

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
CANCELLERIA FALLIMENTARE

OGGETTO: Procedura Fallimentare [REDACTED]
Curatore Dott.ssa Manuela Traini

Premesso, che con provvedimento del 1 aprile 2019, io sottoscritto, Geom. Roberto Piedicavi venivo nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dal Giudice Delegato Dott. Raffaele Agostini, il quale mi chiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;*
- 2) *SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DEGLI IMMOBILI;*
- 3) *STATO DI POSSESSO;*
- 4) *VINCOLI ED ONERI GIURIDICI;*
- 5) *STIMA DEGLI IMMOBILI*

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'esecuzione fallimentare riguarda l'intera proprietà dei beni sotto specificati, siti ad Ascoli Piceno, frazione Monterocco, in una zona collinare a carattere residenziale. Trattasi di villetta unifamiliare in c.a., articolata su due livelli fuori terra sopra un piano primo sottostrada, con area cortiliva ed autorimessa.

Comune di Ascoli Piceno

Abitazione in villini e garage + corte e C.T., in località Monterocco, via Franco Alfano

Catasto Urbano foglio 67 particelle:

- **329 subalterno 2** – categoria A/7 – classe 1 – vani 6,5 - mq. 138 – Rendita Catastale € 755,32 - piano primo sottostrada, terra e primo;
- **329 subalterno 3** – categoria C/6 – classe 4 – mq. 32 (sup. cat. mq. 41) – Rendita Catastale € 77,68 piano primo sottostrada;
- **329 subalterno 1** bene comune non censibile (corte e Centrale Termica)

Diritti:

[REDACTED]

Faccio presente che la Corte di Cassazione in data 26 febbraio 2018 -R. G. n. 1385/2012- ha dichiarato inammissibile il ricorso presentato [REDACTED] revocando l'atto di compravendita del Notaio Cappelli del 13 giugno 1997 (repert. n. 51348/11552), con il quale la ditta [REDACTED] aveva venduto [REDACTED] le unità sopra menzionate.

Concerne un villino unifamiliare che sviluppa due piani in elevazione sopra un piano primo sottostrada ,con annesso garage e area di pertinenza. Struttura portante in c.a e copertura a tetto, realizzata nei primi anni 90 del secolo scorso. Nel complesso evidenzia una buona conservazione, mentre lo stato manutentivo necessita di alcune opere di riparazione.

E' costituita da: ingresso/soggiorno, cucina, bagno e anti-bagno, piccolo disimpegno e porticato/terrazza esterni al piano terra; sei vani adattati ad uso residenziale ivi compreso un locale bagno a cui si aggiungono uno sgabuzzino non praticabile, disimpegno e terrazza al piano primo (sottotetto); garage, ambienti adattati a rustico/residenziale ivi compreso un vano w.c, a cui si aggiunge un disimpegno al piano primo sottostrada. L'area circostante è costituita da arbusti e flora cespugliosa spontanea di media dimensione.

Caratteristiche: tramezzi con pittura a tempera; pavimenti in monocottura e parquet; pavimenti e rivestimenti alle pareti della cucina e del bagno in ceramica; portoncino d'ingresso semi-blindato, porte interne in legno; finestre legno doppio/vetro provviste di persiane; alcuni bagni non completi di tutti sanitari ma con predisposizione all'allacciamento; impianto elettrico e di riscaldamento (con elementi radianti) a norma, impianto citofonico; garage con serranda basculante, pavimento in monocottura e impianto luce.

Superfici: il piano terra misura circa mq. 86 + il portico/terrazza di circa mq. 105; il piano primo sottostrada misura circa mq. 140; il piano primo/sottotetto misura circa mq. 115 + la terrazza di circa mq. 27; il garage misura circa mq. 40, lo spazio a verde misura circa mq. 1.272.

Dal punto di vista catastale l'abitazione in villini non è conforme allo stato attuale. Tale discordanza è stata regolarizzata con la presente C.T.U. Il garage è conforme.

Accessi: da Via Franco Alfano. Vi si arriva percorrendo la circonvallazione nord della città, seguendo le indicazioni per l'abitato di Monterocco che si raggiunge dopo circa tre chilometri.

