

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 70/2014 - Atto di pignoramento
Unicredit Credit Management Bank SpA contro [REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare (R.E. n. 70/14) promosso dalla Unicredit Credit Management Bank SpA nei confronti [REDACTED], la S.V. ha nominato il sottoscritto architetto Elisabetta Mariani quale consulente tecnico di ufficio.
Nell'udienza fissata per il giorno 08 gennaio 2018 il sottoscritto ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito nelle mani della S.V..

RELAZIONE GENERALE

1. INCARICO

Quesiti formulati dalla S.V. in sede di incarico:

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
5. STIMA DELL'IMMOBILE



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1 – sopralluogo

comunicato con:

- raccomandata postale n. 15043307698-1 del 13.03.18, all'esecutato [REDACTED]
- mail di posta elettronica certificata del 12/03/2018 al creditore procedente rappresentato dall'Avv. Fenizia Marini,

svolto il: 20 marzo 2018

mediante: ricognizione degli immobili oggetto di pignoramento siti nel territorio del Comune di Ascoli Piceno, in località Monticelli, al n. 8 della via 419/ma (oggi via delle Stelle di Natale).

Sul posto la sottoscritta trovava [REDACTED] il quale dichiarava di aver ricevuto l'avviso ed autorizzava l'accesso agli immobili.

Era altresì presente [REDACTED]

Durante il sopralluogo la sottoscritta procedeva, alla presenza dell'esecutato [REDACTED], a visionare le porzioni del compendio immobiliare così composto:

- unità abitativa costituita da villino disposto su 4 livelli (in adiacenza ad altra proprietà sul lato sud);
- “garage” al piano seminterrato

La sottoscritta provvedeva ad eseguire rilievo fotografico, a prendere alcune misure di riferimento e ad effettuare breve colloquio al fine di reperire notizie utili sull'immobile per rispondere ai quesiti posti dal G.I..

Dall'analisi dello stato dei luoghi non veniva verificata corrispondenza tra la situazione planimetrica attuale e quella risultante dalle planimetrie catastali.

2.2 – prosecuzione operazioni peritali

la scrivente C.T.U. provvedeva ad eseguire accesso agli atti al fine di:

- visionare la situazione catastale dei beni oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno (*allegato_documentazione catastale*)
- aggiornare le visure relative agli stessi beni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno (*allegato_aggiornamento ipo- catastale*)
- visionare la documentazione edilizia ed urbanistica presso i competenti uffici del Comune di Ascoli Piceno (*allegato_documentazione edilizio-urbanistica*)
- eseguire ulteriore verifica, presso l'amministrazione comunale, relativa all'agibilità dei beni visto che ricadono in territorio interessato dagli eventi sismici succedutisi a far data dal 24/08/2016 (non risultano presentate istanze di sopralluogo).

2.3 – osservazioni

Si ritiene utile formulare alcune premesse e osservazioni.

In seguito all'analisi della documentazione tecnica recuperata ed ai vari accertamenti effettuati sono infatti emerse le seguenti situazioni:



- si riscontrano difformità sia di carattere catastale che edilizio-urbanistico relativamente all'unità abitativa (sub 3) in merito al sistema distributivo interno e di utilizzazione degli ambienti e per variazioni sui prospetti dell'immobile;
- si segnala la modifica di toponomastica che ha interessato la zona:
 - la "via 419/ma" oggi è "via delle Stelle di Natale"
 - la "via 418/ma" oggi è "via delle Ortenzie"
- nell'atto di pignoramento i beni sono indicati come siti in via 418/ma al civico 6 per quanto riguarda il villino e al numero 8 per quanto riguarda il garage; si precisa invece che il villino ha accesso dal n. 8 di via 419/ma (oggi via delle Stelle di Natale) e che al garage si accede da via 418/ma (oggi via delle Ortenzie);
- confusione di toponomastica risulta anche nei dati riportati nella visura catastale ove i beni sono entrambi indicati alla via delle Ortenzie;
- si riscontra che il garage (sub 2) è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo;
- vista l'esecuzione di opere in difformità al titolo abilitativo, la cui realizzazione ha prodotto anche modifiche strutturali, la sottoscritta ha provveduto ad eseguire un accesso agli atti depositati presso l'archivio del Servizio ex Genio Civile regionale, riscontrando l'assenza di relativa documentazione per il fabbricato in oggetto;
- stante quanto sopra riportato, benché il compendio immobiliare pignorato sia composto da due unità immobiliari, la sottoscritta ha escluso la possibilità di formare più lotti per la vendita, a causa delle problematiche edilizio-urbanistiche e strutturali che interessano i beni.

Avendo inoltre riscontrato la probabile inalienabilità del bene identificato come garage, ha ritenuto opportuno redigere un'unica relazione descrittiva ed estimativa di entrambi gli immobili in considerazione della loro indivisibilità per necessità di regolarizzazione congiunta (come meglio specificato al successivo punto 3.2) ma definendone valutazione individuale per agevolare la procedura.

Ogni riferimento al locale garage verrà pertanto segnalato nella presente relazione attraverso la colorazione dei caratteri (colore blu).

Rimette al Giudice tutte le decisioni in merito restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 il pignoramento riguarda

l'intera proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Ascoli Piceno (AP) distinte al NCEU del Comune di Ascoli Piceno al **foglio 74** con la **p.lla 1580**:

- **sub. 2** (garage al piano seminterrato) - in via 418/ma (oggi via delle Ortenzie)
- **sub. 3** (appartamento di civile abitazione distribuito sui livelli S1- T – P1 – P2sottotetto) - al n. 8 di via 419/ma (oggi via delle Stelle di Natale)

