

Procedimento R.G.E. n° 117/2022

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Promosso da: **BCC NPLS 2019 S.R.L.**

Nei confronti di:

**Relazione Tecnica: LOTTO 2**



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

Prossima udienza: 21 Giugno 2024

Esperto incaricato  
Geom. Bruno Clementi



L'originale della presente relazione, completa di tutti gli allegati, è depositata telematicamente e prodotta in formato cartaceo presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno. La stessa relazione, insieme alla perizia ad uso pubblicazione e alle planimetrie dello stato attuale delle unità pignorate, è disponibile su modello informatico (CD ROM) allegato all'originale cartaceo. Copia della presente, senza gli allegati, è stata inviata al debitore, a tutti i creditori e al custode giudiziario.

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 117/2022**

### **Descrizione sintetica del bene ai fini della formazione del bando d'asta: LOTTO 2**

- Quota di diritto spettante alla procedura: 1/1 Piena Proprietà
- Ubicazione: Comune di CASTIGNANO, Contrada San Venanzo n° 14.
- Natura del bene: Complesso edilizio ad uso residenziale, costituito da due corpi di fabbrica, di cui il corpo principale, denominato "villino", destinato ad abitazione civile ed il corpo accessorio destinato ad autorimessa e magazzino, con annessa corte di pertinenza esclusiva.
- Consistenza: Le unità immobiliari hanno attualmente la seguente consistenza:

*Corpo principale "villino", con destinazione a civile abitazione, composto da:*

- piano terra, con ingresso/disimpegno, soggiorno/salotto, cucina, w.c., con vano scala e piccolo ripostiglio sottoscala, dell'altezza costante di di m.l. 2,72, per una superficie commerciale complessiva di **mq 96,00**;
- piano primo, con disimpegno, due camere, locale guardaroba/stireria, lavanderia, bagno, con vano scala, dell'altezza costante di di m.l. 2,90, per una superficie commerciale complessiva di **mq 96,00**;
- piano secondo (sottotetto), con locali soffitta, attualmente adibiti a disimpegno, salotto, studio, due camere, guardaroba, con vano scala, dell'altezza variabile da m.l. 1,00 a m.l. 2,70, per una superficie commerciale complessiva (h. > 1,50) di **mq 63,00**; **N.B.:** l'intero piano sottotetto non presenta le caratteristiche per l'abitabilità, pertanto, indipendentemente dal loro attuale utilizzo, si considerano a destinazione di deposito e/o lavatoio/stenditoio.

*Con annessi:*

- a) Porticato al piano terra, per una superficie commerciale di **mq 29,50**;
- b) Veranda al piano terra, comunicante con la cucina, per una superficie commerciale di **mq 23,00**; **N.B.:** la veranda deriva dalla chiusura (abusiva) della porzione del portico situato lungo il lato nord-est;
- c) Terrazza con loggia al piano primo e scala esterna, per una superficie commerciale complessiva di **mq 25,50**;

*Corpo accessorio, con destinazione autorimessa e magazzino, costituito dal solo piano terra con altezza variabile da m.l. 2,60 a m.l. 3,05, composto da locali adibiti a box auto, deposito e cantina, per una superficie commerciale complessiva di **mq 55,85**.*

**N.B.:** All'interno del box auto è stato realizzato un locale (abusivo) ad uso deposito/magazzino. Fa parte del complesso la corte di pertinenza esclusiva, per una superficie catastale complessiva di **mq 1.775,00 circa** (esclusa area di sedime dei fabbricati), di cui mq 911,00 circa recintati adibiti a giardino.

- Dati catastali attuali: Le unità immobiliari sono attualmente censite nel Catasto Fabbricati di Castignano, al **foglio 3** con le particelle:  
**484/2** PT-1-2, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 352,48 (fabbricato principale);  
**484/3** PT, categoria C/6, classe 3, mq 48, rendita € 81,81 (fabbricato accessorio).  
La corte di pertinenza esclusiva è distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 484/4 PT, Bene Comune Non Censibile.
- Regolarità catastale: Lo stato attuale dell'unità immobiliare, risulta:
  - conforme all'intestazione e ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento;
  - **difforme** dalle planimetrie catastali attuali, per interventi prevalentemente non autorizzati ma sanabili, di seguito elencate:

→ *nel fabbricato principale:*

1. chiusura di parte del portico, lato nord-est, per la realizzazione di una veranda;
2. realizzazione di tettoia in corrispondenza dell'ingresso principale, lato nord-ovest;
3. cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra, da magazzino a civile abitazione;
4. realizzazione di divisori con pannelli in legno al piano secondo sottotetto, per vano guardaroba.

Tali interventi, essendo urbanisticamente sanabili, andranno sanati oppure rimossi.

5. Lieve difformità di rappresentazione grafica della scala esterna;
6. Errata indicazione dell'orientamento nella planimetria catastale.

Tali difformità non sono significative ai fini della consistenza catastale.

→ *nel fabbricato accessorio:*

1. realizzazione posticcia con pannelli in legno del locale magazzino/deposito, ricavato all'interno del locale box auto.

Tale intervento, essendo urbanisticamente sanabile, andrà sanato oppure rimosso.

→ *nella corte comune:*

1. realizzazione posticcia, lato nord ovest, di baracca/tettoia adibita a deposito legna e rimessa attrezzi.

Tale manufatto, non risulta catastalmente censito ed essendo urbanisticamente abusivo e non sanabile, andrà rimosso.

Per la regolarizzazione catastale delle difformità sanabili e di quelle grafiche, sopra riportate, previa presentazione di apposita SCIA a sanatoria, andranno presentate n. 2 procedure DOCFA.

➤ Regolarità urbanistica: La costruzione del fabbricato originario (ex fabbricato rurale), compreso il fabbricato accessorio ad uso autorimessa, secondo quanto riportato nella procedura DOCFA di costituzione al Catasto Fabbricati di entrambe le unità immobiliari, risulta risalente ad epoca antecedente il 1967 e più precisamente al 1961. Nella seconda metà degli anni '90 il fabbricato principale è stato oggetto di interventi di ampliamento e restauro, con contestuale realizzazione del portico e della scala esterna.

Dallo stato rilevato in occasione del sopralluogo e dalla documentazione autorizzativa reperita durante l'accesso agli atti, lo stato attuale delle unità immobiliari in esame risulta **difforme** dallo stato autorizzato, per i seguenti interventi:

→ *nel fabbricato principale:*

1. diversa destinazione d'uso dei locali (magazzino) al piano terra;
2. mancata realizzazione del divisorio nel w.c. al piano terra;
3. diversa realizzazione del marciapiede antistante la scala esterna;
4. chiusura di parte del portico, lato ovest, per la realizzazione di veranda;
5. realizzazione di tettoia in corrispondenza dell'ingresso principale, lato sud;
6. diversa destinazione d'uso di quasi tutti i locali al piano primo, con abbattimento di due piccoli tramezzi;
7. realizzazione di divisori in legno al piano secondo sottotetto e chiusura del vano scala interno;
8. diversa realizzazione dei parapetti del balcone, della loggia e della scala esterna;
9. diversa realizzazione della sagoma della finestra del vano scala interno e delle finestre del piano sottotetto;

→ *nel fabbricato accessorio:*

10. realizzazione posticcia con divisori in legno, all'interno del box auto, del locale magazzino/deposito;

→ *nella corte comune:*

11. realizzazione posticcia di baracca/tettoia adibita a deposito legna e rimessa attrezzi, lato nord ovest.

Tutte le difformità riportate ai numeri da 1 a 10, sono regolarizzabili mediante presentazione di apposita SCIA a sanatoria. La difformità riportata al numero 11, non essendo sanabile, andrà rimossa.

