

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza tecnica di ufficio nella Procedura Esecutiva immobiliare RGE n° 38/2016 promossa

_____ dia

A) **PREMESSA INTRODUTTIVA**

Nell'udienza del 10.5.2017, il sottoscritto geom. Federico Salvi, con studio in Ascoli Piceno, via del Commercio n° 3, libero professionista iscritto al Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno con il n° 890 di albo professionale, è stato nominato C.T.U. nella Procedura esecutiva immobiliare RGE n° 38/2016 dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Claudia Di Valerio.

Il Giudice ha dato mandato allo scrivente C.T.U. di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- 2) Situazione urbanistico-edilizia e sanitaria dell'immobile;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Vincoli ed oneri giuridici;
- 5) Stima dell'immobile.

Al fine di dare avvio alle operazioni peritali, Lo scrivente ha comunicato alle parti, tramite Posta Elettronica Certificata ([vedere Allegati nn. 1/a/b/c/d/e/f](#)) che il giorno 22.9.2017 si sarebbe recato presso l'immobile da stimare, per eseguire le necessarie verifiche e misurazioni.

Alla data del sopralluogo, però, sul posto non si è presentato nessuno dei convocati ([vedere Verbale Allegato n°2](#)).

Dopo aver richiesto, ed ottenuto, una proroga dei termini di presentazione, il sottoscritto è riuscito a contattare il legale rappresentante della ditta es_____ concordare la data di un nuovo sopralluogo.

In data 13.11.2017, lo scrivente si è quindi recato nuovamente sul posto ed ha potuto effettuare un accesso su porzione dell'immobile esecutato, in presen_____

_____ ne era stata affittata, con contratto di locazione, a terzi. Tale porzione quel giorno risultava chiusa. Lo scrivente ha pertanto provveduto ad ispezionare la parte accessibile ed a reperire i dati della restante porzione ([vedere Verbale Allegato n°3](#)).

Dopo aver contattato, e convocato, l'affittuario della porzione locata, in data 23.11.2017 il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un sopralluogo all'interno di quest'ultima ([vedere convocazione Allegato nn. 4/a/b/c e Verbale Allegato n° 4/d](#)).

Contestualmente, lo scrivente ha provveduto ad esperire le necessarie ricerche e verifiche presso gli uffici comunali e l' Agenzia delle Entrate, reperendo varia documentazione.

Sulla scorta di quanto sopra, lo scrivente C.T.U. è giunto alle determinazioni qui di seguito riportate.

B) RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

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

Il bene oggetto di esecuzione consiste in un negozio posto al piano terra con annesso magazzino sottonegozio posto al piano 1° sottostrada, il tutto facente parte di un edificio condominiale sito in Comune di Spinetoli (AP), località Pagliare, via Alcide De Gasperi n° 112.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 9, particella 405 sub. 40, categoria C/1 classe 2^a, mq. 138, R.C. € 1.482,44, via De Gasperi n° 112, piani S1-T ([vedere visura storica Allegato n° 8/a](#)).

Descrizione dello stato dei luoghi

L'immobile in esame fa parte di un edificio condominiale destinato a locali commerciali, direzionali e ad abitazioni.

La corte circostante il fabbricato risulta in parte comune alle varie unità ed in parte di proprietà esclusiva.

Il complesso confina, sui lato sud con una fascia di terreno coltivata oltre la quale si snoda la Ferrovia Ascoli Piceno – Porto d'Ascoli, ad est con un'area attualmente adibita all'attività agricola, ad ovest con via A. De Gasperi, a nord con un ulteriore edificio condominiale.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero/cemento e tamponamenti in muratura di laterizio.

Le facciate esterne del piano terra sono state intonacate e tinteggiate.

Le corti sono state pavimentate con una soletta in calcestruzzo.

Le finiture dell'edificio risultano di recente realizzazione.

L'edificio gode di una panoramicità discreta.

Il fabbricato è ubicato all'interno della frazione Pagliare del Comune di Spinetoli. Nelle immediate vicinanze sono presenti attività industriali, artigianali, commerciali ed edifici residenziali.

L'edificio dista circa 600 mt. dallo svincolo della Superstrada Acquasanta Terme – San Benedetto del Tronto.

Dalle informazioni ricevute, non risultano essere state inoltrate richieste di sopralluogo finalizzate alla verifica di eventuali danni causati dallo sciame sismico manifestatosi a partire dal 24 agosto 2016.

Durante i sopralluoghi effettuati, il sottoscritto non ha rilevato danni particolari che possano far ritenere l'unità oggetto di stima non agibile a seguito del sisma.

Caratteristiche e finiture dell'immobile

Come già riferito, l'immobile risulta attualmente suddiviso in due porzioni che, qui di seguito, verranno identificate con le lettere "A" e "B".

In generale, comunque, l'immobile è ubicato nella zona retrostante dell'edificio (lati sud ed est), in posizione defilata rispetto alle attività commerciali che si affacciano verso via De Gasperi (lato ovest).

All'unità è annessa una modesta corte posta lungo il lato sud, in parte destinata ad aiuola.

Porzione "A" ([vedere documentazione fotografica Allegato n° 5 e planimetria Allegato n° 6](#))

La porzione "A", campita in rosso nella planimetria "Allegato n° 6", risulta attualmente occupata in forza di regolare contratto di locazione. Essa è ubicata al piano terra ed ha accesso dalla corte sud.

La porzione è provvista di bagno ed antibagno che sono dotati delle apparecchiature igienico sanitarie del caso.

Le finiture interne sono tutte di recente realizzazione e si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Il locale risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento.

A causa della sua conformazione, la porzione è sprovvista delle vetrine espositive che normalmente sono presenti nelle attività commerciali; oltre alla porta di ingresso esiste solo una finestra, il cui davanzale è posto a circa 2 metri di altezza rispetto al pavimento.

Il negozio presenta un'altezza interna libera di ml. 4,37, l'altezza interna di bagno ed antibagno è pari, invece, a ml. 3,12.

Porzione "B" ([vedere documentazione fotografica Allegato n° 5 e planimetria Allegato n° 6](#))

La porzione "B", campita in blu nella planimetria "Allegato n° 6", risulta attualmente occupata da un terzo soggetto senza titolo reso pubblico che la sta utilizzando quale deposito di materiali.

Essa è composta da un locale al piano terra e da un locale posto al piano 1° sottostrada.

I due locali sono collegati fra di loro tramite una scala interna di proprietà esclusiva.

Il locale del piano terra è accessibile attraverso una porta che si apre sul pianerottolo della predetta scala; il locale al piano 1° sottostrada, invece, è provvisto di accesso carrabile che si affaccia su uno spazio di manovra condominiale.

Il magazzino al piano 1° sottostrada è fisicamente collegato con un ulteriore locale, anch'esso intestato alla ditta esecutata e distinto catastalmente con il sub. 29, attraverso un'ampia apertura realizzata sul muro che avrebbe dovuto fungere da separazione.

La "Porzione B" è priva di servizi igienici.

Le finiture interne sono tutte di recente realizzazione e si presentano in buone condizioni di manutenzione, in prossimità dalla finestra est del locale al piano terra, però, si sono verificate alcune infiltrazioni di acque meteoriche.