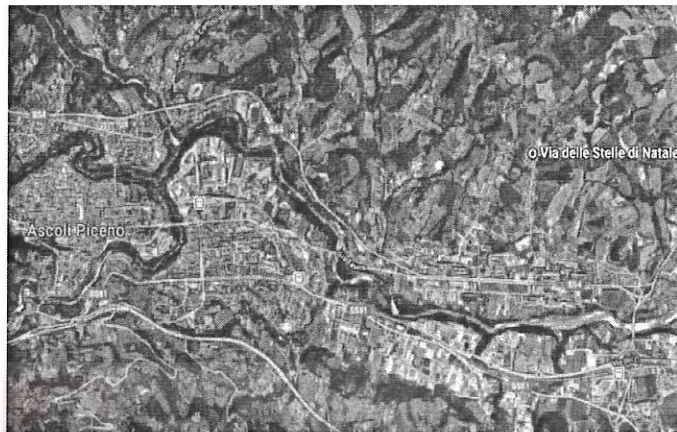


3.1.2 caratteristiche della zona e servizi offerti – descrizione dell'immobile

Gli immobili si trovano nella parte alta del quartiere Monticelli di Ascoli Piceno, quartiere nato negli anni '70 tra l'asse viario statale "Salaria" e il fiume Tronto, demograficamente rilevante e posto nella periferia ad est della città da cui dista circa 5 km.

Gli immobili sono ubicati in una zona urbanizzata e soleggiata, su territorio collinare a nord dell'asse viario principale (S.S. 4 Salaria) la cui edificazione è iniziata intorno alla metà degli anni '80; si tratta di un'area tipicamente residenziale caratterizzata da edificato costituito da villini monofamiliari e bifamiliari, dotati di area esterna di pertinenza esclusiva e ingressi indipendenti.

Gli immobili distano appena 1 km dall'asse principale; tale distanza risulta agevolmente percorribile sia a piedi che in auto, su strada adeguata sia dal punto di vista dimensionale che strutturale.



Si raggiungono quindi facilmente tutti i tipi di servizi: diversi supermercati, uffici, attività commerciali di vario genere, due chiese, l'ospedale cittadino (posto proprio nel quartiere Monticelli) aree di fruizione pubblica in genere sia di carattere sportivo (anche pista ciclabile) che di verde attrezzato; la zona risulta adeguatamente servita anche dal punto di vista dei trasporti e dei collegamenti con ampia viabilità e buona disponibilità di parcheggi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Ente urbano costituito dai beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Ascoli Piceno al **foglio n. 74** con la **particella 1580**:

- **sub. 2** autorimessa, categoria C/6 (destinazione garage), classe 5[^], piano S1, consistenza 33 mq, rendita catastale €. 107,37
- **sub. 3** abitazione in villino, categoria A/7 (destinazione abitativa + accessori), classe 2[^], piano S1-T-1[°]-2[°], consistenza 9,5 vani, rendita catastale €. 588,76

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Si precisa che benchè siano state riscontrate delle difformità sia di carattere urbanistico che catastale, la cui rettifica potrebbe apportare alcune modifiche allo stato dei luoghi, la presente descrizione e gli schemi grafici riportati a carattere esplicativo, fanno riferimento alla situazione attuale così come riscontrata in sede di sopralluogo.



I beni oggetto di pignoramento costituiscono porzione di un villino costruito nella prima metà degli anni '90.

Si tratta di un edificio costituito da tre piani fuori terra, di cui uno sottotetto, ed un piano seminterrato.

La porzione in esame è quella posta a nord e che quindi presenta parete in aderenza sul lato sud, mentre le pareti con esposizione est-nord-ovest sono libere.

L'immobile dispone, al piano terra, di una corte esterna di pertinenza recintata ma priva di confine materializzato a sud tra le due proprietà adiacenti.

Strutturalmente l'edificio è stato realizzato con intelaiatura in cemento armato e tamponamenti in laterizio; i solai sono in latero-cemento compreso quello di copertura (con tipologia a falde e manto in tegoli portoghesi).

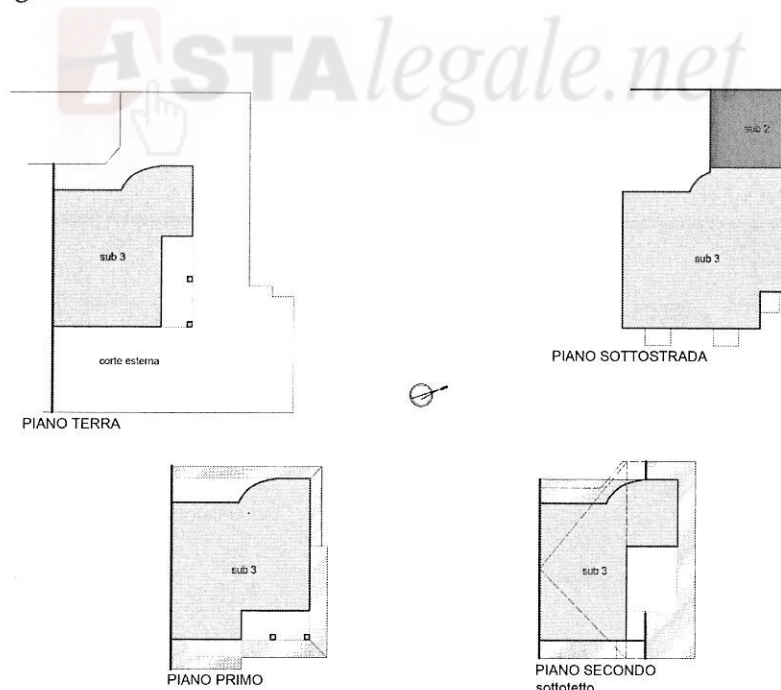
Si tratta di un edificio tipologicamente semplice e caratteristico dell'epoca di realizzazione: sui prospetti sono stati ricavati alcuni terrazzi tra le lievi articolazioni della sagoma dell'impianto planimetrico; il materiale principale di finitura esterna è l'intonaco, non tinteggiato, mentre alcune parti si presentano in cemento a faccia vista.

Gli infissi sono in legno così come il sistema di oscuramento realizzato con persiane.

Lo spazio esterno è trattato a giardino e risulta realizzato un marciapiede in calcestruzzo che segue il perimetro del fabbricato.

L'edificio risulta in discreto stato generale di conservazione.

