

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

Consulenza Tecnica d'ufficio  
nell'esecuzione immobiliare n.r.g. 104/2018 promossa da  
***RIENZA SPV S.R.L.***  
*contro*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa SIMONA D'OTTAVI**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

*L'esperto stimatore*  
*Arch. Andrea Corradetti*

Udienza di vendita fissata per il giorno 17 Giugno 2022



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio  
nell'esecuzione immobiliare n.r.g. 104/2018 promossa da  
RIENZA SPV S.R.L.  
contro

Tecnico incaricato: **Arch. ANDREA CORRADETTI**  
Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.°1 - C.F. CRRNDR67C09A462F  
mail: [andrea\\_corradetti@libero.it](mailto:andrea_corradetti@libero.it)  
mail pec: [andrea.corradetti@archiworldpec.it](mailto:andrea.corradetti@archiworldpec.it)

INDICE

- 1 - premesse
- 2 - attività peritali
- 3 - risposte ai quesiti formulati
- 4 - stima dell'immobile
- 5 - precisazioni
- 6 - descrizione del bene per la formazione bando d'asta
- 7 - allegati

1-PREMESSE

Nell'udienza del 16 Novembre 2021 lo scrivente Arch. Andrea Corradetti veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi quale Consulente Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n.r.g. 104/2018 del Ruolo delle Esecuzioni, concernente il procedimento promosso da:

**RIENZA SPV S.R.L**

contro

**DI MARTINO ANTONIO + 5**

2

C.F. CRRNDR67C09A462F P.I. 01596250447

e-mail [andrea\\_corradetti@libero.it](mailto:andrea_corradetti@libero.it) pec [andrea.corradetti@archiworldpec.it](mailto:andrea.corradetti@archiworldpec.it)



concernente proprietà immobiliare ubicata nel Comune di Castorano (A.P.).

La proprietà oggetto di esecuzione è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio servizi catastali come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Castorano(A.P.)

- **Foglio 2 part. 520 sub. 3** cat. A/2 classe 3 consistenza 9 vani Sup. Catastale Tot. 231 mq  
Totale escluse aree scoperte 231 mq rendita euro 339,31, sito in Contrada Palazzi n. 33B,  
Piano S1-T

La proprietà sopra descritta risulta intestata catastalmente ai Signori:



- che in data 27 Gennaio 2022 sarebbero dovute iniziare le operazioni peritali, le quali sono poi state posticipate ad altra data, poiché l'esperto stimatore non ha potuto accedere all'immobile in quanto il [REDACTED] presente all'interno dell'immobile unitamente al di lui fratello [REDACTED], quest'ultimo su sedia a rotelle, ha riferito che tutto il nucleo familiare era stato colpito dal Coronavirus, senza comunque esibire alcun certificato medico e precisando che era non vedente;
- che quindi ha chiesto di rinviare il sopralluogo;
- che sempre nella stessa mattinata è pervenuto allo scrivente un sms alla utenza mobile, che si allega (V. All. n.9), in cui il figlio [REDACTED] comunicava quanto segue "Buongiorno Architetto sono il [REDACTED]. Le comunico che ci sono tre positivi al Coronavirus in casa e la invito a valutare un altro giorno per il suo sopralluogo ammesso che ci sono gli estremi per poterlo eseguire. Lei fa riferimento al Tribunale di Ascoli Piceno io al Tribunale dei diritti umani di Strasburgo"



- che in data 21 Aprile 2022, sono iniziate le operazioni peritali alla presenza della [REDACTED] [REDACTED] eseguita che ha permesso l'accesso all'appartamento (V. All. n.2)

### TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

### □ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Esaminati attentamente i fascicoli di causa, il giorno 21 Aprile 2022 sono iniziate le operazioni peritali come da verbale allegato (V. All. n. 2)

In precedenza sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale –Territorio servizi catastali-, al fine di verificare la consistenza e l'identificazione catastale dell'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione (vedi All. n.3);
- il servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per visure riferite all' u.i.u. oggetto di esecuzione(vedi All. n.8);
- all'archivio Notarile di Ascoli Piceno per ritirare copia dell'atto di compravendita rogato dal notaio Luciano Amadio in data 11/11/1976 rep. 43332, trascritto il 01/12/1976 al n. 4090 di r.p.(vedi All. n.7 );
- lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Castorano (A.P.) al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi(V. All. n.5);
- l'ufficio anagrafe del Comune di Castorano, di Valle Castellana (TE) per il ritiro dei certificati anagrafici(vedi All. n.6);
- l'ufficio di Stato Civile del Comune di Valle Castellana (TE) per il ritiro dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio(vedi All. n.6);
- Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per reperire eventuali contratti di affitto e comodato (vedi All. n.7);