- Stato di possesso: L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato che vi risiede, insieme al proprio nucleo familiare; sullo stesso non risulta in essere alcun contratto di locazione, comodato o cessioni di possesso intestati alla ditta esecutata.
- Stato di manutenzione: In occasione del sopralluogo, il fabbricato principale appare in buone condizioni di stabilità, manutenzione e conservazione. Tutte le finiture e gli impianti del fabbricato principale si presentano in buono stato di manutenzione. Per rendere l'immobile fruibile, si rileva la necessità di eseguire i seguenti interventi: riparazione infiltrazione lato sud-ovest del locale soffitta al piano primo, con ripristino intonaco e tinteggiatura del locale stesso; ripristino a regola d'arte del giunto tecnico posto sul fronte est, tra l'originario corpo principale in muratura ed il nuovo riattacco del portico e della scala esterna, realizzati con struttura portante intelaiata in c.a.  
In occasione del sopralluogo, il fabbricato accessorio appare in sufficienti condizioni di stabilità, manutenzione e conservazione.
- Situazione post-sisma: In occasione del sopralluogo e dai dati reperiti, non sono stati rilevati danni provocati dai recenti eventi sismici. Pertanto, gli eventi sismici che hanno interessato la zona in cui è ubicato il lotto 2, non hanno inficiato in alcun modo la staticità dell'immobile, la stima dello stesso ed il buon fine dell'esecuzione, fatta eccezione per l'assestamento tra l'originaria struttura in muratura del fabbricato principale e la nuova struttura in c.a. del portico e scala esterna.
- Riepilogo criticità: Nelle unità costituenti il presente lotto sono state riscontrate:
  - a) difformità urbanistiche, meglio specificate nell'apposito paragrafo, alcune delle quali sono regolarizzabili mediante presentazione di apposita procedura a sanatoria, mentre quelle non sanabili andranno demolite;
  - b) difformità con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, meglio specificate nell'apposito paragrafo, prevalentemente sanabili ed in parte per lievi difformità grafiche, regolarizzabili mediante presentazione di n. 2 variazioni catastali, mentre quelle non sanabili andranno demolite.

Valore a base d'asta: € 206.000,00 (Euro duecentoseimila/00)

**INDICE**

<b>Descrizione del bene per bando d'asta</b> .....	Pag. 2
<b>Indice</b> .....	Pag. 5
<b>Allegati</b> .....	Pag. 6
<b>Premessa</b> .....	Pag. 7
<b>Quesiti</b> .....	Pag. 8
<b>Risposte ai quesiti</b> .....	Pag. 9
1) risposta quesito n° 1:	
<b>Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente</b> .....	Pag. 9
- Descrizione	
- Ubicazione	
- Esposizione	
- Consistenza e pertinenze	
- Elementi di fabbrica	
- Impianti	
- Infissi	
- Pavimenti	
- Rivestimenti	
- Servizi	
- Accessori	
- Stato di manutenzione	
- Situazione post sisma	
- Provenienze	
- Dati catastali	
- Precisazioni catastali	
- Confini	
- Corrispondenza catastale	
- Difformità planimetriche	
- Accessi	
- Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	
- Spese fisse di gestione e manutenzione	
- Utilizzazione Urbanistica	
- Stato civile debitore	
2) risposta quesito n° 2:	
<b>Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile</b> .....	Pag. 22
- Titoli edilizi	
- Abitabilità/Agibilità	
- Regolarità urbanistica	
- Regolarità degli impianti	
3) risposta quesito n° 3:	
<b>Stato di possesso</b> .....	Pag. 24
4) risposta quesito n° 4:	
<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	Pag. 24
- Vincoli ed oneri di natura condominiale	
- Domande giudiziali ed altre trascrizioni	
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità	
- Diritti demaniali o usi civici	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione	
- Iscrizioni	
- Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli	
5) risposta quesito n° 5:	
<b>Stima dell'immobile</b> .....	Pag. 27
- Separabilità della quota e formazione dei lotti	
- Criteri di valutazione	
- Prezzo unitario	
- Superficie commerciale	
- Criteri di misurazione	
- Calcoli estimativi	
- Limiti ed assunzioni	

## ALLEGATI

- 1) **ALLEGATO A)** CONVOCAZIONI E VERBALI: Convocazioni sopralluogo; Verbale sopralluogo.
- 2) **ALLEGATO B)** DOCUMENTAZIONE CATASTALE: Estratto di mappa; Elaborato planimetrico con Elenco subalterni; Planimetrie; Visura attuale; Visure storiche.
- 3) **ALLEGATO C)** DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: Titoli Edilizi con elaborati grafici; Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 4) **ALLEGATO D)** ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE: Planimetrie stato attuale.
- 5) **ALLEGATO E)** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: Documentazione fotografica.
- 6) **ALLEGATO F)** STAMPE NOTE GRAVAMI: Vincoli, Ipoteca e Pignoramento.
- 7) **ALLEGATO G)** ATTESTAZIONI SPEDIZIONI COPIE RELAZIONE: Spedizione al legale dei debitori; Spedizione al legale della parte procedente; Spedizione al legale della parte intervenuta; Spedizione al custode giudiziario.



**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

***Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n° 117/2022***  
***promosso da: BCC NPLS 2019 S.R.L.***  
***nei confronti di:*** [REDACTED]

***Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi***

***Esperto: Geom. Bruno Clementi***

Il sottoscritto Geom. Bruno Clementi, libero professionista, con studio ad Ascoli Piceno in Viale Indipendenza n° 24, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno al n° 796, è stato nominato esperto nel presente procedimento di espropriazione immobiliare in data 14 Novembre 2023, accettando l'incarico in data 17 Novembre 2023.

A causa di imprevisti ritardi non dipendenti dal sottoscritto, nell'impossibilità di depositare la propria perizia nel termine stabilito di 30 gg. prima dell'udienza fissata il 01 Marzo 2024, il sottoscritto provvedeva a depositare apposita istanza di proroga dei termini in data 25 Gennaio 2024, ricevendone autorizzazione dal G.E. in data 29 Gennaio 2024 che fissava la nuova udienza per il 03 Maggio 2024, prorogando il termine per il deposito della perizia sino al 02 Aprile 2024.

A causa di ulteriori ritardi non dipendenti dal sottoscritto, nell'impossibilità di depositare la propria perizia entro il 02 Aprile 2024, il sottoscritto provvedeva a depositare ulteriore istanza di proroga dei termini in data 29 Marzo 2024, ricevendone autorizzazione dal G.E. in data 02 Aprile 2024 che fissava la nuova udienza per il 21 Giugno 2024, prorogando il termine per il deposito della perizia sino al 20 Maggio 2024.

A seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la seguente:

**RELAZIONE TECNICA**

allo scopo di far conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

**P r e m e s s a**

Il sottoscritto, previa convocazione delle parti, in data 27 Novembre 2023 si è recato presso gli immobili oggetto della presente esecuzione, siti in comune di **Castignano**, per il **primo ed unico sopralluogo**, effettuando rilievi metrici e fotografici e acquisendo le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Servizi di Pubblicità Immobiliare e Catastale, Ufficio del Registro) e presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del comune di Castignano, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione.

**Quesiti**

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito i quesiti posti allo scrivente dal Sig. Giudice istruttore:

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

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni –, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) delle utilizzazioni prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ;

**2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

**3) STATO DI POSSESSO**

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

**4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Difformità catastali (a spese della procedura);

**5) STIMA DELL'IMMOBILE**

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti d'informazione utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolite (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastali siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.





L'edificio principale è elevato di tre piani fuori terra (T-1-2), mentre il corpo accessorio è elevato di un solo piano fuori terra (T).

Fa parte dell'intero complesso, la corte esterna interamente ad uso esclusivo, comune ad entrambe le unità costituenti il presente Lotto 2.

❖ Ubicazione:

Il complesso edilizio comprendente le unità in questione è situato alla contrada San Venanzo del comune di Castignano, in zona periferica nord/est rispetto al capoluogo comunale dal quale dista circa 3 Km.

Il collegamento alla rete viaria è buono essendo in prossimità della Strada Provinciale 79, che la collega con il capoluogo comunale e con le altre principali vie di comunicazione.

Il contesto urbanistico della zona di insediamento ha una destinazione prevalentemente agricola, con la presenza di fabbricati ad uso residenziale e sporadici edifici ad uso artigianale/industriale.

La costruzione del fabbricato originario, adibito a fabbricato rurale, compreso il fabbricato accessorio, risulta risalente ad epoca antecedente il 1967, più precisamente al 1961, con successivi interventi di ampliamento e restauro, come meglio specificato nell'apposito paragrafo relativo alla situazione edilizio-urbanistica.



❖ Esposizione:

Le unità in questione risultano esposte su tutti i lati, pertanto con buona esposizione ed illuminazione giornaliera.

❖ Consistenza e pertinenze:

Le unità oggetto di esecuzione costituenti il presente Lotto 2, site nel comune di **Castignano**, fanno parte del complesso edilizio ad uso residenziale con accesso dal civico 14 della Contrada San Venanzo.

Lo stato attuale e la consistenza del **Lotto 2**, rilevati in occasione del sopralluogo, sono i seguenti:

➤ **Corpo principale “villino”**, con destinazione a civile abitazione, così composto:

- piano terra: ingresso/disimpegno, soggiorno/salotto, cucina, w.c., oltre al vano scala di accesso ai piani superiori con piccolo ripostiglio sottoscala, dell'altezza costante di m.l. 2,72, per una superficie complessiva di **mq 96,00**;
- piano primo: disimpegno, due camere, guardaroba/stireria, lavanderia, bagno, oltre al vano scala di accesso al piano inferiore ed al piano superiore, dell'altezza costante di m.l. 2,90, per una superficie complessiva di **mq 96,00**;
- piano secondo (sottotetto): locali soffitta, attualmente adibiti a disimpegno, salotto, studio, due camere, di cui una con locale guardaroba, oltre al vano scala di accesso ai piani inferiori, dell'altezza variabile da m.l. 2,70 a m.l. 1,00, per una superficie complessiva (h. > 1,50) di **mq 63,00**; **N.B.:** l'intero piano sottotetto non presenta le caratteristiche per l'abitabilità, pertanto, indipendentemente dal loro attuale utilizzo, si considerano a destinazione di deposito e/o lavatoio/stenditoio.

Con annessi:

- a) Porticato al piano terra, lungo l'intero lato sud-est, per una superficie commerciale di **mq 29,50**;
- b) Veranda al piano terra, lungo il lato nord-est, comunicante con la cucina, per una superficie commerciale di **mq 23,00**; **N.B.:** la veranda deriva dalla chiusura (abusiva) della porzione del portico situato lungo il lato nord-est;
- c) terrazza con loggia al piano primo e scala esterna, per una superficie commerciale complessiva di **mq 25,50**;

→ **Corpo accessorio**, con destinazione autorimessa e magazzino, costituito dal solo piano terra, con altezza variabile da m.l. 3,05 a m.l. 2,35, composto da locali adibiti a box auto, deposito e cantina, per una superficie commerciale complessiva di **mq 55,85**.  
**N.B.:** all'interno del box auto è stato realizzato, mediante divisori in legno, un locale (abusivo) ad uso deposito/magazzino;

Fa parte del complesso la corte di pertinenza esclusiva, per una superficie catastale complessiva di **mq 1.775,00** circa (esclusa l'area di sedime dei fabbricati), di cui mq 911,00 circa recintati adibiti a giardino.

❖ Elementi di fabbrica:

Corpo principale "villino":

Il fabbricato principale è stato realizzato con struttura portante in muratura; vano scala interno in c.a.; solai di piano e di copertura in latero-cemento; portico, balcone e scala esterna in c.a.; tramezzi in laterizi forati (piano terra e primo) e in cartongesso (piano secondo sottotetto); copertura a falde con manto di tegole.

La veranda è stata realizzata (abusivamente) con pareti e infissi in legno.

All'epoca del sopralluogo, le condizioni di stabilità dell'intero fabbricato appaiono buone, fatta eccezione per l'ampliamento autorizzato con C.E. n. 8/95 del 07/02/1995 realizzato con struttura del tipo intelaiata in c.a., completamente indipendente dal fabbricato originario che, per assestamento, ora risulta aver subito un maggior distacco rispetto all'originario e quindi necessita dell'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione per ripristinare a regola d'arte il giunto tecnico fra i due corpi di fabbrica, prevalentemente sul fronte est.

Corpo accessorio:

Il fabbricato accessorio è stato realizzato su massetto in c.a., con struttura verticale portante in blocchi di cemento; copertura a falda unica, con orditura e tavolato in legno.

**N.B.:** All'interno del box auto è stato ricavato, in maniera posticcia, un piccolo locale ad uso magazzino/deposito, mediante pannelli in legno OSB 3 fenolico (marino). Tale intervento non risulta conforme a quanto catastalmente censito né ai titoli edilizi rilasciati, pertanto andrà rimosso, ripristinando lo stato riportato nella planimetria catastale, oppure sanato mediante apposita CILA in sanatoria e successiva variazione catastale mediante DOCFA.

All'epoca del sopralluogo, le condizioni di stabilità del fabbricato appaiono discrete.

❖ Impianti:

Corpo principale "villino":

- a. Idrico, con acqua calda e fredda, alimentato dal collegamento all'acquedotto comunale;
- b. Elettrico, del tipo sfilabile sottotraccia;
- c. Termico, con impianto autonomo ad elementi radianti in ghisa, servito da caldaia (IMMERGAS-Eolo 24 Iono Maior, 27 Kw) alimentata a gas metano, posta nel locale sottoscala al piano terra;
- d. Climatizzazione, esclusivamente nella camera nord-est del piano primo e nei due locali adibiti a camere da letto del piano secondo sottotetto;
- e. Citofonico;
- f. Telefonico;
- g. TV.

Per quanto è stato possibile accertare, tutti gli impianti risultano funzionanti ed in buono stato di manutenzione.

Corpo accessorio:

- a. Idrico, alimentato dal collegamento all'acquedotto comunale;
- b. Elettrico, con canaline a vista e plafoniere al neon.

Per quanto è stato possibile accertare, tutti gli impianti risultano funzionanti ed in discreto stato di manutenzione.

❖ Infissi:

Corpo principale "villino":

Tutte le porte interne sono in legno massello laccato bianco, di ottima manifattura, prevalentemente ad anta singola con apertura a battente, tranne una al piano terra dotata di vetro decorato. Il portoncino d'ingresso è anch'esso in legno massello.

Tutte le finestre e le porte/finestre hanno infissi in legno massello con doppi vetri, dotate di oscuranti in legno massello, ad eccezione del piano secondo dove sono dotate di ringhiere in ferro.

Corpo accessorio:

La porta di accesso carraio è in metallo, ad anta singola con apertura basculante manuale; le tre porte pedonali interne sono in legno tamburato, ad anta singola con apertura a battente. L'accesso pedonale laterale è privo di porta.

L'unica finestra presente, priva di infissi, è dotata esclusivamente di rete metallica.

❖ Pavimenti:

Corpo principale "villino":

La pavimentazione dei locali interni è stata realizzata:

- ✓ al piano terra, l'ingresso e la cucina con piastrelle in marmo levigato (30x30), il soggiorno con parquet e piastrelle di marmo levigato (30x30), il w.c. con piastrelle in materiale ceramico (15x15), la veranda con tavolato in legno. Tutti i locali sono dotati di battiscopa in legno;
- ✓ al piano primo, tutti i locali sono pavimentati con parquet, ad eccezione della lavanderia con piastrelle in marmo (25x30). Tutti i locali sono dotati di battiscopa in legno, ad eccezione del bagno che presenta rivestimento in boiserie di legno;
- ✓ al piano secondo (sottotetto), tutti i locali sono pavimentati con parquet e dotati di battiscopa in legno.

La pavimentazione della scala interna è realizzata con pedate e pianerottoli in legno.

L'intera scala esterna è pavimentata e rivestita con lastre di travertino levigato.

Il balcone, il portico lato nord ed il marciapiede perimetrale, sono pavimentati con piastrelle di travertino levigato, con battiscopa dello stesso materiale.

Corpo accessorio:

La pavimentazione dell'intero fabbricato accessorio è stata realizzata in battuto di cemento.

Nel locale ad uso cantina è stata realizzata una pedana con tavolato in legno.

Nel locale magazzino/deposito (abusivo) è stata realizzata una pedana con tavolato in legno, con sovrastante rivestimento in linoleum.

Spazi comuni:

La corte esterna è prevalentemente destinata a verde e parzialmente pavimentata (porzione ovest) con betonelle.

❖ Rivestimenti:

Corpo principale "villino":

Il fabbricato principale risulta rifinito esternamente con intonaco a malta cementizia rifinita a fratazzo. Il balcone e la scala esterna sono dotati di ringhiera metallica.

Tutte le pareti dei locali interni sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti del w.c. al piano terra sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico (15x15) fino all'altezza di m.l. 2,30; la parete sud della cucina al piano terra è parzialmente rivestita con piastrelle in materiale ceramico (10x10); le pareti del bagno al piano primo sono

rivestite prevalentemente con boiserie in legno e in corrispondenza della vasca con tessere a mosaico, fino all'altezza di m.l. 2,23; la lavanderia al piano primo è parzialmente rivestita con piastrelle in materiale ceramico (10x10).

Corpo accessorio:

Il fabbricato accessorio non risulta rifinito né esternamente né internamente.

❖ Servizi:

Corpo principale "villino":

Nel w.c. al piano terra sono presenti la tazza, il bidet, il lavabo ed il box doccia.

Nel bagno al piano primo sono presenti la tazza, il bidet e due lavabi, oltre alla vasca da bagno cabinata con doccia.

Corpo accessorio:

Il fabbricato accessorio risulta privo di servizi.

❖ Accessori:

Corpo principale "villino":

Nel soggiorno al piano terra è presente un camino a legna, di buona manifattura, rivestito in muratura e cornice in marmo di carrara; nella cucina è presente un forno a legna; nella veranda è presente una stufa con forno e piastre di cottura.

Nel ripostiglio al piano primo è presente un lavandino di servizio.

Il vano scala interno è stato chiuso nell'accesso al piano secondo sottotetto mediante porta in legno e vetrata antisfondamento.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Nella parete esterna lato nord-est è presente un lavandino di servizio.

Nella parete esterna lato nord-ovest, in corrispondenza dell'ingresso principale, è stata realizzata una piccola tettoia in legno, non autorizzata, che andrà rimossa oppure sanata.

Corpo accessorio:

Il fabbricato accessorio risulta privo di accessori.

Spazi comuni:

**N.B.:** All'interno della corte comune, lato nord, è presente una baracca/tettoia adibita a deposito legna e rimessa attrezzi, realizzata con struttura verticale posticcia in legno e copertura in lamiera ondulata. Detto manufatto non risulta urbanisticamente autorizzato né catastalmente censito, pertanto **andrà rimosso**.

❖ Stato di manutenzione:

Corpo principale "villino":

In occasione del sopralluogo, tutte le finiture interne del fabbricato appaiono in buone condizioni di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per alcune macchie di umidità rilevate nel locale lavanderia al piano primo, nel lato sud-ovest del soffitto e della parete, presumibilmente provocate dal percolo dell'acqua che si deposita sulla soglia della finestra sovrastante non sigillata bene.

Le finiture esterne risultano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Tutti gli impianti risultano funzionanti ed appaiono in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Per rendere l'immobile fruibile, pertanto, si rileva la necessità di eseguire i seguenti interventi/adequamenti: riparazione infiltrazione lato sud-ovest del locale soffitta al piano primo, con ripristino intonaco e tinteggiatura del locale stesso; ripristino a regola d'arte del giunto tecnico posto sul fronte est, tra l'originario corpo principale in muratura ed il nuovo riattacco del portico e della scala esterna, realizzati con struttura portante intelaiata in c.a.

Corpo accessorio:

In occasione del sopralluogo, tutte le finiture del fabbricato accessorio appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

❖ Situazione post sisma:

In ossequio a quanto disposto da codesto Tribunale mediante la circolare del 03/10/2016, il sottoscritto specifica che nell'intero complesso edilizio oggetto della presente procedura esecutiva, in occasione del sopralluogo non sono stati rilevati danni, causati dai recenti eventi sismici, fatta eccezione per l'assestamento tra l'originaria struttura in muratura del fabbricato principale e la nuova struttura in c.a. del portico e scala esterna.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter affermare che gli eventi sismici che hanno interessato di recente la zona in cui è ubicato l'edificio in questione, non hanno inficiato in alcun modo la staticità dell'immobile, la stima dello stesso ed il buon fine dell'esecuzione.

❖ Provenienze:

Le aree su cui attualmente insistono le unità immobiliari oggetto di esecuzione, costituenti il presente Lotto 2, sono pervenute al debitore mediante:



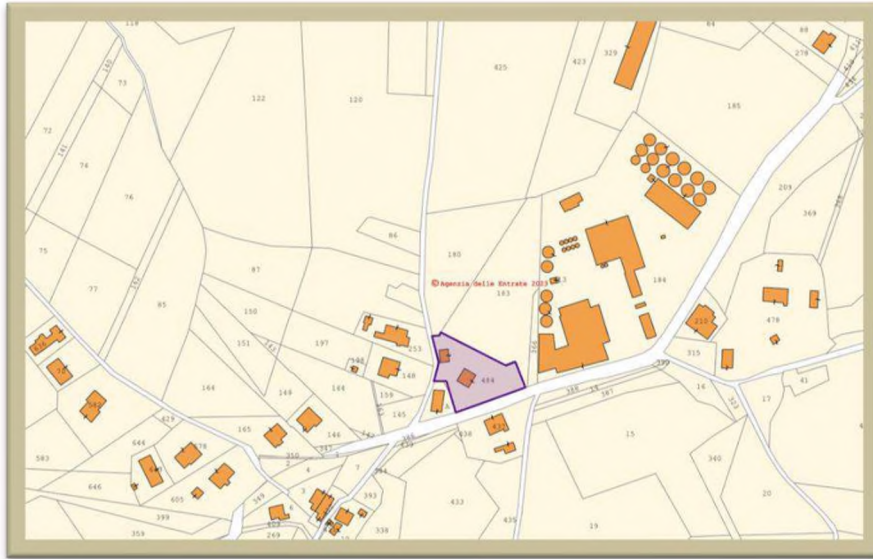
→ Per 1/2 della piena proprietà: Dichiarazione di successione legittima n° 45 vol. 548, presentata presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno in morte di [REDACTED] n. Castignano il 01/08/1929), deceduta in data 15/04/1980, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 08/11/1980 al N. di r.p. 4448, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: [REDACTED]. L'asse ereditario comprendeva l'intera piena proprietà del fondo rustico con casa colonica in Castignano, distinti nel Catasto Terreni al foglio 3 con le particelle 181 – 182 – 183, della superficie di Ha 0.83.40.

**N.B.:** L'atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Donatella Calvelli del 12/10/2004 Repertorio n. 10102, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 29/12/2022 al N. di r.p. 8996, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] è relativa ai diritti di 1/2 della piena proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto Terreni di Castignano al foglio 3 con le particelle 181 (Fabbricato Rurale di mq 1.470) – 182 (Terreno di mq 510) – 183 (Terreno di mq 4.565) – 366 (Terreno di mq 365).

→ Per 1/2 della piena proprietà: Dichiarazione di successione legittima n° 56 vol. 640, presentata presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno il 09/06/1993 in morte di [REDACTED] [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 08/11/1980 al N. di r.p. 4448, mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: [REDACTED]. L'asse ereditario comprendeva i diritti di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari in Castignano, distinte nel Catasto Terreni al foglio 3 con le particelle 181 – 182 – 183 – 366.

**N.B.:** L'atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Donatella Calvelli del 12/10/2004 Repertorio n. 10102, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 26/10/2022 al N. di r.p. 7313, contro [REDACTED] è relativa ai diritti di 1/2 della piena proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto Terreni di Castignano al foglio 3 con le particelle 181 (Fabbricato Rurale di mq 1.470) – 182 (Terreno di mq 510) – 183 (Terreno di mq 4.565) – 366 (Terreno di mq 365).

- a)..... della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;



❖ Dati catastali:

Le unità immobiliari risultano attualmente censite nel **Catasto Fabbricati** del comune di **Castignano**, con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
3	484	2		A/2	4	6,5 vani		€ 352,48	CONTRADA SAN VENANZO n. 14, Piano T-1-2
3	484	3		C/6	3	48 mq	Totale: 57 mq	€ 81,81	CONTRADA SAN VENANZO n. 14, Piano T

❖ Precisazioni catastali

Nell'elenco immobili e nell'elaborato planimetrico dell'intero complesso edilizio figura il Bene Comune Non Censibile, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella **484/4 PT** (Corte) comune a tutti i subalterni della particella 484.

Le attuali unità immobiliari derivano dalla soppressione della particella **484/1 PT** categoria C/6, mq 30, mediante la Denuncia di Variazione n° 12028 del 07/08/2012; la particella 484/1 è stata costituita nel Catasto Fabbricati mediante la Denuncia di Nuova Costruzione n° 6484 del 23/11/2011 (Costituzione).

L'area su cui insiste l'intero complesso immobiliare, tra coperto e scoperto, è attualmente distinta nel Catasto Terreni al foglio 3 con la particella 484 (Ente Urbano) di mq 1.980, derivante dalla fusione delle particelle 181 (F.U.D'accert., di mq 1.470) – 182 (Uliveto, di mq 510) del foglio 3, mediante Tipo Mappale n° 295456 del 21/12/2011.

La particella 181 derivava dalla variazione della stessa particella 181 (Fabbricato Rurale, di mq 1.470) mediante la Variazione d'ufficio n° 1247 del 23/11/2011.

❖ Confini:

La corte su cui insistono i due fabbricati confina con:

- ✓ a nord: terreno di proprietà [REDACTED] (particella 180) e terreno di proprietà dello stesso [REDACTED] (particella 183);
- ✓ a est: terreno di proprietà dello stesso [REDACTED] (particella 183);
- ✓ a sud: Strada Provinciale 79 "San Venanzo";
- ✓ a ovest: Chiesa (particella A) e traversa della Strada Provinciale 79 "San Venanzo".

❖ Corrispondenza catastale:

L'intestazione e i dati catastali attuali delle unità in questione **corrispondono** all'intestazione e ai dati riportati nel verbale di pignoramento del 14/10/2022 Repertorio n. 1731.

❖ Difformità planimetriche:

Le planimetrie catastali attuali risultano **difformi dallo stato attuale** riscontrato in occasione del sopralluogo, per la realizzazione degli interventi di seguito elencati. Le difformità riscontrate sono costituite prevalentemente da interventi realizzati senza le dovute autorizzazioni, ma sanabili, ed in parte da lievi difformità che per loro natura si possono ritenere errori grafici di rappresentazione ed in parte rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive.

Si riporta di seguito l'elenco delle difformità rilevate:

Corpo principale "villino":

1. chiusura di parte del portico, lato nord-est, per la realizzazione di una veranda;
2. realizzazione di tettoia in corrispondenza dell'ingresso principale, lato nord-ovest;
3. cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra, da magazzino a civile abitazione;

4. realizzazione di divisori con pannelli in legno al piano secondo sottotetto, per la realizzazione del vano guardaroba.

Tali interventi, essendo urbanisticamente abusivi, **dovranno essere sanati oppure andranno rimossi.**

5. Lieve difformità relativa alla rappresentazione grafica della scala esterna;

6. Errata indicazione dell'orientamento nella planimetria catastale.

Tali difformità non sono significative ai fini della consistenza catastale.

Corpo accessorio:

1. realizzazione posticcia, mediante pannelli in legno, del locale magazzino/deposito ricavato all'interno del locale box auto.

Tale intervento, essendo urbanisticamente abusivo, **dovrà essere sanato oppure andrà rimosso.**

Pertanto, nel caso si decida di effettuare la regolarizzazione urbanistica degli interventi abusivi, per la regolarizzazione catastale degli stessi interventi si dovrà necessariamente procedere alla **variazione catastale di entrambe le unità immobiliari mediante presentazione di n. 2 procedure DOCFA, per un importo complessivo di € 1.000,00** (compresi oneri catastali) oltre oneri fiscali di legge.

Spazi comuni:

1. realizzazione posticcia sulla corte comune, lato nord, di una baracca/tettoia adibita a deposito legna e rimessa attrezzi.

Detto manufatto non risulta catastalmente censito.

Tale intervento, essendo urbanisticamente abusivo e non sanabile, **andrà rimosso.**

➤ **b)... degli accessi;**

Il complesso edilizio è accessibile agevolmente, a piedi e con qualsiasi mezzo ed automezzo, direttamente dalla strada carrabile posta lungo il confine ovest che, proveniente dalla limitrofa Strada Provinciale n. 79 "San Venanzo", raggiunge il cancello carrabile ed il cancello pedonale che immettono alla corte circostante il complesso stesso.

➤ **c)... delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

Ad entrambe le unità immobiliari costituenti il presente Lotto 2 compete la comproprietà della corte scoperta di natura comune.

**d)... dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ...;**

Le unità immobiliari costituenti il presente Lotto 2 non fanno parte di alcun condominio regolarmente costituito.

➤ **e)...della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'area su cui insiste il complesso edilizio, compresa la corte scoperta, secondo il vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R., ricade urbanisticamente:

- prevalentemente in "Zona B2 – Aree residenziali di completamento" (N.T.A. art. 10) comprendente aree a destinazione prevalentemente residenziale, a media densità edilizia;
- in parte in "Zona B2 – Sottozone di completamento" (N.T.A. art. 11) comprendente aree a destinazione prevalentemente residenziale situate in zona urbanizzata che, in considerazione del peso urbanistico che rivestiranno, dovranno essere assoggettate alla preventiva approvazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero perimetro del comparto;
- in parte in "Zona D-2 – Zone industriali-artigianali di completamento" (N.T.A. art. 21) comprendente aree a destinazione produttiva di carattere artigianale o industriale non nocivo già prevalentemente edificate ed urbanizzate ed aree già destinate ad insediamenti produttivi in zona agricola, tra cui la "Sottozona D-2-B – Impianti produttivi e di servizio esistenti in ex zona agricola (Insediamenti produttivi isolati);
- in parte in "Zone per attrezzature di interesse comune" (N.T.A. art. 30) per attrezzature civili, religiose e per l'ordine pubblico; dette aree, qualora fossero di proprietà privata, sono preordinate all'espropriazione per pubblica utilità.

L'area risulta inoltre ricadere all'interno di zone contraddistinte dal vincolo di rispetto stradale.

Il tutto come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica N. 03/2024 rilasciato dal Comune di Castignano in data 11/01/2024, e dalla successiva Nota integrativa del 21/03/2024, che si allegano alla presente relazione tecnica.



➤ **f)...se il debitore esecutato è coniugato ...;**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del comune di Castignano, il debitore esecutato Sig. [REDACTED] che il regime patrimoniale vigente tra i coniugi è quello della separazione dei beni.

Si specifica però che il presente Lotto 2 è bene personale dell'esecutato [REDACTED] in quanto proveniente da titoli ereditari.

**2) Risposta quesito n° 2: SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

❖ **Titoli edilizi:**

La costruzione del fabbricato originario (ex fabbricato rurale), compreso il fabbricato accessorio adibito a autorimessa, secondo quanto riportato nella procedura di costituzione al Catasto Fabbricati di entrambe le unità immobiliari, risulta risalente ad epoca antecedente il 1967 e più precisamente al **1961**. Nella seconda metà degli anni '90 il fabbricato principale è stato oggetto di interventi di ampliamento e restauro, con contestuale realizzazione del portico e della scala esterna.

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castignano, risultano i seguenti titoli urbanistici:

- ✓ **Conc. Ed. n° 8/95 del 07/02/1995 (Pratica Edilizia n. 25/94)**, rilasciata a [REDACTED] per il restauro e la realizzazione di portico su fabbricato colonico;
- ✓ **Conc. Ed. n° 31/98 del 12/01/1999 (Prot. n. 1191 del 27/02/1998)**, rilasciata a [REDACTED] per il completamento dei lavori autorizzati con C.E. n. 8/95.

❖ Abitabilità/Aqibilità:

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto, nei documenti forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Castignano, **non è stata reperita alcuna Autorizzazione/Certificato di abitabilità/aqibilità** relativamente al complesso in questione.

❖ Regolarità Urbanistica:

Dallo stato rilevato in occasione del sopralluogo e dalla documentazione autorizzativa reperita in occasione dell'accesso agli atti, lo stato attuale delle unità immobiliari in esame risulta **difforme dallo stato autorizzato**, per la realizzazione dei seguenti interventi:

→ nel corpo principale "villino":

1. diversa destinazione d'uso dei locali (magazzino) al piano terra, oggi destinati a civile abitazione (cucina e soggiorno);
2. mancata realizzazione del divisorio nel w.c. al piano terra;
3. diversa realizzazione del marciapiede antistante la scala esterna;
4. chiusura di parte del portico, lato ovest, per la realizzazione di veranda;
5. realizzazione di tettoia in corrispondenza dell'ingresso principale, lato sud;
6. diversa destinazione d'uso di quasi tutti i locali al piano primo: bagno nel locale denominato camera, lavanderia nel locale destinato a w.c., camera nel locale denominato soggiorno, guardaroba/stireria nel locale denominato cucina con abbattimento di due piccoli tramezzi;
7. realizzazione di divisori con pannelli in legno al piano secondo sottotetto, lato est, e chiusura del vano scala interno con porta e parete vetrata;
8. diversa realizzazione dei parapetti del balcone, della loggia e della scala esterna;
9. diversa realizzazione della sagoma della finestra del vano scala interno e delle finestre dei locali al piano sottotetto.

→ nel corpo accessorio:

10. realizzazione posticcia, con pannelli in legno, di un piccolo locale ad uso magazzino/deposito all'interno del box auto.

→ nella corte comune:

11. realizzazione posticcia, lato nord ovest, di una baracca/tettoia adibita a deposito legna e rimessa attrezzi.

Tutte le difformità sopra riportate, ad esclusione di quella riportata al numero 11, sono regolarizzabili mediante presentazione di apposita **SCIA a sanatoria, con un costo complessivo di € 8.000,00** (comprensivo di onorari, oneri urbanistici e sanzioni) oltre oneri fiscali di legge.

**N.B.:** L'aumento di volume derivante dalla chiusura della porzione del portico per la realizzazione della veranda, si reputa sanabile in virtù dell'indice di fabbricazione consentito dalla porzione di superficie (mq 1.828,59 circa) a destinazione residenziale di completamento, relativa all'area su cui insiste l'intero complesso edilizio.

La difformità sopra elencata al punto 11, non essendo sanabile, **andrà rimossa.**

❖ Regolarità degli impianti:

In occasione del sopralluogo, gli impianti delle unità in questione appaiono in buono stato di manutenzione, pertanto non si ritiene debbano essere oggetto di opere di manutenzione straordinaria.

### **3) Risposta quesito n° 3: STATO DI POSSESSO**

Le unità pignorate risultano attualmente **occupate** dall'esecutato che vi risiede insieme al proprio nucleo familiare.

A seguito di richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, sull'unità pignorata e relativamente alla ditta esecutata, **a tutto il 30/11/2023 non risultano registrati contratti di locazione, comodato o cessioni di possesso.**

### **4) Risposta quesito n° 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno si rileva che, **alla data del 09 Maggio 2024**, nel ventennio



antecedente il pignoramento gli immobili del presente LOTTO 2 risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ❖ Vincoli ed oneri di natura condominiale: Non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale.
- ❖ Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Non risultano trascritte domande giudiziali ed altre trascrizioni.
- ❖ Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: Non risultano trascritti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

**N.B.:** Con atto di sottomissione a rogito Not. Francesco Barmann 26/10/1994 Repertorio n. 37199/7928, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno in data 29/10/1994 al N. 4615 di registro particolare, il Sig. [REDACTED] avendo ricevuto dal Comune di Castignano l'autorizzazione edilizia per il restauro e copertura di scalinata esterna nel fabbricato rurale di sua proprietà, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 34 del 21/05/1975, ha costituito un **vincolo** sull'area censita nel Catasto Terreni di Castignano al foglio 3 con la particella 181 (di mq 1.470), a favore del Comune di Castignano, dichiarando di rinunciare a qualsiasi indennizzo relativo alle nuove opere da realizzare, in caso di esproprio.

**N.B.:** Con atto di sottomissione a rogito Not. Francesco Barmann 25/11/1994 Repertorio n. 37500/8047, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno in data 07/12/1994 al N. 5184 di registro particolare, il Sig. [REDACTED] avendo ricevuto dall'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno l'autorizzazione edilizia per il restauro e copertura di scalinata esterna nel fabbricato rurale di sua proprietà, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 34 del 21/05/1975, ha costituito un **vincolo** sull'area censita nel Catasto Terreni di Castignano al foglio 3 con la particella 181 (di mq 1.470), a favore dell'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno, dichiarando di rinunciare a qualsiasi indennizzo relativo alle nuove opere da realizzare, in caso di esproprio.

- ❖ Diritti demaniali o usi civici: Non risultano diritti demaniali o usi civici.
- ❖ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- ❖ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni: Non risultano trascritte convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni.
- ❖ Iscrizioni:
  - Nota del **13/10/2004** N° Reg.Part. **2347** – N° Reg.Gen. 10132 – Presentazione 41

## ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Pubblico ufficiale: NOT. DONATELLA CALVELLI

Data: 12/10/2004 Repertorio N. 10102

Totale: € 370.000,00

Capitale: € 185.000,00

Durata: anni 20

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA (AP)

Contro: [REDACTED]

Quota: 1/1 Piena Proprietà (di [REDACTED])

**Unità Negoziale n. 2:**

1. Comune di CASTIGNANO - Catasto Terreni – Foglio 3 Particella 181, Fabbricato Rurale, mq 1.470, Contrada San Venanzo;
2. Comune di CASTIGNANO - Catasto Terreni – Foglio 3 Particella 182, Terreno, mq 510, Contrada San Venanzo.

ANNOTAMENTI A MARGINE: NESSUNO.

**Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 35,00**

❖ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Nota del **07/11/2022** N° Reg.Part. **7551** – N° Reg.Gen. 10082 – Presentazione 7

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Data: 14/10/2022 Repertorio N. 1731

A favore: BCC NPLS 2019 S.R.L. (TV)

Contro: [REDACTED]

Quota: 1/1 Piena Proprietà (di [REDACTED])

**Unità Negoziale n. 2:**

3. Comune di CASTIGNANO - Catasto Fabbricati – Foglio 3 Particella **484/2**, categoria A/2, vani 6,5, Contrada San Venanzo;
4. Comune di CASTIGNANO - Catasto Fabbricati – Foglio 3 Particella **484/3**, categoria C/6, mq 48, Contrada San Venanzo.

ANNOTAMENTI A MARGINE: NESSUNO.

**Costo presunto per la liberazione dell'immobile: € 294,00**

***Totale oneri di cancellazione gravami: € 329,00***

La cancellazione verrà effettuata, in occasione della vendita giudiziaria, a cura della procedura (a carico dell'acquirente).

**5) Risposta quesito n° 5: STIMA DELL'IMMOBILE:**

❖ Separabilità della quota e formazione dei lotti:

Specificando che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà di tutto il compendio immobiliare pignorato, per le peculiari caratteristiche delle unità costituenti il compendio stesso ed in considerazione della impossibilità di effettuare divisioni che non comportino aggravio di spese e/o diminuzione della commerciabilità delle stesse, il sottoscritto ha ritenuto più opportuno operare per la vendita la formazione di tre lotti, di cui quello riguardante la presente relazione tecnica è denominato **LOTTO 2**.

❖ Criteri di valutazione:

Tenuto conto di quanto indicato in premessa, vista la fattispecie e l'ubicazione dell'immobile, si ritiene che:

- "H.B.U." - l'attuale destinazione, sia la **più consona e conveniente** per le richieste di mercato,
- considerando la natura e le caratteristiche generali dell'immobile, constatata la presenza nel comune e nella zona interessati di unità similari, ne consegue la concreta possibilità di reperire dati attendibili, contemporanei ed omogenei, indispensabili per poter adottare come criterio di stima più appropriato il metodo del **confronto di mercato**.

La presente relazione di stima è conforme alla norma UNI 11612/2015 (stima del valore di mercato degli immobili), salvo i limiti e le assunzioni espressamente indicati nella presente relazione.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

Per l'acquisizione degli elementi estimativi, utili per definire la stima, tenuto conto della fattispecie degli immobili, si è proceduto ad una serie di consultazioni acquisendo informazioni e prezzi, da operatori immobiliari e da professionisti locali, di beni similari in zona.

In particolare, sono state eseguite ricerche dei prezzi delle compravendite avvenute di recente e che possono essere ritenute di specifico interesse per i necessari confronti

estimativi. Da tale ricerca si è riscontrata la presenza di compravendite per beni simili o perlomeno di tale consistenza e caratteristiche. Per lo scopo, in particolare sono stati esaminati e ritenuti utili per i confronti di valutazione, i seguenti atti:

**A** - Compravendita atto Notaio Federico Mario Ferraris del 14/01/2020 Repertorio n. 1013/674

- Oggetto: Appartamento al piano secondo, ripostiglio al piano terzo sottotetto, box auto al piano terra, Via San Venanzo n° 8, fg 8 p.lla 578 sub 6 P2-3, categoria A/2 - p.lla 578 sub 2 PT categoria C/6;
- Superficie commerciale complessiva mq. 204,00 [153,00 appartamento P2 + 25,00 (100,00 x 25%) ripostiglio P3 + 18,00 (56,00 x 33%) balconi P2 e terrazza P3 + 8,00 (16,00 x 50%) box auto PT];
- Prezzo complessivo €. 130.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 637,00 circa**
- Informazioni: fabbricato costruito nel 1976; le unità non sono state oggetto di successive autorizzazioni edilizie, pertanto si presume non siano stati eseguiti altri interventi. L'abitazione appartiene alla classe energetica F.

**B** - Compravendita atto Notaio Donatella Calvelli del 27/02/2019

- Oggetto: villino, composto da abitazione ai piani: terra e primo, box auto al piano seminterrato, corte di pertinenza esclusiva, Contrada Galvoni n° 6/B, fg 17 p.lla 897 sub 14 S1-T-1, categoria A/7, vani 5 - p.lla 897 sub 3 S1, categoria C/6, mq 46;
- Superficie commerciale complessiva mq. 150,00 [112,00 abitazione + 28,00 (56,00 x 50%) box auto + 4,00 (12 x 33%) balconi + 6,00 (60,00 x 10%) corte];
- Prezzo complessivo €. 210.500,00
- **Prezzo unitario €/mq 1.400,00 circa**
- Informazioni: fabbricato costruito nel 2010; le unità sono state oggetto di successive autorizzazioni edilizie 2018.

**C** - Compravendita atto Notaio Donatella Calvelli del 28/03/2019

- Oggetto: villino, composto da abitazione ai piani terra e primo, box auto al piano seminterrato, corte di pertinenza esclusiva, Contrada Galvoni n° 6/A, fg 17 p.lla 897 sub 15 S1-T-1, categoria A/7, vani 6 - p.lla 897 sub 4 S1, categoria C/6 mq 46;
- Superficie commerciale complessiva mq. 178,00 [112,00 abitazione + 28,00 (56,00 x 50%) box auto + 10,00 (30 x 33%) balconi + 28,00 (280,00 x 10%) corte];

- Prezzo complessivo € 205.100,00
- **Prezzo unitario €/mq 1.150,00 circa**
- Informazioni: fabbricato costruito nel 2010; le unità sono state oggetto di successive autorizzazioni edilizie 2018.

**D** - Compravendita atto Notaio Gino Colantoni del 05/10/2020 Repertorio n. 4700/3480

- Oggetto: villino, composto da abitazione ai piani: seminterrato, terra e primo, box auto al piano seminterrato, corte di pertinenza esclusiva, Contrada Galvoni n° 7, fg 17 p.lla 709 sub 4 S1-T-1, categoria A/7 - p.lla 709 sub 8 S1, categoria C/6;
- Superficie commerciale complessiva mq. 174,00 [135,00 abitazione PT-1 + 3,00 (9,00 x 33%) balconi PT-1 + 14,50 (145,00 x 10%) corte esclusiva + 10,50 (42,00 x 25%) magazzino PS1 + 11,00 (22,00 x 50%) box auto PS1];
- Prezzo complessivo € 100.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 575,00 circa**
- Informazioni: fabbricato costruito dal 1992 al 1994; le unità non sono state oggetto di successive autorizzazioni edilizie, pertanto si presume non siano stati eseguiti altri interventi. L'abitazione appartiene alla classe energetica F.

**E** - Compravendita atto Notaio Sergio Lenhardy del 17/11/2019 Repertorio n. 42401/16870

- Oggetto: casa da cielo a terra, composta da abitazione ai piani seminterrato e terra, box auto ai piani seminterrato e terra, corte di pertinenza esclusiva, Contrada Pittura n° 14, fg 9 p.lla 442 sub 1 (ora sub 3) S1-T, categoria A/3 - p.lla 442 sub 2 S1-T, categoria C/6;
- Superficie commerciale complessiva mq. 191,00 [156,00 abitazione + 35,00 (70,00 x 50%) box auto];
- Prezzo complessivo € 115.000,00
- **Prezzo unitario €/mq 602,00 circa**
- Informazioni: fabbricato costruito in data antecedente al 1967; le unità non sono state oggetto di successive autorizzazioni edilizie, pertanto si presume non siano stati eseguiti altri interventi.

Inoltre, sono stati visitati anche i siti di agenzie immobiliari (**Asking Price**) per ricercare immobili dello stesso segmento di mercato di utile confronto.

In particolare, sono state esaminati i seguenti annunci in vendita:

- 1 Sito internet "Immobiliare.it" - riferimento n° v1713 del 18/01/2024
  - oggetto: fabbricato da cielo a piano terra, di tre piani con corte di pertinenza, Contrada San Venanzo 57, in buono/abitabile stato di manutenzione, classe energetica G
  - Superficie commerciale complessiva mq. 147,00
  - Prezzo €. 138.000,00
  - **Prezzo unitario €/mq 939,00 circa.**
- 2 Sito internet "Immobiliare.it" - riferimento n° EK-98060504 del 04/12/2023
  - oggetto: fabbricato da cielo a piano terra, di tre piani con corte di pertinenza, Contrada Pacherino 3, da ristrutturare
  - Superficie commerciale complessiva mq. 260,00 (escludendo il piano secondo di mq 125,00 allo stato grezzo)
  - Prezzo €. 150.000,00
  - **Prezzo unitario €/mq 577,00 circa.**
- 3 Sito internet "Idealista.it"
  - oggetto: casa indipendente su quattro livelli, con corte, Via Colle Arena 18, in mediocre stato di manutenzione, classe energetica F
  - Superficie commerciale complessiva mq. 620,00
  - Prezzo €. 350.000,00
  - **Prezzo unitario €/mq 565,00 circa.**



Infine, solo ai fini di riferimento e riscontro di larga massima, sono stati esaminati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate.

Esecuzione Immobiliare n. 117/2022 R.G.E.:

BCC NPLS 2019 S.r.l. /

**Lotto 2**

❖ Prezzo Unitario:

Dai sondaggi congiunturali sul mercato immobiliare, relativamente al 2023, le indicazioni di un calo dei prezzi degli immobili residenziali sono divenute più diffuse, seppure in presenza di una quota ancora maggioritaria di giudizi di stabilità. Le condizioni della domanda segnalano una generalizzata debolezza. La quota delle compravendite finanziate tramite mutui ipotecari è rimasta elevata. La causa della difficoltà a vendere pertanto è da ascrivere in buona parte alla difficoltà ad ottenere un mutuo, aggravata certamente dalle recenti ipotesi di provvedimenti di tassazione della proprietà immobiliare. Nelle valutazioni degli agenti rimangono comunque positive le aspettative circa l'evoluzione, sia a breve che a medio termine, del mercato immobiliare nazionale e locale.

Dalle approfondite indagini sul mercato locale (commerciabilità dell'immobile, investimenti, caratteristiche della popolazione, ecc.), dai dati certi reperiti in loco (tipologia, ubicazione, consistenza, condizioni statiche e di manutenzione, servizi, esposizione, ecc.), con l'ausilio dei pareri di colleghi operanti nel comune interessato, è emerso che gli immobili ad uso residenziale nella zona, in posizione limitrofa a quello oggetto di stima, possono essere contrattati mediamente con prezzi unitari variabili da un minimo di €/mq 400,00 (da ristrutturare) fino ad un massimo di €/mq 1.400,00 (ottimo stato).

Nella fattispecie, il complesso edilizio in questione (ex fabbricato rurale) è stato costruito nel 1961. Il fabbricato principale, nella seconda metà degli anni '90, è stato oggetto di interventi di ampliamento e restauro. Ubicato in zona periferica rispetto al capoluogo comunale dal quale dista circa 3 Km, completamente urbanizzata e ben collegata alla rete viaria. I servizi sono situati nel capoluogo comunale. Da quanto rilevato in occasione del sopralluogo, il complesso appare in buone condizioni di stabilità, manutenzione e conservazione. Tutte le finiture interne e gli impianti del fabbricato principale appaiono in buone condizioni di manutenzione; le finiture esterne appaiono in discrete condizioni di manutenzione. Tutte le finiture (sia interne che esterne) e gli impianti del fabbricato accessorio appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione.

Conseguentemente, considerate le sopra esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene che il **prezzo unitario** più appropriato da adottare per la valutazione delle unità oggetto del presente procedimento esecutivo, denominate Lotto 2, sia di **€/mq 800,00 (ottocento euro/metroquadrato)**.

❖ Superficie commerciale:

La superficie commerciale, che rappresenta la consistenza degli immobili da valutare, si basa sulla misura reale ed è pari alla somma della superficie principale e delle superfici secondarie. Le superfici secondarie entrano nella superficie commerciale, in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile, in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Nella fattispecie:

la **superficie principale** (rapporto: 100 %) è rappresentata dai locali ad uso abitativo costituenti l'intero piano terra (mq 96,00) e l'intero piano primo (mq 96,00) del corpo principale "villino", per una superficie complessiva di **mq 192,00**;

Le **superfici secondarie** ordinate in base alla destinazione, secondo il proprio rapporto mercantile, sono rappresentate dagli altri ambienti e accessori, come di seguito specificato:

I. Locali di servizio (rapporto: 50 %):

- Veranda al piano terra del corpo principale "villino", per una superficie commerciale di **mq 23,00**;
- Locali soffitta al piano secondo (sottotetto) del corpo principale "villino", ad uso deposito e/o lavatoio/stenditoio, per una superficie commerciale complessiva (h. > 1,50) di **mq 63,00**;
- Intero corpo accessorio, comprendente i locali adibiti a box auto, deposito e cantina, per una superficie commerciale complessiva di **mq 55,85**.

II. Balconi e terrazzi: (rapporto: 33 %):

- Porticato al piano terra del corpo principale "villino", per una superficie commerciale di **mq 29,50**;
- Terrazza con loggia al piano primo e scala esterna, per una superficie commerciale complessiva di **mq 25,50**.

III. Corte di pertinenza esclusiva (rapporto: 1 %):

- Corte di pertinenza esclusiva, esclusa l'area di sedime dei fabbricati, per una superficie commerciale complessiva di **mq 1.775,00**.

Le superfici sono quelle risultanti dai rilievi metrici eseguiti in occasione del sopralluogo.



❖ Criteri di misurazione:

Nella tabella che segue si è adottato quale criterio di misurazione della superficie quello della **Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)**, cioè dell'area delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, sia fuori che entro terra, alla quota di m.l. 1,50 dal piano pavimento.

Nel caso specifico, tale superficie include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliari, lo spessore dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione orizzontale e verticale (corridoi, disimpegni, scale, ecc.).

Tutto ciò considerato, i valori di stima del più probabile valore commerciale attuale dell'immobile pignorato vengono così determinati:

❖ Calcoli estimativi:

Unità Immobiliari Urbane in Contrada San Venanzo 14 - CASTIGNANO					
Destinazione	Superficie commerciale E.L. (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Valore complessivo
Abitazione al piano terra e piano primo (corpo principale "villino")	192,00	100	192,00	€ 800,00	€ 153.600,00
Veranda al piano terra (corpo principale "villino")	23,00	50	11,50	€ 800,00	€ 9.200,00
Locali soffitta al piano secondo (corpo principale "villino")	63,00	50	31,50	€ 800,00	€ 25.200,00
Porticato al piano terra (corpo principale "villino")	29,50	33	9,74	€ 800,00	€ 7.792,00
Terrazza con loggia al piano primo e scala esterna (corpo principale "villino")	25,50	33	8,42	€ 800,00	€ 6.736,00
Box auto, deposito e cantina (corpo accessorio)	55,85	50	27,93	€ 800,00	€ 22.344,00
Corte esclusiva	1.775,00	1	17,75	€ 800,00	€ 14.200,00
<b>VALORE COMMERCIALE =</b>					<b>€ 239.072,00</b>

Esecuzione Immobiliare n. 117/2022 R.G.E.:  
 BCC NPLS 2019 S.r.l. / [REDACTED]

Abbattimenti forfettari:

Decurtazione generale (10%).....	€ 23.907,00
Stato d'uso e manutenzione (0%: già compreso nel valore di stima)	
Stato di possesso (0%: libero)	
<u>Totale abbattimenti forfettari</u>	<u>= € 23.907,00</u>

Altri abbattimenti:

Vincoli e oneri (a carico dell'acquirente)	
Cancellazione gravami.....	€ 329,00
Regolarizzazione catastale.....	€ 1.000,00
Regolarizzazione urbanistica.....	€ 8.000,00
<u>Totale altri abbattimenti</u>	<u>= € 9.329,00</u>

**Totale abbattimenti = € 33.236,00**

**VALORE per i diritti dell'intera piena proprietà (239.072,00 – 33.236,00) = € 205.836,00.**

In conclusione, si ritiene che l'immobile, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato, **per l'intera piena proprietà**, con un **valore a base d'asta in cifra tonda di: € 206.000,00 (Euro duecentoseimila/00)**, **INTERAMENTE SPETTANTE ALLA PROCEDURA.**

Per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e per trasparenza della vendita, si precisa che tutti i costi derivanti dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, opportunamente detratte in fase di stima, resteranno a carico dell'aggiudicatario per la quota ad esso spettante.

❖ Limiti ed assunzioni:

La presente relazione costituisce valida base valutativa supportata dai riferimenti giustificativi di mercato e dalle ricerche e risultanze degli accertamenti tecnici ai fini della "Due-Diligence Immobiliare", secondo le indicazioni, limitazioni e finalità dell'incarico.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base dei rilievi eseguiti in loco dal sottoscritto e dalla documentazione acquisita presso i professionisti e gli uffici pubblici interpellati. Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da detta documentazione in caso fosse errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore degli immobili; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore, né in relazione all'esito di tale valutazione, né per le decisioni eventualmente prese sulla base del predetto rapporto di valutazione.

---

---

Il sottoscritto tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 35 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno 22/05/2024

L'esperto

Geom. Bruno Clementi