Si procede con la descrizione dei due beni oggetto di valutazione individuati come dallo schema che segue:



Unità abitativa – sub 3

L'unità abitativa si sviluppa su tutti i piani collegati tra loro da una scala interna in cemento, posta sull'angolo nord-ovest dell'immobile, piuttosto ampia e caratterizzata da un andamento curvilineo.



Il piano seminterrato è costituito da un ambiente unico con destinazione di servizio, attualmente non utilizzato e privo di separazioni, pavimentato ed intonacato, ove i sistemi impiantistici risultano predisposti ma non collegati e risulta mancante la parete di tamponamento a sud per la separazione con altra proprietà.

Nello spazio sottoscala è stato realizzato un piccolo servizio igienico.

Sono presenti finestre realizzate con sistema denominato "bocche di lupo".

L'accesso avviene da ovest mediante una porta ad anta ed una serranda avvolgibile in alluminio di dimensioni idonee per il passaggio carrabile.

Il piano terra presenta due porzioni fisicamente separate.

Sul piccolo portico della facciata nord vi sono infatti due porte: una immette su uno spazio ingresso comprensivo del vano scala che garantisce il collegamento tra i vari livelli, mentre l'altro immette in alcuni locali non comunicanti con la restante porzione.

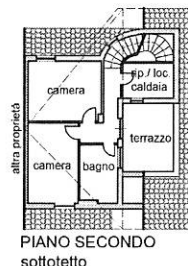
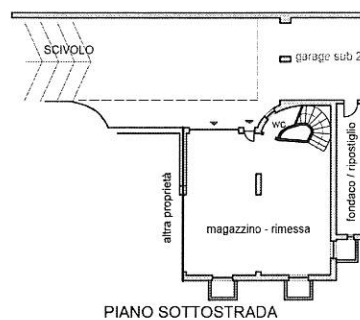
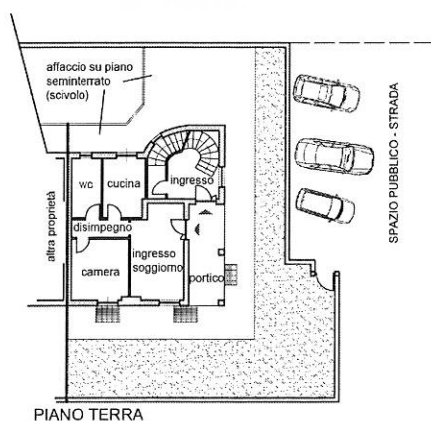
Si tratta probabilmente di una soluzione originata da particolari esigenze ma che non caratterizza i predetti locali come unità funzionalmente indipendente per via della condivisione di tutti i sistemi impiantistici.

Tali locali si presentano inutilizzati, con finiture eseguite ma impianti solo predisposti e non collegati.

L'altro ingresso, come già detto, immette in uno spazio disimpegno comprensivo del vano scala da cui si può sia scendere al piano seminterrato che salire ai piani primo e secondo/sottotetto dove si sviluppa funzionalmente l'unità abitativa vera e propria.

Il primo piano accoglie un'ampia zona giorno (pranzo-soggiorno-cucina-) una camera ed un bagno. Gli ambienti dispongono di affaccio su tre balconi sui lati est ed ovest.

Al piano secondo sottotetto vi sono altre due camere, un bagno ed un piccolo ripostiglio ove è posizionato il generatore dell'impianto di riscaldamento (caldaia), il tutto disimpegnato da un corridoio da cui si può uscire su un terrazzo ricavato in falda di tetto.



Pareti e soffitti risultano tutti intonacati e tinteggiati a civile; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni (finestre) sono in legno con montati doppi vetri.

Ai piani seminterrato, terra e secondo/sottotetto sono posti in opera pavimenti in piastrelle di monocottura/gres porcellanato, così come per la camera di primo piano; con gli stessi materiali sono realizzati pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici mentre la zona giorno del primo piano risulta pavimentata con piastrelle in travertino di diversa colorazione poste a scacchiera.

I terrazzi sono pavimentati in piastrelle di gres ed i parapetti sono in cemento.

L'immobile risulta dotato dei sistemi impiantistici idro-termo-sanitario, elettrico e di riscaldamento; quest'ultimo è del tipo autonomo alimentato da una caldaia a metano e con tradizionale sistema di distribuzione (radiatori in ghisa).

L'immobile presenta nel complesso finiture di buona qualità.

Buone possono essere definite le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità abitativa; si sono rilevati solo alcuni fenomeni di condensa al piano secondo all'interfaccia tra le pareti ed il solaio di copertura.

Garage – sub 2

Si tratta di uno spazio al piano seminterrato, sottostante l'area esterna del fabbricato, ricavato sull'angolo nord-ovest a posto di un terrapieno, quindi chiuso su tre lati di cui due risultano contro-terra.

Risulta invece aperto sul lato sud che ne costituisce l'ingresso ma che appare poco agevole per la presenza di un pilastro posto centralmente alla parete.

L'accesso carrabile può avvenire dallo scivolo che da via delle Ortenzie conduce al piano seminterrato ma risulta attualmente impraticabile perchè invaso da vegetazione spontanea e privo di idonea manutenzione.

Lo spazio "garage" si presenta attualmente inutilizzato, privo di finiture e di tutti i sistemi impiantistici.

Attraverso questo spazio si accede ad un fondaco/ripostiglio ricavato sul corridoio di ventilazione realizzato tra la struttura dell'edificio ed il muro di contenimento del terreno.