### □ 3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

#### RISPOSTA AL QUESITO N.1

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

La proprietà oggetto di esecuzione, è costituita dai diritti di piena proprietà di 1/1 su un fabbricato rurale (edificato per scopi agricoli) che si sviluppa cielo terra su tre livelli (piano primo sottostada, terra e primo sottotetto) sito nel Comune di Castorano (A.P.), in Contrada Palazzi n.33/B e censito all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue (vedi all. n. 3):

Appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castorano (A.P.):

- **Foglio 2 part. 520 sub. 3** cat. A/2 classe 3 consistenza 9 vani Sup. Catastale Tot. 231 mq  
Totale escluse aree scoperte 231 mq rendita euro 339,31, sito in Contrada Palazzi n. 33B, Piano S1-T

La proprietà sopra descritta risulta intestata catastalmente ai Signori:



L'u.i.u. oggetto di vendita ha diritto, unitamente ad altra unità non oggetto di esecuzione, al BCNC distinto al foglio 2 part. 520 sub. 1 che individua la corte esterna.

Per quanto concerne l'intestazione catastale sopra riportata, si precisa che la stessa dovrà essere rettificata in quanto il [REDACTED] all'epoca dell'acquisto della proprietà si trovava, come si trova oggi, in regime di comunione legale con la coniuge [REDACTED], come confermato dalla dichiarazione notarile sostitutiva allegata alla presente procedura. Per tale motivo i diritti di proprietà sull'immobile esecutato sono i seguenti:

• **Descrizione dell'u.i.u. oggetto di esecuzione**

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su fabbricato rurale edificato per scopi agricoli nel 1991, che si sviluppa ai piani primo sottostrada, terra e sottotetto, sito in Comune di Castorano (A.P.) in Via Contrada Palazzi n. 32.

Il fabbricato presenta strutture portanti in cemento armato e solai in latero cemento, con facciate esterne intonacate prive di tinteggiatura e versa in un mediocre stato di conservazione.

Sulla part. 520 insiste anche un altro fabbricato, non oggetto di esecuzione, simile a quello oggetto di vendita con il quale è unito per mezzo da un tunnel al piano interrato. L'accesso al fabbricato avviene dalla corte comune sub. 1. Tale corte comune si sviluppa con andamento per la maggior parte pianeggiante e in parte in pendenza, non presenta sistemazioni particolari ad eccezione di una zona pavimentata posta fra i due fabbricati.

L'appartamento oggetto di esecuzione è distribuito sui piani primo sottostrada, terra e sottotetto, collegati fra loro da due singole rampe di scale interne di cui una al grezzo (*quella che unisce il piano S1 con il Piano Terra*) e l'altra rivestita (*quella che unisce il Piano Terra con il Piano sottotetto*) ed è privo di ascensore ed è così costituito da (*vedi all. n. 4*):

- 1) il **piano primo sottostrada**, autorizzato con destinazioni "cantina", "rimessa attrezzi" e "magazzino", di altezza interna pari a ml. 3,02 e di S.E.L. pari a mq. 171,20 circa è costituito da un unico locale privo di divisorii interni accessibile dalla scala interna o da un accesso carrabile dotato di serranda basculante manuale in lamiera zincata e da un locale fondaco di S.E.L. pari a mq. 18,10, di altezza pari a ml 3,02, presente sul lato ovest del fabbricato, accessibile esclusivamente dall'esterno.

L'intero piano risulta al grezzo privo di intonaci, massetti e pavimentazioni con le pareti controterra in cemento armato a faccia vista. E' presente un impianto elettrico in parte del tipo sfilabile esterno in canaline PVC e in parte con cavi volanti di collegamento di alcuni punti luce. Sono inoltre visibili le tubazioni di scarico del sovrastante piano terra. Alla data del sopralluogo non era neanche presente il muro di separazione, verso est con la proprietà contigua e non oggetto di esecuzione e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere alla sua realizzazione in contraddittorio con la proprietà confinante.

Nel locale è presente sull'angolo nord-est un serbatoio di accumulo dell'acqua zincato con un'autoclave a servizio dell'unità immobiliare urbana.



- 2) il **piano terra**, di altezza interna variabile da ml. 2,87 a ml. 2,89 e di S.E.L. pari a mq. 159,10 circa è costituito da una parte giorno e una parte notte. La parte giorno è costituita da un locale soggiorno-pranzo con caminetto, a cui si accede direttamente dal portoncino d'ingresso principale e da una cucina, mentre la parte notte da due bagni, un corridoio disimpegno, un ripostiglio e quattro camere da letto. E' altresì presente un portico pavimentato completo di manto in coppi, che insiste su porzioni delle pareti nord e ovest del fabbricato e sviluppa una superficie pari a circa mq. 64,70.

Al piano terra sono presenti due ingressi uno posto a nord e uno a est, dotati di porte non blindate in alluminio con inserti in vetro. Le finestre sono in alluminio con doppi vetri e schermate con persiane anch'esse in alluminio a due ante mentre le porte interne sono in legno con inserti in vetro in quella di collegamento tra la parte giorno e la parte notte.

La pavimentazione del soggiorno-pranzo e del cucinino è in granito mentre tutti i vani della parte notte sono pavimentate con mattonelle in ceramica da cm 40x40.

Il bagno vero sud è dotato di tazza e bidet del tipo a pavimento, lavabo e doccia, mentre il bagno verso est è dotato di tazza e bidet del tipo a pavimento, lavabo e vasca. Entrambi presentano pavimentazione in ceramica delle dimensioni di 40x40 cm e rivestimento con mattonella di dimensioni 40x24 cm fino all'altezza di ml. 1,92 circa.

Il riscaldamento dell'intera unità immobiliare, è autonomo e avviene per mezzo di un termocamino che provvede anche al riscaldamento dell'acqua sanitaria che può anche avvenire con una caldaia posta esternamente alla parete sud, del fabbricato.

Gli elementi radianti sono in ghisa di colore bianco e l'impianto termico è dotato di termostato della marca Termo-Vemer. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con interruttori bianchi.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici che, per quanto visibile non risultano rispondenti alle attuali norme di settore e, per tale motivo, il futuro acquirente, dovrà provvedere a propria cura e spese al loro adeguamento/rifacimento nel rispetto delle normative di settore vigenti provvedendo a farsi rilasciare dagli impiantisti incaricati le dovute certificazioni.

- 3) il **piano primo sottotetto**, autorizzato con destinazioni "lavatoio e stenditoio", di S.E.L. pari a mq. 159,10, è attualmente costituito da un unico locale al grezzo, privo di pavimentazione e di rifiniture e attualmente destinato a soffitta.

L'accesso a tale locale avviene per mezzo di una scala interna che parte dal piccolo disimpegno al piano terra prospiciente l'entrata secondaria posta a est.

Al colmo raggiunge un'altezza massima pari a ml. 2,46 mentre in corrispondenza delle pareti esterne con gli spioventi è pari a ml. 0,64. L'illuminazione del locale avviene per mezzo di due finestre in legno poste a raso della falde della copertura del fabbricato.

Il fabbricato è dotato di impianto di smaltimento reflui per subirrigazione così come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 21 Aprile 2022 dalla [REDACTED] coniuge del [REDACTED].

### RISPOSTA AL QUESITO 1

Si precisa che le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda e la stessa è comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u..

#### • Foglio 2 part 520 sub. 3

- Locali accessori al piano S1	SEL	mq. 189,30 circa
- Appartamento al piano terra	SEL	mq. 159,10 circa
- Soffitta al piano primo sottotetto	SEL	mq. 159,10 circa
- Portico al piano terra	Superficie	mq. 64,70 circa



Gli identificativi catastali dell'u.i.u. oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, anche se incompleti nei dati di classamento (Superficie catastale).

Si precisa che nella planimetria di accatastamento non è riportato il piano sottotetto e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà procedere a propria cura e spese alla presentazione dei dovuti atti di aggiornamento catastali.

Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non sono riportate le superfici ed i confini delle proprietà oggetto di esecuzione.