I locali risultano sprovvisti di impianto di riscaldamento.

Anche questa porzione è sprovvista delle vetrine usualmente presenti sui negozi; sul lato est del piano terra esiste un'ampia finestrata.

L'altezza libera del piano terra risulta pari a ml. 4,35; l'altezza del sottostante magazzino è invece pari a ml. 2,56.

Identificativi catastali

Il bene oggetto di esecuzione è individuato catastalmente come segue:

- a) Negozio con annesso magazzino sottonegozio e corte esclusiva siti in Comune di Spinetoli (AP) via Alcide de Gasperi n° 112, ai piani S1-T, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 9, particella 405 sub. 40, categoria C/1 classe 2[^], consistenza mq 138, R.C. € 1.482,44.

Il [redacted] proprietà per 1/1.
 Il [redacted] entro di un edificio originariamente censito al Catasto Terreni al foglio 9, particella 405 ed al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 405 subb. 2 e 3.

A seguito dell'intervento edilizio, i subb. 2 e 3 furono soppressi e furono create nuove unità che assunsero diversi identificativi. Nella zona di fabbricato in cui attualmente insiste l'immobile oggetto di stima ricadeva un'unità commerciale, di maggiore consistenza, individuata con il sub. 8 ([vedere visure storiche Allegati n° 7/a/b](#)).

Successivamente, il sub. 8 è stato frazionato in due unità, individuate con i subb. 40 e 41 ([vedere visure storiche Allegati n° 8/a/b](#)).

Confini

Accessi

Il fabbricato è collegato con la via pubblica attraverso una corte comune, catastalmente distinta con al foglio 2, particella 405 sub. 4 e destinata a passaggi pedonali e carrabili. Secondo l'Elenco Subalterni facente parte dell'Elaborato Planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Ascoli Piceno ([Allegato n° 12/a-b-c](#)), il sub. 4 risulta essere un Bene Comune Non Censibile a tutti i subb. del fabbricato.

Dalla corte distinta con il sub. 4 si accede poi ad una seconda corte, distinta con il sub. 46 ed individuata anch'essa nel cit. Elenco Subalterni, quale Bene Comune Non Censibile.

Dalla corte distinta con il sub. 46 si accede, infine, ai locali commerciali del piano terra, compreso quello oggetto di esecuzione.

Il locale accessorio posto al piano scantinato è, invece, raggiungibile attraverso una rampa carrabile direttamente collegata con la predetta corte comune; anche la rampa fa parte, catastalmente, del sub. 4.

La corte comune distinta con il sub. 46 risulta essere adibita a spazi di manovra, passaggi e parcheggi.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni – spese condominiali

Dalle verifiche effettuate, è risultato che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è provvisto di Condominio regolarmente costituito, [redacted]

L'Amministratore, con specifica nota ([vedere Allegato n° 9](#)), ha attestato che “in riferimento all'unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al foglio 9 Particella 405 Sub 40 vi sono quote condominiali non pagate per un importo complessivo di € 3.702,25 (Euro tremilasettecentodue/venticinque)

Le quote relative alle spese ordinarie non pagate e già deliberate relative all'anno in corso e l'anno precedente sono le seguenti:

<i>Consuntivo Es. 2016</i>	€	377,20
<i>Preventivo Es. 2017</i>	€	546,13

Dalle tabelle millesimali fornite dall'Amministratore si evince che il negozio oggetto di esecuzione è gravato dalle spese relative alla Tabella A (Spese Generali) per una quota di 103,120‰ ([vedere Allegato n° 10](#)).

Nelle tabelle suddette, si evince che la somma dei millesimi relativi alle Tabelle B e C risulta minore a 1.000,00.

Esaminando il Regolamento di Condominio depositato per verbale notaio Biagio Ciampini rep. n° 231271/51508 del 30.1.2009, registrato a Giulianova il 5.2.2009 al n° 930 Serie 1/T e trascritto in Ascoli Piceno il 6.2.2009 al RG n° 1016 RP 666 ([vedere Allegato n° 11](#)), si è riscontrato, all'art. XI° che *“l'impresa in deroga alle norme sul condomini, è esonerata dal pagamento delle spese convenzionali, di suo corrente come acqua, luce pulizia scale, manutenzione ascensore e altro per le unità invendute, fino a quando dette unità non saranno vendute o utilizzate in altro modo.”*

Sulla planimetria allegata al sopra indicato Regolamento si è constatato che, originariamente, l'immobile oggetto di stima faceva parte di una maggiore consistenza distinta con il sub. 8; successivamente, una porzione del piano terra è stata frazionata e venduta ad altro soggetto.

Al Regolamento di condominio erano state allegate quattro Tabelle millesimali, individuate con le lettere A, B, C, D. L'unità distinta con il sub. 8 compare solo sulla tabella A (proprietà Generale) con un'aliquota di 184,91‰ e sulla Tabella C (spese manutenzione scivolo e galleria garage), con la dicitura Magazzino-sottonegozio, per un'aliquota di 159,56‰.

Relativamente alla Tabella C, si è riscontrato che, aggiungendo alla sommatoria dell'attuale tabella (654,870‰) le aliquote riportate nell'originaria Tabella C relative alle unità distinte con i subb. 29 e 40 (entrambi intestati XXXXXXXXXX) rispettivamente pari a 185,57‰ e 159,56‰, si ottiene una sommatoria finale di 1.000,00‰.

Pertanto lo scrivente, preso atto di quanto stabilito all'art. XI° del Regolamento di Condominio, ritiene che, una volta avvenuto il trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto di stima, su quest'ultimo graveranno anche le spese relative alla tabella C (spese manutenzione scivolo e galleria garage) per un'aliquota di 159,56‰.

Continuando l'esame del Regolamento di Condominio si sono riscontrate ulteriori norme particolari, limitazioni e specificazioni.

Nell'art. II° (proprietà comuni della palazzina) del Regolamento si è statuito che *“sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini:*

- a) l'area su cui sorge il fabbricato e le aree scoperte esistenti;*
- b) lo scivolo d'accesso al piano seminterrato, la corsia scoperta e quanto distinto con il sub. 4 – Bene Comune Non Censibile;*
- c) le fondazioni, le strutture portanti e le murature perimetrali;*
- d) l'ingresso, la scala, i pianerottoli e i ballatoi;*
- e) il locale centrale termica, nonché ogni altro accessorio o locale che serve ad uso comune;*
- f) l'impianto idrico e le tubazioni di scarico per le parti comuni, gli impianti e gli apparecchi di illuminazione inerenti le parti comuni;*

- g) *l'impianto di fognatura e l'allaccio alla condotta di città;*
 h) *l'impianto per l'antenna centralizzata della televisione;*

inoltre si precisa che:

per l'indicazione degli spazi e locali condominiali si allega al presente Regolamento di Condominio una planimetria in scala 1:500."

Nel successivo art IV° (Riparto delle spese) è stato stabilito che *"le quote di comproprietà dei condomini sono espressi in millesimi nella tabella "A GENERALE".*

Detta tabella serve per la ripartizione delle spese generali, amministrazione, tasse, assicurazione fabbricato, riparazioni e manutenzione ordinaria e straordinaria di fondazioni, strutture portanti, muri delle facciate, scariche ed impianti comuni, zone ed aree condominiali non in uso esclusivo, tinteggiature di prospetti esterni, nonché di tutte le parti comuni dell'edificio specificatamente meglio illustrate dall'art. 1117 c.c..