3.1.2.a superficie

Unità abitativa – sub 3

La superficie utile dell'unità immobiliare risulta come di seguito individuata:

- | | | |
|-----------------------------------|------------|------------------|
| • locali piano seminterrato | – mq 75,00 | h= 2,70 m |
| • locali indipendenti piano terra | – mq 50,00 | h= 2,70 m |
| portico piano terra | – mq 12,60 | |
| • ingresso/vano scala piano terra | – mq 10,00 | h= 2,70 m |
| • appartamento piano primo | – mq 63,50 | h= 2,70 m |
| terrazzi | – mq 22,90 | |
| • locali piano secondo sottotetto | – mq 52,60 | hm= circa 2,20 m |
| terrazzo | – mq 12,65 | |

Garage – sub 2

superficie utile	mq 25,00
altezza	h= 2,70 m



confini

Unità abitativa – sub 3

l'immobile presenta lati liberi sulle pareti est-nord-ovest dove confina con propria corte di pertinenza mentre a sud confina con proprietà [REDACTED]

Garage – sub 2

locale interrato sui lati nord ed ovest, mentre confina con medesima proprietà dell'esecutato sui restanti lati sud ed est.

corrispondenza tra dati catastali attuali e pignoramento

Unità abitativa – sub 3

i dati catastali identificativi dell'immobile pignorato corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento ad eccezione della indicazione dei livelli su cui si sviluppa, in quanto nell'atto di pignoramento sono indicati solo i piani S1-T, mentre negli atti catastali così come nella realtà, l'unità abitativa risulta distribuita sui livelli S1-T-1°-2°sottotetto.

Si segnala inoltre che sia nell'atto di pignoramento che nei dati catastali è errata la via di ubicazione dell'immobile che risulta essere Via 419/ma (oggi via delle Stelle di Natale).

Garage – sub 2

i dati catastali identificativi dell'immobile pignorato corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Si segnala che sia nell'atto di pignoramento che nei dati catastali è errata l'indicazione del numero civico mentre è corretta la via di ubicazione dell'immobile che risulta essere Via 418/ma (oggi via delle Ortenzie).

3.1.2.b accessi

Unità abitativa – sub 3

All'immobile è possibile accedere da nord, dalla via 419/ma (oggi via delle Stelle di Natale) mediante l'ingresso principale, esclusivamente pedonale, alla corte di pertinenza del fabbricato.

Ulteriore accesso può avvenire anche da sud, dallo scivolo che dalla via 418/ma (oggi via delle Ortenzie) conduce al piano seminterrato.

Garage – sub 2

All'immobile è possibile accedere da sud, dallo scivolo che dalla via 418/ma (oggi via delle Ortenzie) conduce al piano seminterrato.

3.1.2.c pertinenze, accessori, parti comuni

Non risultano parti in comune con altri immobili.

L'unità abitativa (sub 3) ed il garage (sub 2), quali beni oggetto di pignoramento appartenenti allo stesso fabbricato, condividono la corte esterna di pertinenza e lo scivolo di accesso al piano seminterrato.

Quest'ultimo, qualora utilizzato, appare condiviso con la proprietà adiacente in quanto accesso unico e obbligato al garage di quest'ultima.

La presente situazione, di cui non si sono riscontrate formalizzazioni di carattere pubblico/giuridico, potrebbe essere di mero accordo e concessione visto il rapporto di parentela dell'esecutato con i confinanti [REDACTED].



3.1.2.d spese condominiali

trattandosi di un villino "bifamiliare" e delle relative pertinenze, non si riscontra l'esistenza di una gestione condominiale per cui non risultano nè millesimi di proprietà, nè pagamenti insoluti per spese condominiali.

3.1.2.e utilizzazione urbanistica

ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, l'area su cui gli immobili in oggetto risultano edificati ricade nella seguente zona urbanistica:

"Tessuto prevalentemente residenziale" con destinazione "a media densità edilizia".

Le relative prescrizioni tecniche sono riportate all'art. 49 delle N.T.A. dello strumento urbanistico.

Si allega copia dello stralcio di P.R.G. e copia delle N.T.A. (*Allegato D*).

L'area risulta esente sia dalle previsioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.) che da vincoli di natura paesaggistico-culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Ricade invece in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

3.1.2.f stato civile e patrimoniale dell'esecutato

Il debitore esecutato è [REDACTED]:

- [REDACTED]
[REDACTED]; per quanto riguarda la condizione di stato civile dell'esecutato, lo stesso risulta coniugato [REDACTED] in regime di separazione dei beni (*allegato_estratto di matrimonio*).

3.2 situazione edilizia-urbanistica-sanitaria

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Ascoli Piceno relativamente ai beni immobili in oggetto, risultano depositate le seguenti pratiche:

- concessione edilizia n. 316/88 rilasciata in data 20/12/1988 (progetto originario di costruzione del fabbricato);
- richiesta di Concessione Edilizia in variante alla costruzione di fabbricato di civile abitazione autorizzato con concessione 316/88; pratica sottoposta a rinvio con parere della Commissione Edilizia del 22/11/1993.

Attualmente non risultano pratiche edilizie in corso e non risultano rilasciate concessioni edilizie in sanatoria.

Come premesso nelle osservazioni di cui al punto 2.3 della presente non si può attestare la regolarità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento in quanto la situazione attualmente riscontrata non risulta conforme al titolo edilizio autorizzativo costituito dalla C.E. 316/88.

Nel confronto tra gli elaborati e documenti di cui alla pratica depositata e la situazione riscontrata durante il sopralluogo emergono infatti le seguenti difformità:

Garage – sub 2

locale non autorizzato, ricavato dalla mancata realizzazione di terrapieno.

Stante il calcolo della volumetria allegata alla pratica edilizia originaria non vi è volumetria residua utile alla sanatoria dello spazio identificato (solo catastalmente) come locale



garage, e anche se le previsioni dello strumento urbanistico vigente definiscono un maggiore indice di fabbricabilità per la zona in esame, una eventuale sanatoria è esclusa dalla doppia conformità tra la disciplina edilizio-urbanistica al momento della realizzazione dell'abuso e quella al momento della presentazione della domanda di sanatoria, come richiesta dal vigente Testo Unico in materia edilizia D.P.R. 380/01 all'art. 36.

Unità abitativa – sub 3

Si rileva innanzitutto un frazionamento delle originarie unità immobiliari (solo catastalmente eseguito) che ha interessato il sistema distributivo dell'intero fabbricato e pertanto anche la proprietà confinante.

Al P S1 – piano seminterrato

- è stato realizzato un corridoio di ventilazione sul lato nord ricavato tra la struttura portante dell'edificio e il muro di contenimento del terrapieno;
- variazioni distributive e manca la parete di separazione con proprietà adiacente;
- realizzata una porta sulla parete ovest.

Al PT – piano terra

- variazioni al sistema distributivo interno
- lievi variazioni all'area esterna e alla recinzione

Al P1 – piano primo

- variazioni sui prospetti in merito ai terrazzi e alle aperture
- variazioni al sistema distributivo interno

Al P2 – piano secondo sottotetto

- variazioni all'altezza utile di piano, cioè omessa realizzazione del solaio a quota 220 cm;
- variazioni al sistema distributivo interno
- variazione alle destinazioni d'uso degli ambienti

Ai fini della sanatoria di tutte le irregolarità riscontrate e sopra descritte si relaziona che, trattandosi di opere che hanno interessato tutto il fabbricato e non solo le porzioni oggetto di pignoramento, la regolarizzazione non può essere dissociata e trattata individualmente per ciascuna porzione perché originariamente autorizzate e realizzate con il medesimo titolo è perché le difformità interessano anche parti strutturali.

A tal proposito si riferisce di aver provveduto alla consultazione dell'archivio del Servizio ex Genio Civile della Regione Marche (sede di Ascoli Piceno) per verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il deposito di calcoli ed elaborati strutturali e/o definire una eventuale regolarizzazione.

Dalla consultazione eseguita con l'ausilio del dipendente dell'ufficio preposto e con oggetto sia il numero della concessione edilizia che il nominativo dei soggetti titolari, è emersa l'assenza di pratiche in deposito con quei riferimenti.

Stante la situazione sopra descritta, analizzata e valutata mediante consultazione con tecnico istruttore dell'ufficio comunale preposto, per la regolarizzazione della situazione edilizio-urbanistica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento si dovrà procedere al deposito di una pratica di richiesta Permesso di Costruire a sanatoria, cioè in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, che avrà per oggetto l'aggiornamento della situazione così come riscontrata.



Sarà altresì necessario procedere:

- alla verifica strutturale del fabbricato eseguita ai sensi delle norme tecniche delle costruzioni vigenti e al relativo deposito presso il Servizio Regionale di Genio Civile, nonché al collaudo statico (o eventualmente al rilascio di certificato di idoneità statica);
- all'aggiornamento catastale mediante presentazione documenti Docfa;
- alla richiesta di agibilità (Segnalazione Certificata di agibilità – art. 24 DPR 380/01).

Per la regolarizzazione sarà necessario sostenere spese sia di carattere amministrativo che tecnico, oltre quelle di esecuzione delle opere necessarie.

È doveroso chiarire che a causa dell'ampia e complessa situazione oggetto di trattazione in particolare dal punto di vista strutturale, non è attualmente possibile stabilire l'importo dei relativi costi tecnico-burocratici ed esecutivi che ne potrebbero conseguire.

Vengono pertanto di seguito indicate esclusivamente le spese tecniche e amministrative delle quali si ha maggior certezza:

spese amministrative:

versamento diritti di segreteria presentazione pratica a sanatoria	€ 300,00
diritti segreteria segnalazione certificata di agibilità	€ 200,00
variazioni e aggiornamenti catastali	€ 150,00
sanzione amministrativa (art. 36 D.P.R. 380/01)	€ 1.000,00

spese tecniche:

calcoli strutturali + verifiche di laboratorio + collaudo	non stimabile
pratica edilizia di sanatoria	€ 2.500,00
pratiche catastali	€ 900,00
segnalazione certificata agibilità	€ 1.050,00

totale	€ 6.100,00

3.3 stato di possesso

gli immobili risultano occupati (nelle porzioni utilizzate) dall'esecutato

3.4 vincoli e oneri giuridici

Su tutti i beni non gravano usufrutti, servitù, o altri oneri.

Si riferisce che sui beni pignorati non esistono altri oneri e vincoli relativi alle tipologie di seguito elencate:

3.2.1 (a carico dell'acquirente)

- vincoli e oneri di natura condominiale (solo se trascritti)
- domande giudiziali e altre trascrizioni (se ancora in corso e in che stato)
- 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 al coniuge

Sui beni in oggetto gravano invece oneri relativi alle seguenti tipologie:

3.2.2 (cancellati o regolarizzati dalla procedura)

- iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente)
- difformità catastali e difformità edilizio-urbanistiche (i cui costi ammontano a circa 6.100,00)
- regolarizzazione strutturale

Risultano le seguenti formalità **la cui cancellazione sarà a carico della parte acquirente:**

TRASCRIZIONI

Nota n. 1759 del 15.04.2014

Titolo: verbale di pignoramento immobili

A favore: Unicredit S.p.A.

Contro: [REDACTED]

Immobili: siti in Ascoli Piceno (AP) - via 419/ma n. 8 Fg. 74 p.lla 1580 sub. 3
via 418/ma Fg. 74 p.lla 1580 sub. 2

ISCRIZIONI

Nota n. 1123 del 27.11.2012 - Ipoteca giudiziale

Titolo: decreto ingiuntivo

Importo: euro 80.000,00

Soggetto a favore: Unicredit S.p.A

Contro: [REDACTED]

Immobili: siti in Ascoli Piceno (AP) - via 419/ma n. 8 Fg. 74 p.lla 1580 sub. 3
via 418/ma Fg. 74 p.lla 1580 sub. 2

Nota n. 265 del 24.02.2010 - Ipoteca volontaria

Titolo: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo: euro 140.000,00

Soggetto a favore: Tercas – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A

Soggetto contro:

[REDACTED]

Immobili: siti in Ascoli Piceno (AP) via 419/ma n. 8 – Fg. 74 p.lla 1580 sub. 3
via 418/ma – Fg. 74 p.lla 1580 sub. 2
via 419/ma – Fg. 74 p.lla 1580 sub. 1

ANNOTAZIONI

Nota n. 245 del 20.02.2013 – Annotazione a iscrizione

Titolo: proroga durata

Riferimento: iscrizione n. 265 del 24.02.2010



3.5 stima dell'immobile

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è stato utilizzato il metodo comparativo mediante cioè il confronto di determinati parametri con altri immobili simili e collocando l'immobile oggetto di stima all'interno di un mercato omogeneo e di una scala dei prezzi formata ai sensi del predetto confronto.

Si sono quindi analizzate le compravendite temporalmente affini e avvenute nella stessa zona, o in zone ove simile è il mercato immobiliare, per immobili con medesime caratteristiche tipologiche, costruttive e di vetustà, apportando adeguamenti e correzioni in termini di incidenza percentuale delle singole caratteristiche rispetto alle medie rilevate negli immobili comparati.

Si è eseguita inoltre indagine presso gli operatori immobiliari che operano nella zona.

Nella determinazione del valore commerciale degli immobili si è inoltre considerato:

- l'andamento del mercato immobiliare e le relative attuali problematiche di stagnazione;
- che non ci sono abbattimenti forfettari in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nè assenza della garanzia per vizi occulti e spese condominiali insolute (0%);
- che gli immobili presentano un discreto stato generale di conservazione, sia internamente che esternamente, ma che in alcune parti si è riscontrata inutilizzazione e scarsa manutenzione;
- che lo stato di possesso risultante dalle indagini effettuate è quello di cui al punto 3.3 della presente (0%);
- che il pignoramento e le altre trascrizioni pregiudizievoli di cui al punto 3.4 saranno eliminati a spese dell'acquirente;
- che non vi è la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi;
- che si tratta di una particolare tipologia edilizia, di una importante consistenza dimensionale;
- che i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad € 6.100,00;
- che si è applicato un "indicativo" coefficiente di decurtazione pari al 10% per i costi e le spese di regolarizzazione strutturale e di carattere esecutivo non attualmente stimabili.

Stabilendo di attribuire un valore pari a 850,00 €/mq alla superficie principale, quale valore medio del mercato omogeneo analizzato, si definisce il valore commerciale dei beni oggetto di valutazione, adeguatamente ponderato, corretto ed adeguato ai sensi



delle tipologie e funzioni delle varie porzioni immobiliari e facendo specifiche considerazioni tecniche per il caso in esame:

DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI		
	TIPOLOGIA	COEFF. PONDERAZIONE
A	Superficie principale	100%
B	Superficie secondaria	50%
C	garage	50%
D	Accessori (fondaco, magazzino, deposito, soffitta ...)	25%
E	Sottotetto abitabile	50%
F	Sottotetto praticabile	25%
G	balcone/terrazza	50%
H	Corte pavimentata	25%
I	Giardino	10%

COMPUTO DELLE CONSISTENZE - mq									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
PS1	-	-	-	92,70	-	-	-	72,10	-
PT	59,30	20,70	-	-	-	-	12,60	-	-
P1	73,20	10,60	-	-	-	-	22,90	-	-
P2 sottotetto	-	9,05	-	8,50	53,50	-	12,65	-	-
CORTE	-	-	-	-	-	-	-	85,80	-
GIARDINO	-	-	-	-	-	-	-	-	118,2
GARAGE	-	-	26,00	-	-	-	-	-	-



DETERMINAZIONE DEI VALORI					
	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo di ponderazione (%)	Coefficiente correttivo di merito (%)	Valore unitario €/mq	Valore €
A	59,30	100	-15	722,50	42.844,25
A ₁	73,20	100	0	850,00	62.220,00
B	20,70	50	0	850,00	8.797,50
B ₁	10,60	50	0	850,00	4.505,00
B ₂	9,05	50	0	850,00	3.846,25
C	26,00	50	-30	595,00	7.735,00
D _{s1}	92,70	25	-15	722,50	16.743,94
D ₂	8,50	25	0	850,00	1.806,25
E	53,50	50	0	850,00	22.737,50
F	0,00	-	-	850,00	0,00
G	12,60	50	0	850,00	5.355,00
G ₁	22,90	50	0	850,00	9.732,50
G ₂	12,65	50	0	850,00	5.376,25
H _{s1}	72,10	25	-10	765,00	13.789,13
H	85,80	25	-10	765,00	16.409,25
I	118,20	10	0	850,00	10.047,00
Totale					231.944,81

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni precedentemente descritte:

- oneri per cancellazione formalità (compenso oneri professionali) € 3.000,00
- spese di regolarizzazione urbanistica e catastale € 6.100,00
- decurtazione "indicativa" 10% per costi non stimabili € 23.194,50

sommano detrazioni € 41.652,00

Pertanto, dalle valutazioni sopra elaborate, il **valore commerciale dei beni** risulta pari a € (231.944,80 - 32.294,50) = **€ 199.650,30**



**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA ED IL
TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE**

LOTTO UNICO - diritti di piena proprietà

Immobili siti nel Comune di Ascoli Piceno (AP), via 419/ma (oggi via delle Stelle di Natale) distinti al **foglio 74** con la **p.lla 1580**:

- **sub. 2** costituito da:
 - spazio/garage al piano seminterrato accessibile mediante scivolo da via 418/ma (oggi via delle Ortenzie) con superficie utile pari a mq 26,00;
- **sub. 3** costituito da:
 - abitazione in villino distribuito su 4 livelli con le seguenti caratteristiche compositive e dimensionali:
 - PIANO PRIMO SEMINTERRATO (ambiente unico con destinazione fondaco/magazzino/garage della superficie utile di circa 73,00 mq + wc sottoscala)
 - PIANO TERRA (locali a carattere abitativo non utilizzati con ingresso indipendente, della superficie utile di circa 50,00 mq costituiti da soggiorno, bagno, cucina e camera)
 - PIANO PRIMO (soggiorno/cucina + camera + bagno della superficie di circa 63,00 mq + n. 3 terrazzi di circa 22,90 mq)
 - PIANO SECONDO (sottotetto utilizzato ad abitazione della superficie utile di circa 53,00 mq composto da due camere, locale di servizio e un bagno + un terrazzo di 12,65 mq)

Completa la proprietà una ampia corte esterna di pertinenza della superficie totale di circa 200 mq posta al piano terra e uno scivolo per l'accesso carrabile al piano seminterrato.

Valore del lotto = € 199.650,00

Ascoli Piceno, 18.04.2018

Il C.T.U.
(Arch. Elisabetta Mariani)



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

OGGETTO: INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n. 70/2014 - Atto di pignoramento

Unicredit Credit Management Bank SpA contro [REDACTED]

Con riferimento alla relazione peritale depositata in data 18/04/2018 mediante invio telematico, e alla successiva richiesta di integrazione relativa alla quantificazione di tutti i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità evidenziate, a completa evasione dell'incarico affidato, la sottoscritta relaziona quanto segue in merito alla trattazione delle rilevate difformità e alla valutazione della relativa sanatoria che interesserà vari aspetti (strutturale, catastale, urbanistico-edilizie ed esecutiva) delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento: Garage sub 2 e Unità abitativa sub 3.

Come richiesto dall'III.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi si procederà di seguito alla quantificazione *"quanto più possibile attendibile delle opere verosimilmente necessarie per la predetta regolarizzazione"* che pertanto assume carattere essenzialmente di *"stima presunta"* delle stesse.

Si ritiene infatti doveroso ribadire la complessità della situazione oggetto di trattazione, specie dal punto di vista strutturale.

Per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento sarà necessario sostenere spese sia di carattere amministrativo che tecnico, oltre quelle di esecuzione delle opere necessarie.

1. Garage – sub 2

L'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Dall'analisi dei precedenti edilizi infatti la realizzazione del garage era stata richiesta con variante al progetto originario (concessione edilizia n. 316/88 rilasciata in data 20/12/1988) che però è stata rinviata da successive sedute della commissione edilizia che esprimeva e confermava prescrizioni proprio in merito alla realizzazione del garage al piano seminterrato.

Si riportano testualmente i contenuti dei predetti pareri:

- parere commissione edilizia del 06/04/1993
"(omissis)... si fa notare che non potrà essere approvato il terrapieno trasformato in "terravuto" alias ventilazione... (omissis)"
- parere commissione edilizia del 22/11/1993
"Si rinvia affinché il progetto venga adeguato alle prescrizioni del progetto originario riguardo i terrapieni venga dimostrato che il nuovo garage è completamente interrato ... (omissis)"

Dall'analisi dello stato attuale dei luoghi invece risultano un volume utilizzabile definito "garage" ed un locale fondaco/ripostiglio ricavato su corridoio di ventilazione realizzato tra la struttura dell'edificio ed il muro di contenimento del terreno.



In entrambi i casi, ai fini della regolarizzazione dell'immobile, si dovrà procedere al riempimento con terreno, delle volumetrie e quindi degli spazi abusivamente ricavati.

2. Unità abitativa – sub 3

Rispetto al titolo autorizzativo, si sono rilevati:

- diversa distribuzione spazi interni riscontrata su tutti i livelli;
- diversa organizzazione distributiva delle unità immobiliari autorizzate;
- lievi modifiche sui prospetti in merito ai terrazzi e alle aperture esterne;
- diversa conformazione distributiva delle unità immobiliari (la situazione risulta aggiornata solo catastalmente) che ha interessato l'intero fabbricato e pertanto anche la proprietà confinante in quanto il progetto originario riguardava la realizzazione di una “bifamiliare”;
- lievi variazioni all'area esterna e alla recinzione;
- variazioni all'altezza utile del piano secondo sottotetto, cioè omessa realizzazione del solaio a quota 220 cm;
- cambio di destinazione d'uso degli ambienti del piano secondo sottotetto.

Come dichiarato nella relazione peritale si ribadisce che non risultano pratiche di carattere strutturale depositate presso il Servizio Genio Civile Regionale.

Stante la situazione sopra descritta, analizzata e valutata mediante consultazione con i tecnici di ciascun ufficio e/o Ente preposto, per la regolarizzazione dell'immobile sarà necessario procedere alla:

- sanatoria edilizio-urbanistica
- sanatoria strutturale
- all'aggiornamento catastale mediante presentazione documenti Docfa relativamente alle rilevate variazioni distributive ed alla soppressione del subalterno che attualmente individua il garage;
- alla richiesta di agibilità (Segnalazione Certificata di agibilità – art. 24 DPR 380/01);
- alla esecuzione di opere edilizie al fine del ripristino della situazione autorizzata.

Dal punto di vista **urbanistico-edilizio** sarà necessario presentare presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Ascoli Piceno, una S.C.I.A. a sanatoria (ai sensi degli artt. 36 e 23 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii) e di tutti i relativi allegati sia di carattere grafico che documentale.

Dal punto di vista **strutturale** si dovrà procedere al calcolo della struttura eseguito ai sensi delle norme tecniche delle costruzioni vigenti (NTC 2018) e al relativo deposito presso il Servizio Regionale di Genio Civile, nonché al collaudo statico (o eventualmente al rilascio di certificato di idoneità statica).

Nella valutazione delle spese tecniche relative, è stato considerato l'impegno professionale e quello per l'esecuzione di saggi per valutare la consistenza degli elementi strutturali, ma non possono essere stimate le spese relative ad eventuali opere strutturali necessarie all'adeguamento della struttura alla vigente normativa, per le quali si dovrebbe necessariamente procedere al calcolo.

Sarà inoltre necessaria la redazione di una relazione geologica/geotecnica e al certificato di collaudo.



Si precisa inoltre che la sanatoria di carattere strutturale aprirà a carico del proprietario un processo penale che generalmente si conclude con il pagamento di una sanzione.

Dal punto di vista **catastale** sarà necessario procedere alla presentazione di documento Docfa di variazione, al fine dell'aggiornamento della situazione planimetrica delle varie unità imm.ri e della soppressione del sub che attualmente identifica il garage abusivo.

Si precisa che le considerazioni espresse nella presente (come già argomentato nella relazione peritale) sono state elaborate con esclusivo riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento; stante infatti l'originaria costruzione del villino bifamiliare, non si sono potute osservare e quindi prendere in considerazione eventuali trasformazioni della parte adiacente a quella oggetto di valutazione e se tali variazioni possano aver comportato un aumento del carico urbanistico.

Dal punto di vista **esecutivo**, dato che la regolarizzazione di parte delle opere non conformi può avvenire esclusivamente con il ripristino delle situazioni progettuali autorizzate, si dovrà procedere ad una serie di interventi edilizi come indicati nel computo metrico che si rimette in allegato, e consistenti essenzialmente:

- nel ripristino del terrapieno al piano seminterrato
- nella chiusura del garage abusivamente ricavato
- nella ripristino dell'altezza pari a 220 cm del piano sottotetto.

Si riporta di seguito l'incidenza delle valutazioni sopra argomentate, distinguendole in burocratico-amministrative, tecniche e di progettazione strutturale, catastali ed esecutive.

1. spese amministrative:

- versamento diritti di segreteria presentazione pratica a sanatoria	€ 300,00
- diritti segreteria segnalazione certificata di agibilità	€ 200,00
- variazioni e aggiornamenti catastali	€ 100,00
- segnalazione certificata agibilità (art. 24 DPR 380/01)	€ 200,00
- sanzione amministrativa (art. 36 D.P.R. 380/01)	€ 1.000,00
	€ 1.800,00

2. spese tecniche:

- calcoli strutturali + verifiche di laboratorio	€ 8.000,00
- redazione pratica edilizia di sanatoria	€ 2.600,00
- pratiche catastali	€ 700,00
- segnalazione certificata agibilità (art. 24 DPR 380/01)	€ 500,00
- collaudo statico	€ 500,00
- redazione relazione geologica	€ 700,00
	€ 13.000,00

3. spese esecutive:

- realizzazione muro in c.a. (a chiusura del garage abusivo)
- trasformazione del volume abusivo in "terrapieno" (riempimento con terreno)



- realizzazione "solaietto/controsoffittatura" a quota 220 cm al piano sottotetto
da computo in allegato € 8.185,45

Pertanto, dalle valutazioni sopra elaborate, la quantificazione di tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità evidenziate relative agli immobili oggetto di pignoramento viene stimata in € 22.985,45.

Con la presente relazione il CTU ritiene di aver assolto alla completa evasione dell'incarico affidato.

Rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Ascoli Piceno, 03.03.2020

Il C.T.U.
(Arch. Elisabetta Mariani)



Allegato: computo metrico delle lavorazioni di ripristino



Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo	Totale
1 07.03.011*.002 (M)	Controsoffitto in lastre di cartongesso, fissate mediante viti autoperforanti ad una struttura costi ... interasse di 600 mm, comprese la stessa struttura e la stuccatura dei giunti. Spessore lastra 15 mm							
	camera		4,400	3,600		15,84		
	camera		3,000	4,800		14,40		
	bagno		3,500	2,300		8,05		
	corridoio		1,200	2,300		2,76		
			3,250	1,100		3,58		
	ripostiglio		3,100	2,100		6,51		
	Sommano m²					51,14	26,09 €	1.334,24 €
2 03.03.020*.00 1 (M)	Casseforme. Fornitura e posa in opera di casseforme e delle relative armature di sostegno fino ad un ... rato cementizio. Per muri di sostegno e fondazioni quali plinti, travi rovesce, cordoli, platee etc.	2,000	8,000	2,700		43,20		
	Sommano m²					43,20	27,72 €	1.197,50 €
3 02.02.001*.00 2 (M)	con uso di mezzi meccanici. Rinterro o riempimento di cavi o di buche con materiali scevri da sostan ... preso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Con terreno proveniente da scavi fuori cantiere.							
	garage		6,300	5,000	2,700	85,05		
	tunnel di ventilazione		7,800	1,700	2,700	35,80		
	Sommano m³					120,85	7,98 €	964,38 €
4 03.03.003*.00 1 (M)	Classe di esposizione XC2 - corrosione indotta da carbonatazione - ambiente bagnato, raramente asciu ... d'opera in conformità alle prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche per le costruzioni. Rck 30 Mpa							
	elevazione		8,000	2,700	0,300	6,48		
	fondazione		8,000	1,300	0,500	5,20		
	Sommano m³					11,68	139,74 €	1.632,16 €
5 03.04.002* (M)	Barre in acciaio tipo B450C. Acciaio per cemento armato in barre laminate a caldo del tipo B450C, im ... controlli di legge ove richiesti. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.							
	elevazione + fondazione (120 kg/mc) (Np=120*11,68)	1401,600				1401,60		
	Sommano kg					1401,60	1,90 €	2.663,04 €
6 02.04.008* (M)	Rimozione di infissi. Rimozione di infissi di qualunque forma e specie, incluse mostre, telai, ecc... ... scarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.							
	Sommano m²		0,700	1,000		0,70		
						0,70	25,25 €	17,68 €
7 03.02.033* (M)	Muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati (12-13). Muratura a cassa vuota esegu ... lato interno con malta cementizia. E'inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.							
	chiusura bucatura finestra		0,700	1,000		0,70		
	A RIPORTARE							7.809,00 €

Committente: Tribunale di Ascoli Piceno

Firmato Da: MARIANI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36c7e69f46c87063a1bed04f67ea2161
 Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51554b27cb1b8db988a4bef69d691d4



Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par. ug.	lung.	largh.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							7.809,00 €
	Sommano m²					0,70	136,64 €	95,65 €
8 02.01.003*.00 1 (M)	Scavo a sezione obbligata con uso di mezzi meccanici. Scavo a sezione obbligata, eseguito con uso di ... inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Scavi fino alla profondità di m 3,00. fondazione		8,000	1,300	0,500	5,20		
	Sommano m³					5,20	16,67 €	86,68 €
9 03.03.019*.00 4 (M)	Sovrapprezzi per calcestruzzo. Per la posa in opera mediante pompa autocarrata.							
		11,680				11,68		
	Sommano m³					11,68	16,62 €	194,12 €
	TOTALE :							8.185,45 €
	Data,							
	Il tecnico							

Committente: Tribunale di Ascoli Piceno

Firmato Da: MARIANI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36c7e69f46c87063a1bed04f67ea2161
 Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51554b27cb1b8db8988a4bef69d691d4