L'appartamento confina con una corte comune su tutti i lati. Detta corte confina con strada vicinale e terreni di proprietà degli stessi esecutati e non oggetto di esecuzione.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1b**

La proprietà oggetto di esecuzione è raggiungibile da Via Contrada Palazzi.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1c**

Per quanto concerne l'individuazione delle pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si riferisce che i due fabbricati che insistono sulla part. 520 non sono costituiti in condominio, non sono presenti tabelle millesimali e per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni, si rimanda a quanto normato dalle leggi di settore e dal Codice Civile e a quanto desumibile dall'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate.

Per opportuna conoscenza si rimanda anche a quanto detto e stabilito nell'atto di compravendita rogato dal notaio Luciano Amadio in data 11/11/1976 rep. 43332, trascritto il 01/12/1976 al n. 4090 di r.p., (vedi All.n.7) e alla documentazione in esso richiamata.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1d**

L'immobile oggetto di esecuzione è sprovvisto di amministratore, di tabelle millesimali e regolamento di condominio. Nel verbale di sopralluogo del 21 Aprile 2022 la [REDACTED] ha dichiarato "che l'immobile è dotato di impianto autonomo di riscaldamento, luce e gas e che il fabbricato è dotato di impianto di smaltimento reflui per subirrigazione" (V. All. n. 2).

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1e**

La zona ove insiste il fabbricato di Contrada Palazzi n.33/B, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Castorano ricade in "Zona agricola a tutela orientata" normata dall'art. 25.13 delle NTA.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1f**

I debitori esecutati sono [REDACTED]

I signori [REDACTED] risultano di stato libero così come comunicato dall'ufficio Anagrafe del Comune [REDACTED]

Il Signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (V. All. 6), rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune [REDACTED] in data 29 Aprile 2022 non risultano riportate annotazioni.

L'u.i.u. oggetto di esecuzione è stata acquistata relativamente al signor [REDACTED] per 1/2 in comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita rogato dal notaio Luciano Amadio in data 11/11/1976 rep. 43332, trascritto il 01/12/1976 al n. 4090 di r.p., relativamente a [REDACTED] in forza di atto di donazione rogato dal notaio Marianna Calabrese in data 09/01/2013 rep. 8219, trascritto il 17/01/2013 al n.243 di r.p., dal Signor [REDACTED]



che si riservava l'usufrutto ed a cui l'immobile era pervenuto in forza dell'atto Notaio Luciano Amadio del 11/11/1976 sopra menzionato.

Sulla base di quando detto nella Dichiarazione Notarile sostitutiva della Certificazione storico-ipotecaria ventennale allegata alla presente procedura esecutiva l'u.i.u. oggetto di esecuzione per i diritti di 1/2 fa parte della comunione legale dei beni fra i coniugi e non fa parte di un fondo patrimoniale

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

#### **SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell' immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta in data 29 Novembre 2021 prot. 6781 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castorano (vedi All. n.5).

In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia hanno comunicato quanto segue: "In riferimento alla Vs. richiesta di Accesso agli Atti prot. n. 6781 del 29/11/2021 si inviano in allegato alla S.V. copie delle concessioni edilizie, permessi a costruire e concessioni edilizie in sanatoria dell'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castorano al Fg. 2 Part. 520 sub. 3" e fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita:

- 1. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 13/91 rilasciata in data 9 Maggio 1991** relativa a "lavori di costruzione di edificio bifamiliare agricolo a servizio di un fondo rustico", rilasciata ai signori
- 2. Dichiarazione di vincolo di aree non Aedificandi del 24 Aprile 1991** con la quale vengono "vincolate le particelle 48-139-222 del foglio 2 e le particelle 22-110-158-162-173 del foglio 1 per la costruzione di fabbricati rurali da realizzare sulla particella 139 del foglio 2 di Castorano". Dichiarazione rilasciata dai signori
- 3. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 18/92 rilasciata in data 3 Luglio 1992** relativa a "variante alla concessione edilizia n.13/91 del 9 Maggio 1991 per costruzione di edificio bifamiliare agricolo su fondo rustico(variante planimetrica)", rilasciata ai signori
- 4. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 37/94 rilasciata in data 17 Dicembre 1994** relativa a "proroga termini di scadenza concessione edilizia n.13/91 del 9 Maggio 1991 e variante alla concessione edilizia n. 18/92 costruzione di edificio bifamiliare agricolo", rilasciata ai signori
- 5. Concessione edilizia a Sanatoria n.118/1997 rilasciata in data 4 Settembre 1997** al Signor per "piccolo ampliamento sul lato nord del fabbricato ai piani interrato, terra e sottotetto. Realizzazione di ampliamento al piano interrato destinato a fondaco"
- 6. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 4/98 rilasciata in data 27 gennaio 1998** relativa a "proroga dei termini della concessione edilizia n.13 del 9 Maggio 1991 e successive varianti,ultima la concessione n. 37/94 del 17 dicembre 1994", rilasciata ai signori



