

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione delle Esecuzioni Immobiliari

RIUNIONE PROCEDURE ESECUTIVE NN. Ruolo G.E.I. 179/2016 e 35/2018.

Giudice Dott. **Simona D'Ottavi**

**Giuramento:** 05/04/2018

**Termine per il deposito:** 10/01/2019

**Prossima udienza:** 15/02/2019

**Creditore Proceden**

**Debitore:**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO: LOTTO 4**

Si trova nel comune di Castorano ed è un fabbricato di civile abitazione censito al catasto fabbricati al **Fg. 8 Part.68 subb.2-3-4**; il fabbricato ad uso civile abitazione è posizionato sulla strada provinciale Ferretti e si sviluppa su tre piani. Al piano terra si trovano ingresso, sala e cucina oltre ad un negozio e ad un magazzino; al piano primo si trovano tre camere; al piano secondo due fondaci. I piani sono collegati mediante una scala interna. Il fabbricato è vetusto e versa in uno stato di conservazione scadente con evidenti macchie di umidità e da infiltrazione d'acqua. L'impianto termico è in disuso e solo una stufa a legna garantisce il riscaldamento dei locali. Il fabbricato risulta conforme alle planimetrie catastali mentre è difforme rispetto ai precedenti edilizi depositati in comune.

**Finiture esterne fabbricati di civile abitazione-----**

Il fabbricato di civile abitazione nel comune di Castorano si trova in

uno scarso stato di manutenzione, le finiture sono scadenti, gli intonaci sono interessati da evidenti distacchi e da muffe causate da importanti infiltrazioni di acqua piovana. Gli impianti sono vetusti e mal funzionanti. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

**Finiture interne fabbricati di civile abitazione-----**

E' finito ad intonaco che risulta essere scrostato e interessato da evidenti chiazze di umidità. Le finiture interne sono vetuste e nel complesso si evidenzia una scarsa manutenzione di tutti gli ambienti.

**Serramenti fabbricati di civile abitazione -----**

Ha infissi interni ed esterni in legno che versano in condizioni di manutenzione mediocri.

**Impianti fabbricati di civile abitazione -----**

E' dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia non funzionante, una stufa a legna garantisce il riscaldamento della cucina e della camera da letto; le tubazioni sono del tipo a tubi zincati, gli elementi radianti sono in ghisa e alluminio ma non sono funzionanti. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

**Stato di manutenzione fabbricati di civile abitazione -----**

Si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione generali mediocri, il piano terra è interessato da umidità di risalita e fenomeni di condensa visibile sulla superficie delle pareti con distacchi di intonaco e

effluorescenze. Le finiture sono vecchie e logore. Il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione che interessi la struttura e gli impianti. Dato lo stato di manutenzione vengono meno le condizioni igieniche minime previste per il rilascio dell'agibilità.

**PROVENIENZA -----**

La proprietà dell'immobile deriva da (elenco completo allegati 2):

• [redacted] trascrizioni ed

iscrizioni contro:

- TRASCRIZIONE del 02/12/1999 - Registro Particolare 5908 Registro Generale

9193 . Pubblico Ufficiale SERGIOI LENHARDY Repertorio 22 del 22/11/1999

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA .

- TRASCRIZIONE del 18/10/2002 - Registro Particolare 5569 Registro Generale

8195 . Pubblico Ufficiale CAMPANA CARLO Repertorio 23696 del 07/10/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA .

• [redacted] trascrizioni ed

iscrizioni contro:

- TRASCRIZIONE del 02/12/1999 - Registro Particolare 5908 Registro Generale

9193 . Pubblico Ufficiale SERGIO LENHARDY Repertorio 22 del 22/11/1999

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA .

• [redacted] trascrizioni ed

iscrizioni contro:

- TRASCRIZIONE del 26/11/2004 - Registro Particolare 6878 Registro Generale

11645 Pubblico Ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 1748 del

16/11/2004 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO;

- ISCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 1451 Registro Generale 6684.

Pubblico Ufficiale STEFANI DANILO Repertorio 21476/6271 del 31/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- TRASCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 1018 Registro Generale

1509 Pubblico Ufficiale STEFANI DANILO Repertorio 21937/6583 del 18/02/2009

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;

- ANNOTAZIONE del 22/12/2016 - Registro Particolare 1345 Registro Generale

9067 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 246 del

24/02/2015 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INFFICACIA TOTALE DELL'ATTO DI

COSTITUZIONE DEL FONDO PATRIMONIALE;

- ISCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 1450 Registro Generale 6508.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 515 del 29/07/2009

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 1451 Registro Generale 6509.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 523 del 31/07/2009

IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 2526 Registro Generale

4149 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 3011 del

03/05/2010 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

- TRASCRIZIONE del 05/03/2014 - Registro Particolare 887 Registro Generale

1241 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 24 del

11/02/2014 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;

- TRASCRIZIONE del 05/03/2014 - Registro Particolare 6035 Registro Generale

8622 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 3079 del

16/11/2016 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI.

**STATO DI POSSESSO** .....

L'immobile è occupato dalla madre c. [redacted] Sig.ra [redacted]

**RISPONDEZZA CATASTALE E ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO** .....

Verificato lo stato dei luoghi durante l'incontro del 3 settembre 2018, gli immobili risultano essere rispondenti alle planimetrie catastali richieste al catasto di Ascoli Piceno con accesso agli atti telematico.

Il perito sottopone all'attenzione del Giudice il fatto che, tra la data della Revocatoria e quella del Pignoramento, nel 2010 è stata eseguita una variazione catastale per cui:

- a) l'abitazione nel comune di Spinetoli, individuata nell'elenco immobili del pignoramento come Fg.1 part. 77 senza sub, risulta accatastata al Fg.1 part. 77 sub.1;
- b) la particella individuata al catasto terreni del comune di Spinetoli al Fg.1 Part. 132 è stata soppressa;
- c) la particella individuata nel catasto terreni al Fg.1 Part. 251 è stata fusa con la particella individuata al Fg.1 part 77, a formare la particella Fg.1 part. 77 sub.1.

La variazione è stata eseguita sulle sole particelle oggetto del pignoramento e non altera la consistenza dei beni che risultano comunque sufficientemente descritti ed identificati dalle visure aggiornate e dalle visure

storiche.

**CONFINI CATASTALI** -----

Confina a nord-est con la strada provinciale Ferretti, a sud-est con la  
pa proprietà al Fg. 8 part. 267 c. [redacted] sud-ovest e nord-  
ovest con fabbricati fg. 8 partt.163 e 165 di [redacted]

**ACCESSI** -----

Si accede al fabbricato dal civico n. 54 di contrada Ferretti.

**STATO CIVILE DEL DEBITORE e STATO PATRIMONILE** -----

[redacted] posato con [redacted] n  
regime di separazione dei beni.

**FONDO PATRIMONIALE** -----

La proprietà dell'immobile deriva da:

- TRASCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 1018 Registro Generale  
1509 Pubblico Ufficiale STEFANI DANILO Repertorio 21937/6583 del 18/02/2009

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;

- ANNOTAZIONE del 22/12/2016 - Registro Particolare 1345 Registro Generale  
9067 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 246 del

24/02/2015 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INFFICACIA NEI CONFRONTI DEL

FALLIMENTO BIESSE SRL DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DEL FONDO

PATRIMONIALE COMPIUTO PER ATTO PUBBLICO IN DATA 18/02/2009.

## CORRISPONDENZA URBANISTICA -----

La documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Castorano, relativa al fabbricato di civile abitazione, consiste nelle tavole allegate al progetto per la realizzazione di un ampliamento presentato dal [REDACTED] al successivo parere favorevole della commissione edilizia comunale dell'11/05/1956 e nel rilascio del verbale col quale il comune attesta l'abitabilità dei locali in data 10/01/1958. Dal confronto tra gli elaborati catastali, conformi allo stato di fatto dell'immobile rilevato dal C.T.U., e gli elaborati agli atti del comune appaiono evidenti alcune non conformità riconducibili ad interventi edilizi che hanno modificato la conformazione piano altimetrica, quindi la volumetria dell'edificio. In particolare:

a) è stata modificata la posizione della scala esterna costruita in aderenza al prospetto; originariamente la scala era scoperta dal piano terra al pianerottolo di arrivo al primo piano, posizionato in corrispondenza di un ballatoio parzialmente coperto da tettoia; la scala esterna è stata annessa alla parte coperta dell'edificio mediante la realizzazione di un ampliamento volumetrico costruito in aderenza al prospetto nord; non sono stati reperiti al comune precedenti autorizzativi dell'ampliamento che quindi è abusivo.

b) sul lato sud del fabbricato al piano terra è stato realizzato un ulteriore ampliamento per la realizzazione di una cucina: anche in questo caso il volume è stato edificato abusivamente, data la mancanza di atti autorizzativi depositati in comune;

c) al piano terra, sul lato sud del fabbricato è stato realizzato un

ulteriore ampliamento abusivo in appoggio alla struttura principale:

il volume è identificato al catasto fabbricati Fg.8, part. 68, subb.4,

cat. C/2, cl.2, 17 mq, rendita € 34.24, contrada Ferretti n.54 piano T;

d) dal confronto tra lo stato rilevato e l'unico precedente edilizio

depositato in comune sembra che l'edificio sia stato oggetto di un

intervento di sopraelevazione per ricavare i locali sottotetto,

accatastati come fondaco.

Il C.T.U. si è confrontato con l'ufficio tecnico del comune di Castorano per identificare la migliore procedura atta a sanare gli abusi edilizi rilevati in fase di accertamento:

- per quanto ai volumi realizzati in assenza di atti autorizzativi e descritti ai punti b) e c) non è possibile procedere alla sanatoria, i due volumi dovranno essere demoliti per il ripristinare lo stato dei luoghi come allo stato precedente alla loro realizzazione;

- per quanto alle difformità descritte ai punti a),d),e), l'art. 34 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) recita: *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."*

Di seguito vengono stimati i costi necessari a sanare le difformità sopra evidenziate:

a - d) la sanzione prevista per la sanatoria dei volumi precedentemente descritti ai punti a) ed d) è data dalla somma del costo di costruzione, degli oneri di urbanizzazione e dell'oblazione. Trattandosi di ampliamenti minori del 20% del volume autorizzato, costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione non sono dovuti per cui i volumi potranno essere sanati con il versamento dell'oblazione pari ad € 516,00 per ognuno dei due ampliamenti realizzati;

b - c) i volumi descritti ai punti b) e c) dovranno essere demoliti: il costo dei lavori di demolizione viene calcolato sulla base del prezzario regionale dei lavori pubblici delle Marche, secondo il computo metrico di stima allegato alla presente relazione, quantificato in € 4.965,55, arrotondato per eccesso ai fini della stima in €5.000,00.

**VINCOLI E ONERI GIURIDICI**-----

- TRASCRIZIONE del 26/11/2004 - Registro Particolare 6878 Registro Generale 11645 Pubblico Ufficiale [redacted] portorio 1748 del 16/11/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO: vincolo di destinazione che prevede per almeno dieci anni dal rilascio del permesso di costruire il mantenimento della destinazione d'uso dell'edificio immobile al servizio della proprietà agricola, A FAVORE DEL COMUNE DI Spinetoli, contro [redacted] sull'immobile nel Comune di Spinetoli Fg. 1 Part. 77.

**DOMANDE GIUDIZIALI**-----

Non esistono Domande Giudiziali regolarmente trascritte a carico dell'immobile pignorato.

**TRASCRIZIONI (PIGNORAMENTI) -----**

- TRASCRIZIONE del 05/03/2014 - Registro Particolare 6035 Registro Generale 8622 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 3079 del 16/11/2016 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**VINCOLI ARTISTICI-----**

L'immobile non risulta vincolato.

**ATTI DI ASSERVIMENTO E CUBATURA-----**

Non risultano atti di asservimento e di cubatura regolarmente trascritti a carico dell'immobile oggetto d'indagine.

**DIRITTI DEMANIALI-----**

Non risultano diritti demaniali regolarmente trascritti a carico dell'immobile oggetto d'indagine.

**CONVENZIONI MATRIMONIALI-----**

Non risultano convenzioni matrimoniali regolarmente trascritti a carico dell'immobile oggetto d'indagine.

**PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE-----**

Non risultano provvedimenti di assegnazione regolarmente trascritti a carico dell'immobile oggetto d'indagine.

#### DIFFORMITA' CATASTALI-----

Non sono emerse difformità tra lo stato degli immobili oggetto di pignoramento e gli elaborati catastali.

#### CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI-----

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto ad esaminare il più appropriato criterio di stima.

La trasparenza e la corretta valutazione degli immobili rappresenta un elemento essenziale per garantire la stabilità dell'industria bancaria sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

L'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in questa materia è avvertita da tempo a vari livelli, sia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di valutazione adottate e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

L'obiettivo che si intende perseguire è di introdurre principi che consentano di eseguire valutazioni degli immobili a garanzia dei crediti secondo parametri di certezza del prezzo e trasparenza nei confronti di tutti i clienti.

Le presenti linee guida sono finalizzate a rispondere ai principi introdotti nelle citate Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia nonché a perseguire gli

obiettivi di trasparenza ed efficienza precedentemente indicati, e sono state redatte tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards) IVS, in considerazione della realtà nazionale.

Preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione del valore di mercato che oggi purtroppo è fermo a causa di una crisi generale che va avanti ormai da qualche anno e dalle conseguenze sul territorio degli eventi sismici iniziati al 24 Agosto 2016.

Nella zona, per beni simili a quelli oggetto di valutazione, non sono state riscontrate delle compravendite recenti con le quali poter eseguire una comparazione del mercato e dei valori utilizzati negli atti.

Si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili; tenuto conto delle informazioni derivanti anche dalle Agenzie Immobiliari e di Tecnici liberi professionisti che operano sul campo.

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

#### **STIMA DELL'IMMOBILE NEL COMUNE DI CASTORANO: LOTTO N.4-----**

Il valore di mercato più congruo per una abitazione di tipo economico nel comune di Castorano, in provincia di Ascoli Piceno, è oscillante tra i 450,00 ed i 700,00 €/mq ma consideriamo gli altri parametri che concorrono

alla formazione del valore di mercato:

a) le dimensioni rendono il fabbricato appetibile sotto il profilo delle compravendite;

b) posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio: l'edificio è situato lungo una strada di collegamento tra i comuni di Spinetoli e di Castorano;

c) posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile: si tratta di un fabbricato di civile abitazione, edificato antecedentemente al 1967, sul quale non risultano mai essere stati eseguiti interventi di manutenzione; sono state rilevate volumetrie abusive rispetto all'unico precedente edilizio agli atti del comune di Castorano, alcune delle quali sanabili previo il pagamento di una sanzione, altri non sanabili, quindi oggetto di immediata demolizione;

d) tecnologiche (stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e servizi e loro funzionalità, grado delle finiture interne ed esterne), lo stato di manutenzione generale dell'immobile è scadente per tanto necessita di importanti interventi di manutenzione, gli impianti sono vetusti e mal funzionanti; l'immobile è conforme sotto il profilo catastale ma non è conforme sotto il profilo urbanistico.

A seguito delle considerazioni sopra esposte, si ritiene attribuire il più probabile valore unitario di stima del bene distinguendolo come di seguito riportato:

- 500,00 €/mq per l'appartamento di civile abitazione ed il negozio;

- 250,00 €/mq per i fondaci (70mq);

- 41.200 €/Ha per il vigneto.

- nel calcolo delle superfici viene considerato solo al piano terra l'ingombro del vano scala.

**Quantificazione delle Superfici Lorde distinte per livello e tipologia e quantificazione del valore complessivo di stima dei lotti nel comune di Castorano-----**

**LOTTO 4 valore totale € 81 500,00 derivante da:**

**CATASTO FABBRICATI**

n.4	Identificativi catastali	Piani	Cat. /Cl.	mq (sl)	€/mq	Valore	*note
4a)	Fg.8,Part.68,Sub.2	T	A/3	54	€ 500,00	€ 27 000,00	escluso locale cucina
4b)	Fg.8,Part.68,Sub.2	1	A/3	54	€ 500,00	€ 27 000,00	escluso scale conteggiate in 1a)
4c)	Fg.8,Part.68,Sub.2	2	A/3	70	€ 250,00	€ 17 500,00	fondaci sottotetto
4d)	Fg.8,Part.68,Sub.3	T	C/1	20	€ 500,00	€ 10 000,00	negozio

I valori unitari al mq sono stati assegnati in considerazione della posizione degli immobili, dello stato di manutenzione, delle condizioni in cui si presentano, in base al grado di finitura per quanto ai fabbricati; per quanto ai terreni in considerazione della loro effettiva destinazione d'uso, della loro accessibilità e della localizzazione, tenendo conto anche della pendenza e di tutti i parametri che oggettivi e soggettivi che concorrono alla corretta stima del bene.

Si è ritenuto opportuno giustificare suddetto valore per avere una maggior trasparenza.

Abbattimenti da applicare al valore sopra determinato.

a) Per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per eventuali spese insolute gravanti sull'immobile,

si ritiene equo applicare un abbattimento percentuale pari al 7%;

b) per lo stato di uso e manutenzione non si applicano decurtazioni in quanto già considerate nei rispettivi valori unitari utilizzati per la stima;

c) per lo stato di possesso si applica una decurtazione del 12,5% corrispondente al diritto di usufrutto per la quota di 1/2 dell' [redacted]

[redacted] qualora tale diritto insista sulle proprietà;

d) per sanzioni amministrative: si applicano le sanzioni previste per la sanatoria dei volumi abusivi non demolibili ed il costo di demolizione dei volumi non sanabili sul lotto 4;

e) spese tecniche per l'accertamento di conformità (art.36 del DPR 380/2001) finalizzato alla richiesta del certificato di agibilità: € 2.000,00 sull'immobile del lotto 4;

f) rilievo dello stato di fatto dell'immobile per l'accertamento di conformità, non necessario;

g) verifica della conformità degli impianti elettrico e idraulico, comprese le lavorazioni per la messa a norma: € 5.000,00 sull'immobile del lotto 4;

h) nuovo accatastamento del lotto 4: € 1.600,00 .

**Determinazione del valore del bene al netto delle detrazioni: Lotto 4)**

$$\begin{aligned} & \text{€ } 81.500,00 - (a+b+c+d+e+f+g) = \text{€ } 81.500,00 - \text{€}( \\ & 5.705,00+0+0+5.000,00+516*2+2.000,00+5.000,00+1.600,00) = \text{€ } 61.163,00 \end{aligned}$$

**arrotondato a € 61.000,00 in lettere ( Euro sessantunomila/00).**

A seguito di quanto relazionato, si rimane a disposizione del Giudice per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Ascoli Piceno lì 17/12/2018

Il Tecnico

*Ing. Francesco Rinaldi*