Non esistono parti comuni.

Confini: Via Franco Alfano, [REDACTED], salvo altri e più aggiornati confini.

Non è costituito alcun condominio.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Ascoli Piceno, le unità sono comprese nel PPE Monterocco "Zona 8 Estensiva D".

ALTRE INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'ubicazione collinare offre la possibilità di usufruire di un ambiente particolarmente salubre. Le principali sfere di utilità individuale e collettiva sono facilmente raggiungibili, a dispetto di una sede stradale ristretta che produce inefficienza in termini di tempi di percorrenza.

REGIME PATRIMONIALE

[REDACTED]

Pertanto, gli immobili sottoposti ad esecuzione fallimentare non fanno parte della comunione dei beni.

La vendita non è soggetta ad IVA.

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL' IMMOBILE

Le unità immobiliari sono state costruite con la concessione edilizia n. 112, rilasciata dal Comune di Ascoli Piceno in data 6 dicembre 1993 alla ditta [REDACTED]. In data 8 marzo 1995 la suddetta concessione è stata volturata alla ditta [REDACTED].

I disegni di progetto non riproducono fedelmente la configurazione reale interna. Sussistono incongruenze tra rappresentazione planimetrica e situazione di fatto, per effetto di un cambio di destinazione dei locali/accessori del sottotetto e del piano primo sottostrada, i cui ambienti sono stati adattati quasi completamente ad uso residenziale. Inoltre, il fabbricato nel suo insieme, è stato ruotato e spostato in fase di realizzazione rispetto alla sede di ingombro progettata.

Vi è un Parere Igienico – Sanitario Favorevole della Regione Marche - prot. n. 580/6 Risposta 7621/1° del 16/04/1992- per la costruzione di edifici unifamiliari (lotti 13 e 14) in località Monterocco.

Le difformità, ad oggi, sono regolarizzabili con istanza di condono edilizio e mediante il pagamento di una sanzione amministrativa, oltre alla corresponsione degli oneri concessori e del contributo di costruzione, per un costo di circa € 44.000,00. Dovranno, inoltre, aggiungersi gli onorari professionali per il compimento delle pratiche per circa € 1.921,00.

3) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili erano completamente liberi.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non vi sono:

- vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- esistenza di diritti demaniali o di usi civici;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Le spese relative alla cancellazione e regolarizzazione di trascrizioni ed iscrizioni, saranno a carico dell'acquirente. Saranno a carico della procedura le visure e le difformità catastali

FORMALITA' A CARICO DEI SEGUENTI IMMOBILI

Villino e garage in località Monterocco di AP, via Franco Alfano

Catasto Fabbricati foglio 67 particelle 329 sub. 2 e sub. 3 + sub. 1 bene comune non censibile

TRASCRIZIONE N. 3757 DEL 5 settembre 1994

Atto di compravendita a rogito Notaio Nazzareno Cappelli dell'11/8/1994 repert. n. 43455, con il quale [redacted] acquistava dalla [redacted] degli appezzamenti di terreno siti in località Monterocco di Ascoli Piceno, distinti al Catasto Terreni al foglio 67 con le particelle 267, 275, 312, 313, 314 e 315.

ISCRIZIONE N. 4 del 2 gennaio 1997

Nota di ipoteca giudiziale del Tribunale di Ascoli Piceno in data 31/12/1996, di euro 200.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castignano contro Merletti Ernesta.

TRASCRIZIONE N. 266 del 14 gennaio 1997

Decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Ascoli Piceno in data 11/01/1997 a favore di [redacted] contro [redacted].

ISCRIZIONE N. 165 del 26 febbraio 1997

Nota di ipoteca giudiziale della Pretura di San Benedetto del Tronto in data 12/02/1997, di euro 40.000,00 a favore della [redacted] contro [redacted].

ISCRIZIONE N. 420 del 12 maggio 1997

Nota di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Pretore di Ascoli Piceno del 14/02/1997 repert. n. 291, a favore di [redacted], contro [redacted].

TRASCRIZIONE N. 2719 del 7 giugno 1997

Atto Esecutivo o Cautelare – Ordinanza di Sequestro Conservativo del Tribunale di Ascoli Piceno in data 06/06/1997 – repert. n. 542

TRASCRIZIONE N. 5033 del 19 ottobre 1999

Domanda Giudiziale del Tribunale di AP in data 14/10/1999 repert. n. 0/2 concernente “ revoca atti soggetti a trascrizione”, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED]

PROVENIENZA

TRASCRIZIONE N. 2805 del 14 giugno 1997

Atto di compravendita Notaio Cappelli del 13 giugno 1997 (repert. n. 51348/11552), con il quale la ditta [REDACTED] vendeva [REDACTED] le unità sopra menzionate.

La Corte di Cassazione ha revocato il presente atto in data 26 febbraio 2018 - R. G. n. 1385/2012 -.

5) GIUDIZIO DI STIMA

Presupposti della valutazione:

Per gli immobili pignorati ho esperito una ricerca dei prezzi già verificatesi in operazioni di scambio che potessero avere per oggetto il trasferimento di beni comparabili nello stesso segmento di mercato. I dati emersi non qualificano in misura sufficiente giudizi di equivalenza con i beni pignorati, non vi sono parametri di certezza del prezzo e non vi sono disponibili dati di confronto pertinenti. I prezzi per ogni singolo immobile comparabile hanno una divergenza che non è contenuta entro certi valori limiti.

Pertanto, ritengo più affidabile prendere in esame il rendimento potenziale dell'immobile, sulla capacità di produrre reddito, adottando la stima analitica con fonti di rilevazione su base OMI (*buono stato conservativo*).

Comune di Ascoli Piceno

Abitazione in villini e garage + corte e C.T., in località Monterocco, via Franco Alfano

Catasto Urbano foglio 67 particelle:

329 subalterno 2

329 subalterno 3

329 subalterno 1

STIMA ANALITICA

Affitto annuo dell'intero immobile € 10.200,00

Detrazioni per:

- *imposte, tasse, assicurazione, manutenzione,*
26,5 % di euro 10.200,00 € 2.703,00

Totale detrazioni: € 10.200,00 – € 2.703,00 = € 7.497,00

quindi:

valore capitale al tasso del 100 per 3,00 = € 250.000,00 *in c.t.*

Adeguamenti e correzioni:

detrazione del 10% € 25.000,00

differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché eventuali spese insolite

stato d'uso e manutenzione 3% circa € 7.500,00

regolarizzazione difformità edilizie circa € 44.000,00

onorari e oneri di legge per regolarizzazioni difformità circa € 1.921,00

cancellazioni formalità pregiudizievoli circa € 294,00

TOTALE VALORE IMMOBILE € **171.285,00**

Tanto dovevo riferire per la verità e disimpegno dell'incarico conferitomi, resto a disposizione dell'On. Tribunale per ogni eventuale chiarimento.

Ascoli Piceno, 2 agosto 2019

Uniti alla presente:

- n. 1 copia di relazione;
- c.d. disk

Allegati a parte:

- 1) predisposizione lotto di vendita con documentazione fotografica, visura e mappa catastale, planimetrie immobili; concessioni e parere igienico/sanitario;
- 2) perizia privacy;
- 3) avviso di sopralluogo e attestazione di trasmissione relazione tramite pec.

Il C.T.U.

- Geom. Roberto Piedicavi -





TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Fallimentare

Ill.mo Giudice Delegato

[REDACTED]

Sulla base del Provvedimento del Giudice Dott.ssa D'Ottavi del 22 luglio 2022, io sottoscritto Geom. Roberto Piedicavi deposito la seguente integrazione alla CTU specificando che Il compendio immobiliare è costituito da:

Catasto Urbano foglio 67 particella 329 subalterno 3 categoria C/6
Garage al piano primo sottostrada

Catasto Urbano foglio 67 particella 329 subalterno 2 categoria A/7

Ambiente in stile rustico, lavatoio, ripostiglio, w.c. e fondaco al piano primo sottostrada.

Ingresso/soggiorno, cucina, bagno e anti-bagno, disimpegno, porticato/terrazza e loggia al piano terra.

Lavatoio con arredi e dotazioni da bagno, stireria, stenditoio, fondaco, ripostiglio e terrazza al piano primo (sottotetto)

Catasto Urbano foglio 67 particella 329 subalterno 1 bene comune non censibile (corte e centrale termica)

In sede di CTU sui luoghi furono rilevati alcuni allestimenti residenziali/abitativi illegittimi nell'ambito del piano primo sottostrada e del piano sottotetto.

PROCEDURA DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Il presente fabbricato può avvalersi del Condono edilizio disciplinato dalla Legge 326/2003. Tuttavia, per restituire all'immobile la completa regolarità urbanistica sono necessari anche interventi di ripristino dello stato preesistente, dal momento che alcune operazioni sono state realizzate in assenza o in difformità dei titoli abilitativi e pertanto ritenute abusive.

I costi riguardanti l'applicazione del Condono Edilizio e quelli concernenti le operazioni di ritorno al precedente stato legittimo del fabbricato, sono stimabili **orientativamente in € 55.000,00** (nella CTU del 2019 si prevedevano importi di regolarizzazione urbanistica inferiori, ma un recente sopralluogo ha evidenziato ulteriori segni di degrado della struttura a causa della mancata

manutenzione e, dunque, si rendono necessari aggiuntivi costi di sistemazione.

Il quadro presuntivo dei costi sopra indicati si riferisce ad una regolarizzazione urbanistica integrale, per dare una corretta interpretazione di calcolo occorrerebbe conoscere la strategia di intervento di risanamento a cui l'aggiudicatario intende ricorrere.

Pertanto, l'immobile precedentemente stimato in € 250.000,00, detratto degli adeguamenti e delle correzioni da applicare per decreto, ha un valore di stima pari ad € 160.285,00.

Ascoli Piceno, 18 ottobre 2022

IL C.T.U.

Geom. Roberto Piedicavi



Notaio Donatella Calvelli

Da: Notaio Donatella Calvelli [REDACTED]
Inviato: lunedì 26 ottobre 2020 17.44
A: [REDACTED]
Oggetto: R: Perizia Merletti

Buonasera,
alla luce delle sue delucidazioni in merito alla conformità della planimetria allo stato di fatto dell'immobile, è corretto se nel bando di vendita viene riportata la seguente dicitura:
" Dal punto di vista catastale, la planimetria dell'abitazione in villino non era catastalmente conforme allo stato di fatto ma tale discordanza è stata regolarizzata con la sopra citata C.T.U, mentre il garage è conforme".
Si ringrazia e si porgono cordiali saluti

Studio notarile
Notaio Donatella Calvelli
viale Indipendenza n. 42
63100 – Ascoli Piceno
tel: 0736.42422
fax: 0736.42238
e-mail: dcalvelli.2@notariato.it

-----Messaggio originale-----

Da: roberto.piedicavi [REDACTED]
Inviato: lunedì 19 ottobre 2020 16.43
A: Notaio Donatella Calvelli [REDACTED]
Oggetto: Re: Perizia Merletti

Oggetto: CTU Fallimento [REDACTED]

Riporto di seguito i riscontri di quanto richiestomi:

-l'abitazione in villini non è catastalmente conforme allo stato attuale, tale discordanza è stata regolarizzata con la CTU in epigrafe. Il garage è conforme. Dal punto di vista urbanistico permangono le difformità. Ad ogni buon conto, i profili catastali ed urbanistici degli immobili si evincono sia dalla perizia, ai punti 1 e 2, sia dalla "predisposizione dei lotti di vendita".

-al punto 4 il "saranno a carico della procedura le visure e le difformità catastali", deriva dal Provvedimento del Giudice, una sorta di protocollo prestampato in cui vengono specificati i ruoli di spesa da assegnare alle parti. Non vi sono altre interpretazioni dei dati già riportati in perizia.

-l'attestazione energetica non viene richiesta al CTU, tuttavia, a titolo informativo faccio presente che non è stata prodotta agli atti alcuna certificazione.

-le spese di annotazione della sentenza di Cassazione non vengono riportate nella CTU (solitamente se ne occupa il CTU, previa autorizzazione Giudice, con spese a carico della procedura).

Resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento Con i migliori saluti Geom. Roberto Piedicavi