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione dell'impianto per antenna centralizzata della televisione vanno ripartite fra tutti i condomini in quota pro-capite fra appartamenti negozi ed uffici.

Le spese di manutenzione, riparazione e sistemazione ed illuminazione delle aree scoperte, non in uso esclusivo, sono ripartite in base ai millesimi della Tabella "A GENERALE".

Le spese relative all'illuminazione dell'ingresso, del vano scala, ballatoio, di tutti i vani condominiali, nonché le spese per la conservazione, pulizia e manutenzione degli stessi verranno ripartite in base alla tabella "B SCALA".

Le spese relative alla manutenzione e controlli periodici dell'ascensore, forza motrice d'esercizio verranno ripartite in base alla Tabella "D ASCENSORE".

Le spese di pulizia, manutenzione e illuminazione del piano seminterrato "galleria garage" e "scivolo garage" verranno ripartite in base alla Tabella "C GALLERIA GARAGE".

Come già riferito, all'unità distinta con il sub. 40 fanno capo i millesimi relativi alla Tabella A – GENERALE ed i millesimi relativi alla Tabella C – GALLERIA GARAGE.

Nell'art X° (Uso esclusivo) del Regolamento *"si precisa che gli spazi distinti con il sub. 5 nell'allegato foglio planimetrico sono di uso esclusivo dei negozi ubicati al piano terra degli uffici al piano terra e al piano primo; distinti catastalmente con i sub. 6 – sub. 7 – sub. 8 – sub- 9 – sub- 10 – sub. 11 – sub. 12 – sub. 13 – sub. 14 – sub. 15 ed inoltre all'appartamento distinto con il sub. 17".*

Dalla comparazione del foglio planimetrico allegato al Regolamento di Condominio con il più recente Elaborato Planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Ascoli Piceno (prot. AP0039800 del 28.4.2016 – [vedere Allegato n° 12/a](#)), si evince che il sopra citato sub. 5 coincide sostanzialmente, con lievi variazioni, con l'attuale sub. 46.

Dato che fra le unità aventi diritto all'uso dell'originario sub. 5 – ora sub. 46 – è presente anche il negozio distinto con il sub. 8, da cui deriva l'attuale sub. 40, il sub. 46 risulta comune anche al medesimo sub. 40.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di stima ricade, secondo il vigente Piano regolatore generale in adeguamento al PPAR, all'interno del "Tessuto prevalentemente commerciale", normato dall'art. 52 delle NTA approvate con delibera di C.C. n° 57 del 30.11.2010:

"Per tessuto prevalentemente commerciale si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza delle funzioni commerciali.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 2.50 mc/mq

Hmax = 11.00 ml

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste:

D3 Terziarie

- a) Commercio al dettaglio*
- b) Commercio complementare*
- d) Commercio all'ingrosso*
- h) Attività direzionali e di servizio;*
- i) Magazzini*
- l) Artigianato di servizio*

D2 Secondarie

- b) Artigianato produttivo e industria*
- c) Depositi a cielo aperto*

D4 Residenziali

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate :

globalmente max 30 % della SUL totale

D4 Residenziali

globalmente max 30 % della SUL totale

D2 Secondarie

- b) Artigianato produttivo e industria*
- c) Depositi a cielo aperto*

5. Prescrizioni particolari

- per gli interventi di nuova edificazione ai sensi del precedente articolo 10 e per i cambi di destinazione d'uso verso le destinazioni terziarie, si devono reperire all'interno del lotto, in aggiunta agli spazi di parcheggio già esistenti, parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL)."*
- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti; non potranno in ogni caso essere consentite le attività*

inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 02/03/1987, salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti."

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DEGLI IMMOBILI

Allo scopo di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, sono state eseguite ricerche presso gli uffici del Comune di Spinetoli ed ottenute copie degli atti autorizzativi

relativi al fabbricato di cui fa parte il negozio in argomento, nonché all'immobile oggetto di esecuzione.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è stato costruito in base alla licenza di costruzione prot. n° 349 del 24 marzo 1973 .

In data 23 novembre 1995, fu poi inoltrata presso il Comune di Spinetoli una denuncia di inizio attività; successivamente fu rilasciata, a seguito dell'avvenuta esecuzione di opere in difformità, la concessione in sanatoria n° 49 del 12 febbraio 1997.

In data 5.6.2006, il Comune di Spinetoli rilasciò [redacted] messo di Costruire n° 31/06 relativo alla ristrutturazione con sopraelevazione di un edificio commerciale/direzionale sito in frazione Pagliare del Tronto, via De Gasperi n° 120.

Successivamente, venivano rilasciati i Permessi di Costruire nn. 65/07 del 18.11.2007, 73/08 del 23.11.2008 e 82/2008 del 30.12.2008 ([vedere Allegato n° 13](#)), a variante dell'originario Permesso nn. 31/06.

In data 27.10.2009 è stata rilasciata [redacted] one di Agibilità n° 40/09 a seguito dell'avvenuta Ristrutturazione con sopraelevazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile di che trattasi ([vedere Allegato n° 14](#)).

In data 21 gennaio 201 [redacted] nta al n° 495 di protocollo, riguardante la divisione del negozio posto al piano terra, lato sud, del fabbricato con la conseguente creazione di due unità di cui, quella posta ad est, costituisce l'immobile oggetto di esecuzione ([vedere Allegato n° 15](#)).

DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Durante il sopralluogo, si sono riscontrate diverse difformità fra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato, sia al piano terra (negozio) e sia al piano sottostrada (magazzino sottonegozio).

Dato che, anche volendo prendere come riferimento l'originario mutuo ipotecario per rogito Notaio CIAMPINI del 28.10.2005, le ragioni del credito risultano comunque successive all'introduzione delle norme che hanno disciplinato il più recente Condono Edilizio (legge 24 novembre 2003, n. 326 e LR Marche 23 dicembre 2003, n. 29) e, pertanto, non trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 40, comma 6), della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Conseguentemente, le difformità potranno essere sanate solo in via ordinaria o, laddove questo non sia possibile, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

Piano terra

Come specificato in precedenza, il piano terra del negozio, autorizzato quale unico locale commerciale, risulta attualmente suddiviso in due unità.

Risultano, inoltre, lievemente modificate le finestre ed è stato realizzato un nuovo accesso sulla tromba delle scale che collega il negozio con il sottostante magazzino.

Piano sottostrada

Il locale, oltre a presentare alcune variazioni nelle aperture rispetto a quanto assentito, presenta anche una difformità sostanziale che va ad alterare la volumetria urbanistica dell'intero edificio: sulla planimetria del Piano interrato (Tav. 2 - Pianta) allegata al Permesso di Costruire n° 82/2008 sono stati rappresentati due terrapieni lungo la parete perimetrale est del magazzino sottonegozio, in prossimità del suo ingresso ([vedere Pianta Piano Interrato della "Tavola 2 - Pianta" Allegato n° 16](#));

quest'ultimo doveva essere realizzato su un tratto libero di parete delimitata dai due terrapieni ed avente una larghezza di ml. 3,00 (vedere il prospetto Est della "Tavola 3 – Prospetti e Sezioni" Allegato n° 17).