7. **Denuncia inizio attività edilizia del 15 Giugno 1998 prot. 2624** per “*sistemazione esterna fabbricato: costruzione muretti di contenimento, sistemazione terreno esterno fabbricati, massetto di protezione, messa a dimora di fossa biologica e rete di dispersione*” presentata Signor [REDACTED]

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- **Piano primo sottostrada**
  - a) Mancata realizzazione dei divisori interni
  - b) Mancata realizzazione di una finestra sul lato sud
  - c) Diversa ampiezza e posizione della porta di accesso carrabile
  - d) Mancata realizzazione del muro di divisione con la proprietà confinante e non oggetto di esecuzione
  - e) Mancato rinterro di porzione della parete sud del fabbricato al piano primo sottostrada;
  - f) Modeste difformità nelle altezze interne comprese nelle tolleranze di legge
- **Piano terra**
  - g) difformità nella distribuzione degli spazi interni
  - h) maggiore ampiezza della pianta in direzione nord-sud anche se la somma delle singole quote indicate in pianta, nella direzione nord-sud, è conforme allo stato dei luoghi rilevato
  - i) Modeste difformità nelle altezze interne comprese nelle tolleranze di legge
- **Piano primo sottotetto**
  - j) Maggiore altezza massima di tale piano autorizzata a ml. 2,20 mentre attualmente è pari a ml. 2,46, precisando che l'intero piano è allo stato grezzo

Le opere difformi descritte al punto a), b), c), d), f), g), h), i) risultano sanabili previo pagamento delle sanzioni di legge;

L'opera difforme descritta al punto e) non risulta sanabile per aumento della volumetria non ammissibile e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare il rinterro come previsto negli atti autorizzativi edilizi rilasciati provvedendo altresì alla realizzazione di bocche di lupo in corrispondenza delle attuali finestre

L'opera difforme descritta al punto J) non risulta sanabile per aumento della volumetria non ammissibile e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare l'altezza interna del piano sottotetto alla quota di ml. 2,20 dal piano di calpestio, mediante la posa in opera di una soletta strutturale in c.a. ovvero, essendo il piano sottotetto allo stato grezzo, mediante la posa di isolanti, massetti, pavimenti e intonaci di spessori tali da ripristinare l'altezza autorizzata. In entrambi i casi, le opere di ripristino dovranno essere eseguite previa progettazione e D.L. di tecnico abilitato.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

#### **STATO DI POSSESSO**

L'appartamento alla data del sopralluogo del 21 Aprile 2022 risultava occupato, così come dichiarato dalla Signora [REDACTED] nel verbale di sopralluogo (*vedi All. n.2*), “*dal proprio nucleo familiare e dal cognato*”, precisando “*che il proprio marito e il suddetto cognato sono entrambi invalidi*”.

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato concernenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno a mezzo Pec in data 27 Novembre 2021 (*vedi All. n.7*).

A tale istanza è seguita la seguente risposta a mezzo Pec in data 6 Maggio 2022:



- ....in anagrafe tributaria non risultano registrati dai soggetti indicati, nell'ultimo decennio, contratti di locazione/comodato relativi all'immobile in questione”

Nell'appartamento oggetto di esecuzione in base a quanto riportato nel certificato cumulativo di residenza e di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castorano il 16 Dicembre 2021 (vedi All. n. 6) risulta risiedere [REDACTED] tutti eseguiti.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

##### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- **Che resteranno a carico dell'acquirente**

##### **- Vincoli ed oneri condominiali**

In base alla Dichiarazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva non risultano vincoli ed oneri condominiali trascritti.

##### **- Domande Giudiziali**

In base alla Dichiarazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

-Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, ad eccezione delle trascrizioni e iscrizioni appresso elencate

##### **- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità**

In base alla Dichiarazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

##### **- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici**

In base alla Dichiarazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

Si precisa che, nella dichiarazione notarile allegata alla presente procedura viene segnalata la “costituzione di servitù di metanodotto trascritta il 25.06.1980 al n. 2711 di r.p., gravante sull'area ed in favore della [REDACTED]”

##### **- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.**

In base alla Dichiarazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Esiste Dichiarazione di vincolo sottoscritta il 24 Aprile 1991 con la quale i Signori [REDACTED] vincolano “le particelle 48-139-222 del foglio 2 e le particelle 22-110-158-162-173 del foglio 1 per la costruzione di fabbricati rurali da realizzare sulla particella 139 del foglio 2 di Castorano”. Tale dichiarazione di vincolo, fornita dal SUE di Castorano, non viene citata nella relazione notarile allegata alla presente procedura.

##### **-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**

Sulla base della documentazione allegata alla presente procedura esecutiva e a quanto reperito e citato nel presente elaborato peritale, non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Per opportuna e necessaria conoscenza si rimanda ai certificati anagrafici e dello stato civile (V. All. n.6).



• **Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura**

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare la Dichiarazione Notarile Sostitutiva della certificazione storica-ipotecaria ventennale a firma del Notaio Biagio Ciampini datata 20 Ottobre 2018, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata.

Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 900,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'u.i.u. oggetto di esecuzione:

**TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI**

**1. Nota di Iscrizione n. 4090 del 01.12.1976**

Atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Amadio del 11.11.1976 rep. n. 43332, in forza del quale viene acquistato, fra l'altro, la proprietà sulla quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione

A Favore

Contro

**2. Nota di Iscrizione n. 1075 del 11/06/2008**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a Rogito Notaio Lenhardy Sergio del 9/06/2008, rep. n. 25723/7793, gravante sull'immobile oggetto di esecuzione. Ipoteca per €. 160.000,00 a garanzia di €. 80.000,00.

A Favore Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A.

Contro Terzi datori di ipoteca :

Debitore non datore di ipoteca :

**2. Nota di trascrizione n. 243 del 17/01/2013**

Atto di donazione Notaio Marianna Calabrese del 09/01/2013 rep. n. 8219/5293 in forza del quale vengono donati i diritti di 1/2 di nuda proprietà sull'immobile oggetto di esecuzione.

A Favore

Contro

**3. Nota di trascrizione n. 5393 del 02/10/2018**

Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili . Pubblico Ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno rep. n. 1757 del 24/07/2018 gravante sull'u.i.u. oggetto di esecuzione

A Favore

Rienza SPV s.r.l.

Contro

Nella dichiarazione notarile allegata alla presente procedura viene inoltre segnalata la "costituzione di servitù di metanodotto trascritta il 25.06.1980 al n. 2711 di r.p., gravante sull'are ed in favore della "

**4. STIMA DELL'IMMOBILE**

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti allo



stesso segmento di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Nello specifico, lo scrivente ha reperito vari atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di u.i.u. site in Castorano. Letti i rogiti chi scrive ha scelto due atti aventi per oggetto la vendita di u.i.u. ad uso residenziale e precisamente :

*Comparabile A - Appartamento con garage in Contrada Palazzi n.36, censito al fg.2 part.51 sub.6-8, Rogito Notaio Marianna Calabrese del 15/02/2021 Rep. n.12710 - € 110.000,00*

*Comparabile B - Appartamento con garage in Contrada Palazzi n.36, censito al fg.2 part.51 sub.5-7, Rogito Notaio Marianna Calabrese del 15/02/2021 Rep. n.12710 - € 110.000,00*

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili, verificato per quanto possibile le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse caratteristiche delle u.i.u. oggetto di comparazione.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame che è risultato pari ad **€ 169.000,00 (Euro Centosessantannovemila/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

**a)** abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **10% del totale**;

**b)** abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

**c)** abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso dell'u.i.u. oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari all'**1% del totale**.

**d)** abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese tecniche per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, le sanzioni, i diritti di segreteria, per la successiva variazione catastale e voltura a rettifica, le spese per il ripristino del rinterro sul lato sud del fabbricato e per le opere di ripristino dell'altezza autorizzata al piano sottotetto, si decurterà il **12,00% del totale**.

**e)** abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;

**f)** per altri oneri e pesi: spese per la realizzazione del muro di divisione con la proprietà confinante al piano interrato si decurterà il **1,50% del totale**.

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **24,50 %**.

**VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

€ 169.000,00 - 24,5 % =Euro 127.595,00

**A CIFRA TONDA € 128.000,00 (EuroCentoventottomila/00)**

## □ 5.PRECISAZIONI

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'u.i.u. oggetto di esecuzione e sulla relativa corte comune;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio;
- Non sono state eseguite verifiche dei confini della proprietà oggetto di esecuzione e della relativa corte comune (dalle particelle e strada confinanti con quest'ultima), e non sono stati eseguiti rilievi topografici per la verifica dell'esatta posizione in mappa del fabbricato oggetto di



esecuzione.

- La posizione del muro di separazione con la proprietà confinante posta al piano interrato dovrà essere individuata dal futuro acquirente in contraddittorio con il confinante. Ai fini del calcolo della SEL del piano interrato oggetto di esecuzione, si è fatto riferimento, graficamente, alla posizione di tale muro come individuato nella planimetria di accatastamento.

Si precisa inoltre quanto segue:

- Gli importi delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle opere abusive e delle sanzioni o oblazioni da versare, sono indicativi e, il loro esatto ammontare, si potrà conoscere solo dopo l'istruttoria della relativa richiesta di Sanatoria Edilizia da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia di Castorano.
- Lo scrivente CTU, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte e delle opere di adeguamento previste, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castorano potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle dello scrivente. Gli importi detratti dal valore di stima e relativi alle spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria e per le opere da eseguire per la regolarizzazione o adeguamento delle difformità edilizie riscontrate sono indicativi e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castorano.

#### ❑ 6.DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su fabbricato rurale edificato per scopi agricoli nel 1991, che si sviluppa ai piani primo sottostrada, terra e sottotetto, sito in Comune di Castorano (A.P.) in Via Contrada Palazzi n. 32

Il fabbricato presenta strutture portanti in cemento armato e solai in latero cemento, con facciate esterne intonacate prive di tinteggiatura e versa in un mediocre stato di conservazione.

Sulla part. 520 insiste anche un altro fabbricato, non oggetto di esecuzione, simile a quello oggetto di vendita con il quale è unito per mezzo da un tunnel al piano interrato e l'accesso al fabbricato avviene dalla corte comune sub. 1.

L'u.i.u. oggetto di vendita è distribuita sui piani primo sottostrada, terra e sottotetto, collegati fra loro da due singole rampe di scale interne di cui una al grezzo e l'altra rivestita.

Il **piano primo sottostrada** è allo stato grezzo e autorizzato con destinazioni "cantina", "rimessa attrezzi" e "magazzino", di altezza interna pari a ml. 3,02 e di S.E.L. pari a mq. 171,20 circa ed è costituito da un unico locale accessibile dalla scala interna o da ingresso carrabile e da un locale fondaco di S.E.L. pari a mq. 18,10, di altezza pari a ml 3,02, presente sul lato ovest del fabbricato, accessibile esclusivamente dall'esterno. E' presente un impianto elettrico in parte del tipo sfilabile esterno in canaline PVC e in parte con cavi volanti di collegamento di alcuni punti luce. Sono inoltre visibili le tubazioni di scarico del sovrastante piano terra. Alla data del sopralluogo non era neanche presente il muro di separazione verso est con la proprietà contigua e non oggetto di esecuzione.

Il **piano terra**, di altezza interna variabile da ml. 2,87 a ml. 2,89 e di S.E.L. pari a mq. 159,10 circa è costituito da un locale soggiorno-pranzo, da una cucina, due bagni, un corridoio disimpegno, un ripostiglio e quattro camere da letto. E' altresì presente un portico pavimentato. Le pavimentazioni sono in granito nella parte giorno e ceramica nella zona notte. Il riscaldamento dell'intera unità immobiliare, è autonomo e avviene per mezzo di un termo-camino che provvede anche al riscaldamento dell'acqua sanitaria che può anche avvenire con una caldaia posta esternamente alla parete sud, del fabbricato. Gli elementi radianti sono in ghisa e l'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.



Il **piano primo sottotetto**, autorizzato con destinazioni "lavatoio e stenditoio", di S.E.L. pari a mq. 159,10, è attualmente costituito da un unico locale al grezzo, privo di pavimentazione e di rifiniture e destinato a soffitta con altezze variabili da ml. 0,64 a ml. 2,46.

Gli impianti tecnologici che, per quanto visibile non risultano rispondenti alle attuali norme di settore e, per tale motivo, il futuro acquirente, dovrà provvedere a propria cura e spese al loro adeguamento/rifacimento.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- **Piano primo sottostrada**

- a) Mancata realizzazione dei divisori interni
- b) Mancata realizzazione di una finestra sul lato sud
- c) Diversa ampiezza e posizione della porta di accesso carrabile
- d) Mancata realizzazione del muro di divisione con la proprietà confinante e non oggetto di esecuzione
- e) Mancato rinterro di porzione della parete sud del fabbricato al piano primo sottostrada;
- f) Modeste difformità nelle altezze interne comprese nelle tolleranze di legge

- **Piano terra**

- g) difformità nella distribuzione degli spazi interni
- h) maggiore ampiezza della pianta in direzione nord-sud anche se la somma delle singole quote indicate in pianta, nella direzione nord-sud, è conforme allo stato dei luoghi rilevato
- i) Modeste difformità nelle altezze interne comprese nelle tolleranze di legge

- **Piano primo sottotetto**

- j) Maggiore altezza massima di tale piano autorizzata a ml. 2,20 mentre attualmente è pari a ml. 2,46, precisando che l'intero piano è allo stato grezzo

Le opere difformi descritte al punto a), b), c), d), f), g), h), i) risultano sanabili previo pagamento delle sanzioni di legge;

L'opera difforme descritta al punto e) non risulta sanabile per aumento della volumetria non ammissibile e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare il rinterro come previsto negli atti autorizzativi edilizi rilasciati provvedendo altresì alla realizzazione di bocche di lupo in corrispondenza delle attuali finestre

L'opera difforme descritta al punto J) non risulta sanabile per aumento della volumetria non ammissibile e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare l'altezza interna del piano sottotetto alla quota di ml. 2,20 dal piano di calpestio, mediante la posa in opera di una soletta strutturale in c.a. ovvero, essendo il piano sottotetto allo stato grezzo, mediante la posa di isolanti, massetti, pavimenti e intonaci di spessori tali da ripristinare l'altezza autorizzata. In entrambi i casi, le opere di ripristino dovranno essere eseguite previa progettazione e D.L. di tecnico abilitato.

L'appartamento risulta in possesso di alcuni dei proprietari eseguiti.

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

### **Catasto Fabbricati del Comune di Castorano (A.P.)**

- **Foglio 2 part. 520 sub. 3** cat. A/2 classe 3 consistenza 9 vani Sup. Catastale Tot. 231 mq  
Totale escluse aree scoperte 231 mq rendita euro 339,31, sito in Contrada Palazzi n. 33B,  
Piano S1-T



**PREZZO BASE D'ASTA € 128.000,00 (EuroCentoventottomila/00)**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n.15 pagine dattiloscritte e n.12 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa per via telematica alla competente Cancelleria.

Con osservanza

*L'esperto stimatore*  
Arch. Andrea Corradetti

Ascoli Piceno li 12 Maggio 2022

**□ 7. Allegati:**

1-lettera di convocazione e relative ricevute

2-verbale del sopralluogo

3-documentazione catastale

4-documentazione fotografica

5-documentazione ritirata dal Comune di Castorano (A.P.) - settore edilizia privata- (precedenti edilizi)

6-documentazione ritirata dal Comune di Castorano(A.P.) e Valle Castellana (TE) – ufficio anagrafe e ufficio di stato civile-

7-documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno e all'archivio notarile di Ascoli Piceno per ritirare copia dell'atto di compravendita rogato dal notaio Luciano Amadio in data 11/11/1976 rep. 43332;

8- documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare-

9-istanze inviate al Giudice dell'Esecuzione con i relativi provvedimenti

10- planimetrie dell'unità immobiliare urbana -tavola grafica 1-

11- quesiti formulati al CTU

12- attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti



