.370 Sub.2 e 3)

Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Valore €/mq	Valore Ordinario
TERRA	Deposito	120,00	€ 500,00 x 0,60	€ 36 000,00
PIANO PRIMO	Appartamento	140,00	€ 500,00 x 1,00	€ 70 000,00
SECONDO	Soffitta	100,00	€ 500,00 x 0,75	€ 37 500,00
PIANO S1	Garage	85,00	€ 500,00 x 0,60	€ 25 500,00
PT, P1, P2	Balconi	(22,00+23,75+19,90)	€ 500,00 x 0,25	€ 8 206,25
			Sommano	€ 177 206,25

- Appezamenti di terreno (Foglio 9 Part.369 e 91)

Giacitura	Coltura	Superficie	Valore €/mq	Valore Ordinario
Pianeggiante	seminativo	5120,00	€ 1,19	€ 6 092,80
Pianeggiante	seminativo	7515,00	€ 1,19	€ 8 942,85
			Sommano	€ 15 035,65

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti – *decurtazione forfettaria* € 300,00

b) per lo stato d'uso e manutenzione dell' immobile e per il fatto che alcuni locali sono ancora allo stato grezzo - *decurtazione* 10%

c) per lo stato di possesso:

attualmente la Ditta proprietaria non ha il possesso degli immobili in quanto l'ordinanza comunale ha imposto loro lo sgombero del fabbricato;

tale condizione presuppone la richiesta a contributo per la ristrutturazione del fabbricato, ad oggi non presentata, ma che dovrebbe permettere in tempi relativamente brevi il ripristino delle condizioni di agibilità.

Mi preme ribadire la considerazione che il parere di inagibilità espresso dai tecnici, in fase di sopralluogo e nella redazione di scheda Aedes non corrisponde allo stato di danno dell'immobile che a mio avviso ha solo **un'inagibilità provvisoria** legata esclusivamente al distacco molto leggero del tamponamento rispetto alla struttura portante che risulta essere intelaiata. Questo è un fenomeno scontato in caso di sisma che non costituisce danneggiamento della struttura portante in c.a. (Cfr. Documentazione Fotografica)

Tale considerazione non vuole essere un'invasione di campo tecnico professionale sull'esito del sopralluogo Aedes ma solo un criterio di valutazione circa i tempi necessari per la completa rimessa in pristino delle U.I. interessate.



Vale a dire che per lo stato di possesso andrà valutata una decurtazione percentuale che tenga conto, nel caso di presentazione del progetto e richiesta di contributo (attualmente inesistente ma ancora fattibile), della durata dell'eventuale intervento edilizio atto a ripristinare l'agibilità dell'immobile, che visti i tempi dell'Ufficio della Ricostruzione e di altri e molteplici aspetti, non si prevede al di sotto dei tre anni.

I beni pignorati ad oggi possono essere messi in vendita contrariamente a quanto sostenuto nella precedente consulenza in forza del sopravvenuto D L 32/2019 del 18.04.2019 - *decurtazione 20%*

d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente- decurtazioni 0%

e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocive - *decurtazioni 0%*

si perviene alla seguente valutazione

$$€ 177 206,25 \times 10\% = € 17 720,63$$

$$€ 177 206,25 \times 20\% = € 35 441,25$$

$$€ 177 206,25 - 300,00 - 17 720,63 - 35 441,25 = € 123 744,37$$

Il valore commerciale degli appezzamenti di terreno rimane invariato € 15 035,65

c) Giudizio estimativo

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto che :

- nella prima consulenza ha ritenuto l'intero fabbricato inalienabile per i motivi sopra esposti legati ad un'ordinanza di inagibilità;
- che ordinanze successive da parte del Commissario Straordinario hanno consentito l'alienazione di edifici interessati dall'evento sismico;
- ad oggi non risulta presentata alcuna richiesta di contributo per la sistemazione del fabbricato;
- le condizioni di vendita ad oggi si sono modificate e pertanto non si ritiene di operare decurtazioni così severe nel caso vendita dell'intero Lotto visto che trattasi di inagibilità provvisoria di non rilevante entità;

e dopo aver operato le decurtazioni e di quant'altro possa influire sul giudizio di stima, ritiene che gli immobili in questione possano essere collocati sul mercato con un valore a base d'asta in cifra tonda di :

LOTTO UNICO € 138 780,00 (Euro centotrentottosettecentottantamila/00)



9– Conclusioni

I punti salienti della relazione, in risposta alla richiesta del Giudice dell'Esecuzione, sono cambiati in quanto il CTU nella precedente valutazione ha tenuto conto delle condizioni di inalienabilità degli immobili urbani sottoposti ad Ordinanza Sindacale secondo quanto era previsto dal Commissario Straordinario per gli immobili interessati dal sisma , **tanto che era la ragione principale per cui erano stati formati i DUE LOTTI.**

Ad oggi tali condizioni sono cambiate , grazie al D L 32/2019 del 18/04/2019 (Decreto sblocca cantieri) ed è possibile mettere in vendita tutto insieme (Terreni e Fabbricato) in un unico Lotto così come indicato dal Giudice.

In merito poi alla convenienza si può affermare che le nuove condizioni ridonano la giusta appetibilità a livello commerciale del bene e ne determinano coerentemente un valore leggermente più alto .

Pertanto i punti salienti rimangono essenzialmente:

- Corrispondenza dei beni periziati con quelli indicati nell'atto di pignoramento;
- Corrispondenza catastale;
- Riscontro positivo sulla conformità urbanistica per entrambi gli immobili;
- Ordinanza Contingibile ed Urgente n. 66 del 20/10/2016 Prot. 0008148 rilasciata dal Comune a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016 e seguenti. (*ALLEGATO G*);
- Potenzialità commerciale scarsa.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene , con la presente relazione che si compone di N° 18 pagine , oltre tutti gli allegati necessari e supporto informatico, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig.Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

La presente relazione è depositata in data odierna presso il PCT del Tribunale Civile di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, li 22.01.2020

Il C.T.U.

Geom. CHIARA DE PAOLI