Sul posto i terrapieni non sono presenti; è invece presente, oltre alla serranda di ingresso del locale, una finestra della larghezza di ml. 2,40 circa. La porzione di parete lasciata libera, anziché avere la prevista larghezza di m. 3,00, ha una larghezza superiore a m 7,00 nella sola zona antistante il sottonegozio (vedere documentazione fotografica Allegato n° 4).

Il Regolamento Edilizio del Comune di Spinetoli, al Titolo III (Indici e parametri edilizi e urbanistici) individua i vari parametri urbanistici relativi alle costruzioni.

Alla lettera u) dell'art. 13 (*Definizione degli indici e parametri*) Il Regolamento stabilisce che un piano si definisce "INTERRATO" allorché *"le pareti perimetrali sono **completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali**, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra (...)"*.

Dato che la parete lasciata fuori terra esula ampiamente dal concetto di "porzione strettamente necessaria" all'accesso e dato che la finestra installata non costituisce una bocca di lupo, la mancata realizzazione dei terrapieni non consente, dal punto di vista urbanistico, di ricomprendere il piano sottostrada del fabbricato nella fattispecie del piano Interrato, come definita dall'art. 13, lettera u) del cit. Regolamento Edilizio Comunale ma, bensì, nella fattispecie del piano Seminterrato, come definito dal medesimo art. 13, lettera u) del REC (*"Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali"*).

L'inserimento del piano sottostrada nella fattispecie del Seminterrato comporta un incremento della volumetria urbanistica: il più volte citato art. 13 del REC, alla lettera d), definisce i parametri da utilizzare per la determinazione del volume urbanistico. Tale Volume scaturisce dalla *"somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore"*.

I parametri da utilizzarsi per la determinazione della volumetria urbanistica, dalla quale dipende l'entità di fabbricato effettivamente edificabile, sono quindi la superficie lorda e l'altezza dei vari piani.

L'art. 13, lettera c), stabilisce che **i piani completamente interrati** (come definiti dalla lettera u) **non contribuiscono al calcolo della superficie lorda mentre il piano seminterrato contribuisce per una quota pari al pari al 50% della sua entità.**

Alla lettera u) dell'art. 13 è prevista la possibilità di scomporre, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate, il piano sottostrada in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate, limitatamente però ad *"edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra"*. Il sottoscritto ritiene che per l'edificio in esame, stante la sua collocazione su una zona pressoché pianeggiante e vista la sua conformazione, la possibilità di scomporre il piano sottostrada NON possa applicarsi.

Sulla scorta di quanto sopra, stante che il Regolamento edilizio fa sempre riferimento all'intero piano (ad esclusione, come detto, degli edifici a volumetria particolare posti su terreni in forte pendenza, nella cui casistica non rientra l'edificio di che trattasi) e non alle singole porzioni dello

stesso, la mancata realizzazione dei terrapieni ha comportato l'incremento della volumetria urbanistica nella misura del 50% del volume dell'intero piano sottostrada.

La mancata esecuzione dei terrapieni ha comportato, inoltre, il superamento dell'altezza massima di Zona stabilita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore (ml. 11,00).

L'art. 13, lettera n) de REC – *Altezza massima degli edifici (H MAX)* – stabilisce che l'altezza massima del fabbricato, cioè “*la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio*” va misurata secondo quanto prescritto dalla lettera m) del cit. art. 13 (*Altezza delle fronti*): per Altezza delle fronti si intende “*l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi*”.

La medesima lettera m) prevede inoltre che “*la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili, e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.*”

Nel caso in esame, non essendo stati realizzati i previsti terrapieni, l'accesso del magazzino sottonegozio non risulta più realizzato in trincea rispetto alla linea di terra e la larghezza della facciata lasciata libera supera nettamente i prescritti m. 3,00; per tali motivi, nella misura dell'altezza si dovrà tenere conto anche della facciata antistante il magazzino e, conseguentemente, detta altezza risulta pari a ml. 13,56, come desunto dalla Sezione AA facente parte della Tavola 3 (Prospetti e Sezioni) allegata al Permesso di Costruire n° 82/2008, nettamente superiore all'altezza massima di ml. 11,00 prescritta nel Piano Regolatore.

La difformità riscontrata risulta quindi insanabile a meno che non si provveda alla realizzazione dei previsti terrapieni.

Allo stato attuale, l'area su cui sarebbero dovuti sorgere i terrapieni è stata adibita a scivolo e corsia di manovra comuni per accedere al piano seminterrato; si renderà, quindi, necessario concordare la realizzazione dei terrapieni con il Condominio.

Fatte salve diverse interpretazioni da parte degli enti di tutela e controllo, le spese necessarie all'adeguamento urbanistico sono state quantificate in € 9.000,00.

3) STATO DI POSSESSO

Una porzione del piano terra e, più precisamente quella campita in rosso sulla Planimetria “[Allegato n° 6](#)” risulta essere occ[ultata] so
l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno è stato effettivamente rinvenuto un contratto registrato nel 2016 al n° 1200, Serie 3T, con [redacted]
[redacted] Del Tronto (AP), via De Gasperi n° 112 e precisamente porzione di sub. 40, foglio 9, p.lla 405, cat. C/1, R.C. 1.482,44 ([vedere Allegato n° 18](#)).

Il contratto, con decorrenza dall'1.4.2016 e scadenza al 31.3.2017, prevede l'aggiornamento annuale tacito ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78 e successive modificazioni.

Il canone di locazione è stato determinato in €. 1.000,00 annui + IVA, da pagarsi in rate semestrali anticipate di € 500,00 + IVA.

Durante il sopralluogo del 23.11.2017, i [redacted]

[redacted]olare fattura.

La restante porzione di piano terra ed il sottostante scantinato, campiti in blu sulla Planimetria “Allegato n° 6”, risultano attualmente adibiti a deposito. Durante il sopralluogo del 13.11.2017, il

(vedere foto “porzione B” Allegato n° 5).

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4/a) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli ed oneri condominiali

Come riferito, l'immobile oggetto di esecuzione ricade all'interno di un Condominio regolarmente costituito, denom. [REDACTED]

Non sono stati individuati particolari vincoli condominiali.

Le quote condominiali non pagate ammontano complessivamente a € **3.702,25 (Euro tremilasettecentodieci/venticinque)**

Le quote relative alle spese ordinarie non pagate e già deliberate relative all'anno in corso e l'anno precedente sono le seguenti:

Consuntivo Es. 2016	€	377,20
Preventivo Es. 2017	€	546,13

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Relativamente alle unità oggetto di pignoramento, in data 26.10.2017, è stata effettuata un'ispezione ipotecaria telematica sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Teramo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, rinvenendo le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni ([vedere Elenchi sintetici formalità - Allegati n° 19/a/b](#)):

- **Nota di TRASCRIZIONE del 28.10.2005 - RG n° 10420 - RP n° 6188 - ([vedere Allegato n° 20](#))**

Compravendita - Rogito Notaio CIAMPINI Biagio, con sede in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), repertorio 215751/41226 del 28.10.2005.

UNITA NEGOZIALE N° 1

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 2

Natura: D/5

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi - piano S1-T

Immobile n° 2

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 3

Natura: A/7 consistenza 7 vani

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi - piano S1-P

UNITA NEGOZIALE N° 2

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Terreni

Foglio 9 particella 405 sub. –

Natura: Ente Urbano consistenza 19 are 90 centiare

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi

egoziali

- **Nota di ISCRIZIONE del 29.10.2005 – RG n° 10421 - RP n° 2411 - (vedere Allegato n° 21)**
 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Rogito Notaio CIAMPINI Biagio, con sede in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), repertorio 215753/41227 del 28.10.2005.
 Capitale: € 1.000.000,00 – Tasso d'interesse annuo: 3,44% - Spese € 500.000,00 Totale € 1.500.000,00 – durata 20 anni

UNITA NEGOZIALE N° 1

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Terreni

Foglio 9 particella 405 sub. –

Natura: Ente Urbano consistenza 19 are 90 centiare

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi

Immobile n° 2

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 2

Natura: D/5

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi - piano S1-T

Immobile n° 3

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 3

Natura: A/7 consistenza 7 vani

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi - piano S1-P

ANNOTAZIONI:

- annotazione presentata il 2.3.2009 – servizio di P.I. di Ascoli Piceno

R.P. n° 263 – R.G. n° 1835

Tipo di atto: Erogazione a Saldo

ANNOTAZIONI:

- annotazione presentata il 2.3.2009 – servizio di P.I. di Ascoli Piceno

R.P. n° 264 – R.G. n° 1836
 Tipo di atto: Restrizione di Beni

ANNOTAZIONI:

- annotazione presentata il 2.3.2009 – servizio di P.I. di Ascoli Piceno

R.P. n° 265 – R.G. n° 1837

Tipo di atto: Frazionamento in quota

ANNOTAZIONI:

- annotazione presentata l'8.5.20

15 – servizio di P.I. di Ascoli Piceno

R.P. n° 376 – R.G. n° 3060

Tipo di atto: Restrizione di Beni

- **Nota di TRASCRIZIONE del 6.2.2009 – RG n° 1016 - RP n° 666**

Trascrizione di Regolamento di Condominio - Atto Notaio CIAMPINI Biagio, con sede in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), repertorio 231271/41227 del 30.1.2009 ([vedere Allegato n° 11](#)).

Immobili interessati: intera proprietà immobiliare in Spinetoli, via Alcide de Gasperi n° 110, compresa l'unità distinta al foglio 9, particella 405 sub. 8 da cui deriva, per frazionamento catastale, l'immobile oggetto di esecuzione.

- **Annotazione a Iscrizione R.G. n° 1835 – R.P. n° 263 – del 2.3.2009 - ([vedere Allegato n° 22](#))**

Erogazione a saldo - Rogito Notaio CIAMPINI Biagio, con sede in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), repertorio 231270/51507 del 30.1.2009

Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. n° 2411 del 29.10.2005

Ulteriori informazioni

L'annotamento è stato presentato per far risultare a margine della formalità principale l'avvenuto erogazione a saldo del mutuo contratto con l'atto notaio CIAMPINI Biagio repertorio 215753/41227 del 28.10.2005 di cui alla nota di iscrizione principale.

- **Annotazione a Iscrizione R.G. n° 1836 – R.P. n° 264 – del 2.3.2009 - ([vedere Allegato n° 23](#))**

Restrizione di beni - Rogito Notaio CIAMPINI Biagio, con sede in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), repertorio 231270/51507 del 30.1.2009

Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. n° 2411 del 29.10.2005

UNITA NEGOZIALE N° 1

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 4

Immobile n° 2
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 5

Immobile n° 3
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 6

Immobile n° 4
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 7

Immobile n° 5
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 10

Immobile n° 6
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 14

Immobile n° 7
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 15

Immobile n° 8
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 11

Immobile n° 9
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 17

Immobile n° 10
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 20

Immobile n° 11
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 18

Immobile n° 12
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 22

Immobile n° 13
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 23

Immobile n° 14
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 25

ASTAlegale.net

Immobile n° 15
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 26

Immobile n° 16
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 27

Immobile n° 17
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 28

Immobile n° 18
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 30

Immobile n° 19
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 31

Immobile n° 20
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 29

Immobile n° 21
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 33

Immobile n° 22
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 34

Immobile n° 23
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 35

Immobile n° 24
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 36

Immobile n° 25
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 37

Immobile n° 26
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati
Foglio 9 particella 405 sub. 38

Immobile n° 27
Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

ASTAlegale.net

Foglio 9 particella 405 sub. 39

Ulteriori informazioni

L'annotamento è stato presentato per far risultare a margine della formalità principale l'avvenuta liberazione dall'ipoteca dei beni sopra elencati.

- **Annotazione a Iscrizione R.G. n° 1837 – R.P. n° 265 – del 2.3.2009 - (vedere Allegato n° 24)**

Frazionamento in quota - Rogito Notaio CIAMPINI Biagio, con sede in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), repertorio 231270/51507 del 30.1.2009

Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. n° 2411 del 29.10.2005

UNITA NEGOZIALE N° 1

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 21

Natura: A/2 – consistenza 8,0 vani

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi n° 116 - piano 3

Capitale: € 250.000,00

Ipoteca: € 375.000,00

Immobile n° 2

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 24

Natura: C/6 – consistenza 64 mq.

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi n° 116 - piano S1

Capitale: -

Ipoteca: -

UNITA NEGOZIALE N° 2

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 12

Natura: A/10 – consistenza 14,0 vani

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi n° 116 - piano 1

Capitale: € 250.000,00

Ipoteca: € 375.000,00

Immobile n° 2

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 32

Natura: C/6 – consistenza 26 mq.

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi n° 116 - piano S1

Capitale: -

Ipoteca: -

UNITA NEGOZIALE N° 3

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 19

Natura: A/2 – consistenza 4,5 vani

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi n° 116 - piano S1-2

Capitale: € 80.000,00

Ipoteca: € 120.000,00

UNITA NEGOZIALE N° 4

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 13

Natura: A/10 – consistenza 1,5 vani

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi n° 116 - piano 1

Capitale: € 45.000,00

Ipoteca: € 67.500,00

UNITA NEGOZIALE N° 5

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 9

Natura: A/10 – consistenza 2,5 vani

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi n° 116 - piano 1

Capitale: € 50.000,00

Ipoteca: € 75.000,00

UNITA NEGOZIALE N° 6

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 8

Natura: C/1 – consistenza 166 mq.

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi n° 110 - piano S1-T

Capitale: € 190.000,00

Ipoteca: € 285.000,00

UNITA NEGOZIALE N° 7

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 16

Natura: A/2 – consistenza 5,5 vani

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi n° 116 - piano 2

Capitale: € 135.000,00

Ipoteca: € 202.500,00

CONTRO (come nella formalità originaria):

Ulteriori informazioni

L'annotamento è stato presentato per far risultare a margine della formalità principale il frazionamento del mutuo definitivamente concesso e della relativa ipoteca in sette quote sulle restanti unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

NB: l'unità da cui deriva catastalmente l'immobile oggetto di stima, all'epoca del frazionamento del mutuo, era individuata al foglio 9, particella 405 sub. 8 (Unità Negoziale n° 6) evidenziata in neretto.

- **Annotazione a Iscrizione R.G. n° 3060 – R.P. n° 376 – dell'8.5.2015 - (vedere Allegato n° 25)**

Restrizione di beni – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio CIAMPINI Biagio, con sede in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), repertorio 248558/63146 del 30.4.2015

Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. n° 2411 del 29.10.2005

UNITA NEGOZIALE N° 1

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 41

Natura: C/1 – consistenza 76 mq.

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi n° 112 - piano T

Ulteriori informazioni

L'annotamento è stato presentato per far risultare a margine della formalità principale l'avvenuta liberazione dall'ipoteca dell'unità sopra indicata, derivante dall'immobile originariamente identificato dalla particella 405/8, fermo restando la formalità sul resto.

NB: l'immobile di cui al presente annotamento deriva, unitamente all'immobile oggetto di stima, dal frazionamento catastale dell'unità individuata al foglio 9, particella 405 sub. 8.

- **Trascrizione del 24.2.2016 - RG n° 1299 - RP 943 - (vedere Allegato n° 26)**

Atto giudiziario del 26.1.2016, repertorio 210/2016 emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno (AP) – codice fiscale: 80005330446

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Unità Negoziale n° 1

Immobile n° 1

Comune Spinetoli (AP) – Catasto Fabbricati

Foglio 9 particella 405 sub. 40

Natura: C/2 – consistenza 138 mq.

Indirizzo: Via Alcide de Gasperi n° 112 - piano S1-T

A FAVORE:

CONTRO:

goziale n° 1

- **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità**
In base alle visure effettuate nonché alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:
 - non risultano vincoli artistici o storici.
 - non risultano vincoli di indivisibilità.
- **Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici**
Non sono stati riscontrati diritti di superficie, servitù pubbliche o usi civici.
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**
In base alle verifiche effettuate, non risultano atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge**
Non risultano agli atti convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

4/b) VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

Iscrizioni e Trascrizioni

Come già riferito, dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 3.1.2018 e 4.2.108 sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono state rinvenute Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente. L'elenco completo e la descrizione di dette Iscrizioni e Trascrizioni è stato riportato in maniera esaustiva al precedente Paragrafo 4/a (*Domande giudiziali ed altre trascrizioni*). Qui di seguito si riportano, in maniera sintetica, le Iscrizioni e Trascrizioni che dovranno essere cancellate o regolarizzate al momento della vendita:

- **Nota di ISCRIZIONE del 29.10.2005 – RG n° 10421 - RP n° 2411**
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Rogito Notaio CIAMPINI Biagio, con sede in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), repertorio 215753/41227 del 28.10.2005.

Cancellazione da effettuarsi sulla quota/parte relativa al bene pignorato

- **Annotazione a Iscrizione R.G. n° 1837 – R.P. n° 265 – del 2.3.2009**
Frazionamento in quota - Rogito Notaio CIAMPINI Biagio, con sede in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), repertorio 231270/51507 del 30.1.2009

Cancellazione da effettuarsi sulla quota/parte relativa al bene pignorato

- **Trascrizione del 24.2.2016 - RG n° 1299 - RP 943**
Atto giudiziario del 26.1.2016, repertorio 210/2016 emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno (AP) – codice fiscale: 80005330446

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

L'importo presunto, comprese spese tecniche, per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni è stato quantificato in € 600,00.

Difformità Catastali

Rispetto allo stato dei luoghi, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio presenta le seguenti incongruenze ([vedere Allegato n° 27](#)):

- l'unità oggetto di esecuzione è stata divisa in due porzioni; nel magazzino posto al piano seminterrato si è riscontrata una diversa conformazione e consistenza delle finestrate;
- non sono state indicate le altezze interne dei due piani.

Necessiterà pertanto adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi. Il costo necessario all'adeguamento catastale è stato quantificato in € 600,00.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

a) formazione di lotti

Lo scrivente non ha ritenuto opportuno frazionare il negozio in due unità, nonostante lo stato dei luoghi, in quanto l'ipotetico acquirente della sola porzione "B" posta più ad est, costituita da parte del piano terra e dal magazzino sottostrada, si sarebbe dovuto sobbarcare l'intero onere della ricostruzione dei terrapieni.

Tale porzione, inoltre, risulterebbe sprovvista di servizi igienici e, pertanto, sarebbe scarsamente appetibile per una qualsiasi destinazione diversa dal magazzino/deposito; come è facilmente comprensibile, una simile destinazione andrebbe a pregiudicare notevolmente il valore di mercato della porzione.

Analogamente, l'attuale conformazione della porzione "A" renderebbe l'immobile scarsamente fruibile come negozio e, conseguentemente, il suo valore commerciale ne risulterebbe inficiato.

Per i motivi di cui sopra, il sottoscritto ha proceduto a stimare in maniera unitaria i locali di che trattasi, senza tenere conto dell'attuale suddivisione, tra l'altro non autorizzata dai competenti organi.

b) determinazione del più probabile valore

Al fine di poter giungere alla determinazione di un valore di mercato il più aderente possibile all'attuale realtà, lo scrivente ha effettuato alcune ricerche presso agenzie specializzate e su Internet, ha consultato il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed ha, infine, visionato, quale riferimento di massima, anche i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nella sua Banca dati delle quotazioni immobiliari (gli ultimi dati pubblicati alla data di redazione della presente stima fanno riferimento al 1° semestre 2017).

Dall'elaborazione dei dati acquisiti si è pervenuto a quanto di seguito descritto:

Dalle ricerche di mercato e dalla consultazione dei siti internet delle agenzie operanti sul mercato immobiliare online non sono stati rinvenuti immobili comparabili, per epoca di costruzione, ubicazione e/o dimensioni, a quello oggetto di stima.

Presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sono invece stati rinvenuti due atti di compravendita di recente stipula relativi a negozi comparabili a quello oggetto di stima:

- 1) con atto notaio Biagio Ciampini rep. 248560/63147 del 30.4.2015, trascritto in Ascoli Piceno ai nn. 2946 R.G. e 2204 R.P. del 4.5.2015, sono stati compravenduti i diritti di piena proprietà di un

negozio sito in via Alcide De Gasperi n° 112, catastalmente distinto al foglio 9, particella 405 sub. 41, piano T, categ. C/1, classe 2[^], consistenza mq. 76, R.C. € 816,41.

Il negozio risulta provvisto di servizi igienici e di due corti esclusive; **esso, inoltre, ricade all'interno del medesimo fabbricato in cui insiste l'unità oggetto di stima.**

Prezzo di compravendita € 100.000,00 (diconsi euro centomila/00).

Dalla misurazione della planimetria catastale allegata al suddetto atto di compravendita è scaturito che il negozio in questione ha una superficie lorda di mq. 83 circa, la superficie delle corti è invece pari a mq. 22 circa.

Le vetrine del locale in esame si affacciano su via De Gasperi.

Al fine di determinare il valore/mq dell'immobile compravenduto, alle superfici dello stesso sono stati applicati i seguenti indici mercantili:

Negozio

1. indice di destinazione 1,00;
2. indice di manutenzione 1,00;
3. indice di funzionalità e di affaccio 1,00.

Corti

1. indice di destinazione 0,10;
2. indice di manutenzione 1,00;
3. indice di funzionalità e di affaccio 1,00.

Ne è scaturita la seguente superficie commerciale ragguagliata:

Tipologia Edilizia	Superficie lorda (mq.)	Indice di destinazione	Indice di manutenzione	Indice di funzionalità e Affaccio	Superficie ragguagliata (mq.)
Negozio	83	1,00	1,00	1,00	mq. 83,00
Corti	22	0,10	1,00	1,00	mq. 2,20
Sommano					mq. 95,20

Valore/mq. del negozio (prezzo di vendita/superficie ragguagliata):

€ 100.000,00/mq. 85,20 =

€/mq. 1.173,70

Dato l'andamento del mercato e vista la data di compravendita (30.4.2015), si è ritenuto di dover applicare al valore di cui sopra una decurtazione del 5%.

Ne è, quindi, scaturito un valore di € 1.150,23 al mq. di superficie commerciale.

- 2) con atto notaio Gino Colantoni rep. 1457/1095 del 30.6.2016, trascritto in Ascoli Piceno ai nn. 4683 R.G. e 3271 R.P. dell'1.7.2016, sono stati compravenduti i diritti di proprietà di un negozio sito in via Alcide De Gasperi n° 114/A, catastalmente distinto al foglio 9, particella 405 sub. 51, piano T, categ. C/1, classe 4[^], consistenza mq. 125, R.C. € 1.485,54.

Il negozio ricade all'interno del medesimo fabbricato in cui insiste l'unità oggetto di stima.

Il negozio risulta costituito da un locale commerciale posto al piano terra con annessi uno studio, un rip., un disimpegno ed un w.c., oltre ad un soppalco in parte adibito a ripostiglio ed una modesta corte.

Prezzo di compravendita € 110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/00).

Dalla misurazione della planimetria catastale allegata al suddetto atto di compravendita è scaturito che il negozio in questione ed i relativi accessori al piano terra hanno una superficie lorda di mq. 88 circa, la superficie del soppalco è pari a mq. 30 circa e quella della corte è invece pari a mq. 8 circa.

Una delle vetrine del locale in esame si affaccia su via De Gasperi.

Al fine di determinare il valore/mq dell'immobile compravenduto, alle superfici dello stesso sono stati applicati i seguenti indici mercantili:

Negozi ed accessori diretti al piano terra

1. indice di destinazione 1,00;
2. indice di manutenzione 1,00;
3. indice di funzionalità e di affaccio 1,00.

Soppalco

1. indice di destinazione 0,50;
2. indice di manutenzione 1,00;
3. indice di funzionalità e di affaccio 0,90.

Corte

1. indice di destinazione 0,10;
2. indice di manutenzione 1,00;
3. indice di funzionalità e di affaccio 1,00.

Ne è scaturita la seguente superficie commerciale ragguagliata:

Tipologia Edilizia	Superficie lorda (mq.)	Indice di destinazione	Indice di manutenzione	Indice di funzionalità e affaccio	Superficie ragguagliata (mq.)
Negozi	88	1,00	1,00	1,00	mq. 88,00
Soppalco	30	0,50	1,00	0,90	mq. 13,50
Corte	8	0,10	1,00	1,00	mq. 0,80
Sommano					mq. 102,30

Valore/mq. del negozio (prezzo di vendita/superficie commerciale):

€ 110.000,00/mq. 102,30 =

€/mq. 1.075,27

Il costo medio al mq. di negozi simili a quelli oggetto di stima, in condizioni normali di conservazione, come scaturito dalla ricerca di mercato effettuata, risulterà pari a:
(€ 1.173,70 + 1.075,27)/2 = € 1.124,49

Il prezzo di cui sopra è sostanzialmente confermato anche dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, la quale indica, per i negozi ubicati nella frazione di Pagliare e dintorni che risultino in condizioni NORMALI di conservazione, un prezzo compreso fra un minimo di € 1.100,00/mq ed un massimo di € 1.500,00/mq. ([vedere Allegato n° 28](#)).

I dati ottenuti sono stati poi ricondotti alle condizioni che caratterizzano l'immobile oggetto di stima.

Si è proceduto, quindi, ad applicare alle superfici lorde delle varie tipologie che compongono l'immobile oggetto di stima (negozi, magazzino, corte), i seguenti Indici Mercantili:

Negozi ed accessori diretti al piano terra

1. indice di destinazione 1,00;
2. indice di manutenzione 1,00;
3. indice di funzionalità e di affaccio 0,90.

Magazzino sottonegozi al piano sottostrada

1. indice di destinazione 0,50;
2. indice di manutenzione 1,00;
3. indice di funzionalità e di affaccio 1,00.

Corte al piano terra

1. indice di destinazione 0,10;
2. indice di manutenzione 1,00;
3. indice di funzionalità e di affaccio 1,00.

Lo scrivente è quindi addivenuto alla determinazione delle seguenti superfici lorde ragguagliate:

Tipologia Edilizia	Superficie lorda (mq.)	Indice di destinazione	Indice di manutenzione	Indice di funzionalità e affaccio	Superficie ragguagliata (mq.)
Negozio	88	1,00	1,00	0,90	mq. 79,20
Magazzino	76	0,50	1,00	1,00	mq. 38,00
Corte	21	0,10	1,00	1,00	mq. 2,10
Sommano					mq. 119,30

Il valore di mercato del negozio sarà pertanto pari a:

mq. 119,30 x € 1.124,49 =

€ 134.127,78

In cifra tonda € 134.000,00 (diconsi euro centotrentaquattromila/00)

c) abbattimenti forfettari

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 occulti:**
 - visto lo stato dei luoghi si decurterà il **10% del totale;**
 - b) **abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:**
 - lo stato d'uso e di manutenzione è stato già considerato nella determinazione degli Indici Mercantili sopra specificati
 - c) **abbattimento per lo stato di possesso:**
 - considerato che l'immobile risulta in parte occupato con regolare contratto di locazione ed in parte occupato senza titoli resi pubblici, si decurterà l'**1,0% 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:**
 - considerati i ratei condominiali, si applicherà una decurtazione pari al **3,5% del totale;**
 - considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese da sostenere per la rimessa in pristino delle opere difformi e non sanabili, la variazione di aggiornamento catastale da effettuare successivamente ai ripristini ed alle rimozioni, le sanzioni amministrative per le opere edilizie sanabili, i diritti comunali e le conseguenti spese tecniche, si applicherà una decurtazione pari all'**8,0% del totale;**
 - e) **abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:**
 - si applicherà un abbattimento pari allo **0,5% del totale;**
 - f) **per altri oneri e pesi:**
 - si applicherà un abbattimento pari all'**1% del totale;**
- Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 24,0%.**

Una volta effettuata la decurtazione del 24,0% per gli abbattimenti forfettari, si otterrà un VALORE DI STIMA DELLA PIENA PROPRIETÀ, IN CIFRA TONDA, PARI A € 102.000,00, (Euro centoduemila/00), come scaturito dal conteggio che segue:

Euro € 134.000,00 – 24% = € 101.840,00

DESCRIZIONE DEI BENI PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 della piena proprietà su negozio facente parte di fabbricato condominiale sito in Comune di Spinetoli (AP), frazione Pagliare, via A. De Gasperi n° 112, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9, particella 405 sub. 40, categoria C/1 classe 2[^], mq. 138, R.C. € 1.482,44, via De Gasperi n° 112, piani S1-T.

Il negozio è attualmente suddiviso in due porzioni di cui una, posta al piano terra, risulta attualmente occupata in forza di regolare contratto di locazione mentre l'altra, costituita da un locale posto al piano terra e da un magazzino sottonegozio posto al piano scantinato, risulta occupata da un terzo soggetto senza titolo reso pubblico che la sta utilizzando quale deposito di materiali. Nella prima porzione è presente un bagno provvisto di antibagno, mentre la seconda porzione ne è priva. Il piano terra e lo scantinato sono collegati fra loro da una scala di proprietà esclusiva. All'immobile è annessa una modesta corte di pertinenza posta lungo il suo lato sud, in parte adibita ad aiuola.

Il magazzino al piano scantinato è fisicamente collegato con un ulteriore locale, anch'esso intestato all'esecutata, attraverso un'ampia apertura realizzata sul muro che avrebbe dovuto fungere da separazione.

L'immobile è provvisto di finiture interne di recente realizzazione che si presentano in buone condizioni di manutenzione; esso è, però, sprovvisto di impianto di riscaldamento e delle usuali vetrine espositive. Il locale sottostrada è dotato di accesso carrabile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è stato costruito in base alla licenza di costruzione prot. n° 349 del 24 marzo 1973.

In data 23 novembre 1995, fu poi inoltrata una denuncia di inizio attività; successivamente fu rilasciata, a seguito dell'avvenuta esecuzione di opere in difformità, la concessione in sanatoria n° 49 del 12 febbraio 1997.

In data 5.6.2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 31/06 relativo alla ristrutturazione con sopraelevazione dell'edificio.

Successivamente, venivano rilasciati i Permessi di Costruire nn. 65/07 del 18.11.2007, 73/08 del 23.11.2008 e 82/2008 del 30.12.2008, a variante dell'originario Permesso nn. 31/06.

In data 27.10.2009 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità n° 40/09 a seguito dell'avvenuta Ristrutturazione con sopraelevazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile di che trattasi.

In data 21 gennaio 2015, è stata inoltrata una Comunicazione per Attività di Edilizia Libera (c.i.l.) assunta dal Comune di Spinetoli al n° 495 di protocollo, riguardante la divisione del negozio posto al piano terra, lato sud, del fabbricato con la conseguente creazione di due unità di cui, quella posta ad est, costituisce l'immobile oggetto di esecuzione.

Sull'immobile oggetto di vendita sono state riscontrate diverse difformità urbanistiche rispetto a quanto autorizzato:

- Il piano terra del negozio risulta attualmente suddiviso in due unità ed è stato realizzato un nuovo accesso sulla tromba delle scale che collega il negozio con il sottostante magazzino.

Il magazzino sottonegozio risulta sprovvisto, sul suo lato est, dei previsti terrapieni e sarà quindi necessario procedere alla loro realizzazione.

Su entrambi i piani, inoltre, sono state lievemente modificate le finestrate.

Le ragioni del credito risultano successive alle norme che hanno introdotto il più recente Condono Edilizio (legge 24 novembre 2003, n. 326 e LR Marche 23 dicembre 2003, n. 29) e, pertanto, non trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 40, comma 6), della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Lo stato dei luoghi risulta inoltre difforme rispetto alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Ascoli Piceno.

Fatte salve diverse interpretazioni da parte degli enti di tutela e controllo, il costo complessivo della regolarizzazione delle opere sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi per le difformità non sanabili nonché delle correlate procedure tecnico/amministrative è stato quantificato in € 9.000,00 (diconsi euro novemila/00).

Gli oneri necessari alla cancellazione delle iscrizioni e dei pignoramenti presenti ed all'adeguamento della planimetria catastale è stato quantificato invece in euro 1.200,00 (diconsi euro milleduecento/00).

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio, per l'immobile in questione risultano ratei condominiali non pagati per un importo complessivo di € **3.702,25 (Euro tremilasettecentodue/venticinque)**. Le quote relative alle spese ordinarie non pagate e già deliberate relative all'anno 2017 e l'anno precedente sono le seguenti:

Consuntivo Es. 2016 € 377,20

Preventivo Es. 2017 € 546,13

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE:

€ 102.000,00 (diconsi Euro centoduemila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 26 pagine dattiloscritte, n° 28 allegati e di n° 1 tavola grafica, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Ascoli Piceno, lì 10 gennaio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Federico Salvi

**ALLEGATI:**

- 1/a-b-c-d-e-f) copia delle PEC relative alla comunicazione di inizio operazioni peritali inviate agli esecutati ed al creditore precedente;
- 2) 1° verbale del sopralluogo;
- 3) 2° verbale del sopralluogo;
- 4/a-b-c) copia della PEC inviata al locatario della "porzione A" per il sopralluogo nel locale;
- 4/d) 3° verbale di sopralluogo;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie dell'immobile in scala 1:100;
- 7/a-b) visure storiche;
- 8/a-b) visure storiche;
- 9) attestazione ratei condominiali insoluti rilasciata dall'Amministratore del Condominio;
- 10) copia tabelle millesimali trasmessa dall'Amministratore del Condominio;
- 11) copia Regolamento di Condominio;
- 12/a-b-c) Elaborato planimetrico catastale ed Elenchi Subalterni;
- 13) copia Permesso di Costruire n° 82/2008 del 30.12.2008;
- 14) copia Autorizzazione di Agibilità n° 40/09 del 27.10.2009;
- 15) copia Comunicazione per Attività di Edilizia Libera (c.i.l.) prot. n° 495 del 21 gennaio 2015;
- 16) stralcio "Tavola 2 – Piante" allegata al P. di C. n° 82/2008;
- 17) copia "Tavola 3 – Prospetti e Sezioni" allegata al P. di C. n° 82/2008;
- 18) copia contratto di locazione della "porzione A";
- 19/a-b) elenchi sintetici formalità;
- 20) trascrizione del 28.10.2005 - RG n° 10420 - RP n° 6188;
- 21) iscrizione del 29.10.2005 – RG n° 10421 - RP n° 2411;
- 22) annotazione a iscrizione – R.G. n° 1835 – R.P. n° 263 – del 2.3.2009;
- 23) annotazione a iscrizione – R.G. n° 1836 – R.P. n° 264 – del 2.3.2009;
- 24) annotazione a iscrizione – R.G. n° 1837 – R.P. n° 265 – del 2.3.2009;
- 25) annotazione a iscrizione – R.G. n° 3060 – R.P. n° 376 – dell'8.5.2015;
- 26) trascrizione del 24.2.2016 – R.G. n° 1299 – R.P. n° 943;
- 27) planimetria catastale;
- 28) estratto Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno.