

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento immobiliare N°46/2008



Architetto Lucio ACCIACCAFERRI

ASCOLI PICENO 1.AGOSTO.2017



# **Tribunale di Ascoli Piceno**

\*\*\* \*\* \* \*\* \*\*

**Oggetto:** Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Banca di Credito Cooperativo  
Picena Società Cooperativa, [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

## **P R E M E S S O,**

Il sottoscritto, Lucio Acciaccaferri, residente in Ascoli Piceno Via B.Croce n°  
84, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n.185,  
è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in  
oggetto.c

Che, dopo il giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

- 1.identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre  
informazioni per l'acquirente;**
- 2.situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile;**
- 3.stato di possesso;**
- 4.vincoli ed oneri giuridici;**
- 5.stima dell'immobile.**

Il sottoscritto C.T.U., previo accordo telefonico con le parti, stabiliva la data  
del primo sopralluogo nel giorno 29 Giugno 2017 alle ore 17,00 in viale IV  
Novembre n°27 nel Comune di Offida (AP), presso gli immobili oggetto del  
procedimento di pignoramento.



Per la parte creditrice, l'avv. Federico Vecchiola, avendo dichiarato a priori, la propria fiducia nell'operato del C.T.U. e la propria consuetudine di non intervenire nei sopralluoghi sui beni pignorati, non era presente.

Era presente, per la parte debitrice, [REDACTED] in qualità di proprietario e custode degli immobili, oggetto del pignoramento.

Dopo aver individuato lo stabile di cui fanno parte le due unità abitative oggetto di stima, il proprietario sollevava il problema dell'impossibilità di accedere ad esse in quanto dichiarate inagibili a causa delle lesioni riportate in seguito alla crisi sismica iniziata nell'Agosto 2016 e produceva, a supporto di tale affermazione, l'ordinanza di sgombero da parte del sindaco per inagibilità dell'immobile con disposizione immediata nonchè la scheda D.N.G.T. compilata dai tecnici preposti.(all.n°2)

Il sottoscritto, presa visione dei documenti, interrompeva le operazioni peritali, redigeva un breve verbale (all. n°1) e come richiesto dal proprietario, si attivava per avviare la procedura di "sopralluogo assistito" che consiste nell'inoltrare, tramite l'ufficio comunale preposto, domanda al comando provinciale dei vigili del fuoco perchè siano presenti al sopralluogo. Si è ottenuto il servizio richiesto solo in data 19 Luglio 2017.

Alle ore 9.00 all'indirizzo, viale IV Novembre n°27, si sono trovati due vigili del fuoco che dopo aver ispezionato le due unità immobiliari e l'edificio nel suo complesso, hanno autorizzato l'ingresso del sottoscritto per l'inizio delle operazioni peritali.

In entrambe gli appartamenti sono state riscontrate delle lesioni e dei distacchi di intonaco, che verranno descritti più dettagliatamente.



Al di là dello scrupolo burocratico del proprietario, tali lesioni non sono assolutamente in grado di compromettere la stabilità dell'edificio né la sicurezza di chi dovesse, episodicamente, operare al suo interno.

Il C.T.U. ha dunque eseguito in data 19.Luglio.2017, il sopralluogo sugli immobili pignorati, assumendo i dati tecnici per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

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

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà di n° 2 unità abitative intestate



Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Offida (AP), in viale IV Novembre esono:

- Appartamento di civile abitazione, sviluppantesi su un unico livello al piano terra al civico n° 27, identificato al Fg.22 p.lla n° 245 sub 16 cat A/2 cl 4 di vani 7, con annessi fondaco e ripostiglio al p.1° sottostrada, fondaco al p 2° sottostrada.
- Appartamento di civile abitazione, sviluppantesi su un unico livello al piano 1° sottostrada al civico n° 25, identificato al Fg.22 p.lla n° 245 sub 13 cat. A/3 cl 4 di vani 6,5
- Appezzamento di terreno, identificato al Fg.22 p.lla n° 245 di mq 1.085 costituente l'area cortiliva di risulta, tenuta a giardino, alla quale si accede da viale IV Novembre tramite una scalinata, che dal piano strada, degrada fino al piano 2° sottostrada per poi svilupparsi orizzontalmente.





L'edificio che contiene i due appartamenti, è ubicato lungo il citato Viale VI Novembre che costituisce l'arteria principale in grado di collegare il centro del comune di Offida con la valle e con altre località montane in una zona a ridosso del centro storico in un'area di espansione divenuta ormai centrale e ben servita.

Costruito alla fine degli anni '70, con la tradizionale tecnica della struttura in c.a. e rivestimenti in laterizio, appare integro anche se non ben conservato.

Un aspetto che non può essere trascurato nella valutazione dello stato di conservazione dell'edificio, è costituito dai danni già sommariamente descritti causati dalle ripetute scosse sismiche che si sono avute nel nostro territorio a partire dall'Agosto dell'anno 2016.

I danni lievi e non strutturali che sono stati minuziosamente fotografati e la cui posizione è indicata su una planimetria contenuta nell'allegato n° 3.

Di essi si dovrà tenere conto nella stima.

#### **a) Descrizione del danno sismico**

In proposito è stato prodotto un allegato (all. n° 3 Abaco delle lesioni da sisma) in cui sono fotografate ed indicate le lesioni presenti contraddistinte con la sigla "TA" per l'unità abitativa "A" e con la sigla "TB" per l'unità abitativa "B".

- nell'appartamento identificato al Fg.22 p.la n° 245 sub 16 civico 27, contraddistinto come unità "A", si è verificato un distacco di intonaco ed una infiltrazione di acqua piovana dovuta ad una sconnessione prodotta dal sisma in una zona segnata nella piantina catastale .



- nell'appartamento identificato al Fg.22 p.lla n° 245 sub 13, civico 25 contraddistinto come unità "B", si sono riscontrate lesioni tra la struttura portante ed i muri di tamponamento, in una zona segnata nella piantina catastale, attribuibili ad una disomogeneità, non critica, del grado di resistenza della struttura in C.A.

In altre parole, nella zona in cui si sono prodotte le lesioni la struttura portante è, per via di un leggero sottodimensionamento sia della trave che del pilastro, più elastica, ed il fatto ha prodotto gli esiti di cui si riportano le immagini .nell'allegato n°6

L'indispensabile intervento di consolidamento e miglioramento sismico dovrà, per conseguenza, prima di ridurre ed eliminare le lesioni sui muri, creare, tramite fasciature di rinforzo con specifici materiali, un incremento della rigidità dei due elementi citati, la trave ed una colonna di sostegno, e far sì che essi siano in grado di collaborare con il resto della struttura senza creare discontinuità delle capacità elastiche della struttura.

Successivamente a tale consolidamento strutturale sarà possibile ridurre e sigillare le lesioni, riapplicare l'intonaco nei tratti in cui è caduto ritinteggiare per eliminare anche visivamente il danno.

Poiché non è stato possibile acclarare con esattezza se l'acquirente avrà diritto al contributo per la riparazione dei danni del terremoto né se il proprietario espropriato perderà tale diritto, vista la entità delle somme necessarie, si è ritenuto prudente non tenere conto di tali eventuali benefici per cui dal valore complessivo di ciascun immobile verrà sottratta una



somma, per la riparazione dei danni del terremoto e per il relativo miglioramento sismico, pari a:

- Unità abitativa "A" € 10.000,00 (diecimila).
- Unità abitativa "B" € 3.000,00 (tremila).

### **c) Superfici, confini, dati catastali, divisibilità**

#### **- Superfici:**

##### **Unità negoziale "A"**

Appartamento di civile abitazione, sviluppantesi su un unico livello al piano terra al civico n° 27, identificato al Fg.22 p.lla n° 245 sub 16 cat A/2 cl 4 di vani 7, con annessi fondaco e ripostiglio al p.1° sottostrada, fondaco al p 2° sottostrada, 1/2 appezzamento di terreno, identificato al Fg.22 p.lla n° 245 mq 1.085 a cui va sottratta l'area di sedime dell'edificio e costituisce un'area tenuta a giardino alla quale si accede da viale IV Novembre e da un accesso secondario, a livello, sul lato sud.

- La superficie dell'appartamento al piano strada è di mq 198
- Il locale adibito a fondaco posto al piano 1° sottostrada mq 57
- Il locale adibito a "rustico" posto al piano 2° sottostrada mq 11
- La parte non edificata della p.lla n° 245, tenuta a giardino di mq 850 che va divisa tra le due proprietà tenendo conto del relativo scadimento del valore.

##### **Unità negoziale "B"**

- Appartamento di civile abitazione, su un unico livello al piano 1° sottostrada al civico n° 25, identificato al Fg.22 p.lla n° 245 sub 13 cat. A/3 cl 4 di vani 6,5 che sviluppa mq 158, 1/2 appezzamento di terreno, identificato al Fg.22 p.lla n° 245 mq 1.085 a cui va sottratta l'area di sedime





dell'edificio e costituisce un'area tenuta a giardino alla quale si accede da viale IV Novembre e da un accesso secondario, a livello, sul lato sud.

**- Confini:**

**L'abitazione "A" confina:**

- A Nord con viale VI Novembre.
- A Sud con il giardino che a sua volta confina con le p.lle n°486 ed 86.
- Ad Ovest con il giardino che a sua volta confina con la p.lla n°148
- Ad Est con le p.lle 83 e 82 su cui insiste una costruzione adiacente.

**L'abitazione "B" confina:**

- a Nord la parete è interrata e da contro la scarpata che da viale VI novembre, degrada fino al giardino.
- a Sud la porte e le finestre affacciano sul giardino sottostante un piano.
- ad Est con le p.lle 83 e 82 su cui insiste una costruzione adiacente.
- ad Ovest la parete e le aperture affacciano sul giardino sottostante un piano.

**- Dati catastali:**

dalla visura eseguita presso il N.C.E.U di Ascoli Piceno è risultano:

- Appartamento di civile abitazione, sviluppantesi su un unico livello al piano terra al civico n° 27 è identificato al Fg.22 p.lla n° 245 sub 16 cat A/2 cl 4 di vani 7, con annessi fondaco e ripostiglio al p.1° sottostrada, fondaco al p 2° sottostrada
- Appartamento di civile abitazione, su un unico livello al piano 1° sottostrada al civico n° 25, identificato al Fg.22 p.lla n° 245 sub 13 cat. A/3 cl 4 di vani 6,5.





- Appezamento di terreno, identificato al Fg.22 p.lla n° 245 di mq 1.085 in comproprietà.

**- Divisibilità:**

Poichè si tratta di due unità abitative perfettamente distinte separate ed individuabili, appare logico e scontato per la migliore vendibilità, creare n° 2 unità negoziali che saranno denominate "A" e "B"

L'unità negoziale "A" costituita dall'appartamento al livello di viale VI Novembre di n° 7 vani, un locale adibito a fondaco al piano 1°sottostrada, un locale adibito a "rustico" al piano 2° sottostrada ed un'area cortiliva di risulta della p.lla n° 245.

L'unità negoziale "B" costituita dall'appartamento di n° 6,5 vani, collocato al livello 1 sottostrada.

**- Accessi:**

L'accesso all'unità abitativa "A" avviene da viale VI Novembre attraverso un lungo ballatoio che conduce alla porta di ingresso al civico 27.

Si può accedere al locale al piano 1° sottostrada tramite una rampa condominiale che dal portone su V.le VI novembre.

Il locale al piano 1° sottostrada di mq.57, è privo di finestre e può essere utilizzato solo come ripostiglio.

I suo interno è stata realizzata una scala a chiocciola molto angusta che lo collega al locale sottostante al piano 2° sottostrada.

Questo secondo locale di dimensioni ancor più ridotte, mq 11,



è munito di una porta di ingresso che da sul giardino ed è utilizzato come "rustico" sostanzialmente come è deducibile anche dalle suppellettili e dall'arredamento, per riunioni conviviali.

L'accesso all'unità abitativa "B" avviene tramite una rampa che dal livello di Viale VI Novembre scende al piano 1° sottostrada.

Dalla rampa di scala si accede ad un poiccolo ballatoio che conduce alla porta di ingresso al civico 25.

#### **- Parti comuni:**

Per il modo in cui le due unità abitative sono organizzate gli spazi comuni sono minimi o quasi inesistenti:

Per l'unità abitativa "A" è previsto l'utilizzo della scala condominiale solo per accedere al locale posto al piano 1° sottostrada.

Per l'unità abitativa "B" non è previsto l'utilizzo di alcuno spazio condominiale.

Naturalmente vi sono le parti dell'edificio quali il tetto la scala condominiale, i discendenti, l'impianto fognario ed eventuali impianti centralizzati che sono gestiti condominialmente.

E' da considerare parte comune, solo fra le due unità abitative, lo spazio cortilivo di cui entrambe godono del diritto di uso.

#### **- Destinazioni urbanistiche:**

- Gli immobili pignorati, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Offida (AP), possiedono la seguente destinazione:

Immobile di civile abitazione di categoria rispettivamente A/2 ed A3.

### **2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA.**



Il fabbricato è stato edificato, come detto negli anni '70 ed è sempre stato adibito civile abitazione.

Si ritiene che a suo tempo abbia ottenuto tutte le autorizzazioni ed i permessi per essere utilizzato in tal modo.

Dal sopralluogo effettuato non esistono situazioni di insalubrità dovute ad eccesso di umidità o a scarsità di aereazione.

#### **- Difformità ed abusi:**

Dal confronto fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali effettuato nel sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 01/03/2011, di cui si allega verbale, non è risultata alcuna difformità di carattere né sostanziale né secondaria.

Va comunque segnalata l'eliminazione di un muro nel locale situato al piano 2° sottostrada.

Tale operazione è stata fatta per poter disporre di un locale molto più ampio, visto che anche l'altra parte apparteneva allo stesso proprietario.

Appare ovvio e scontato che in fase di presa di possesso da parte di un nuovo proprietario, questi dovrà erigere di nuovo il muro divisore e ripristinare la situazione secondo la planimetria catastale.

#### **4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

- non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale;
- non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono diritti demaniali o di usi civici;





- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

### **Trascrizioni**

Sugli immobili pignorati gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **Nota di trascrizione del 16/11/1995 - R.P. 4793 - R.G. 6815** - Atto tra vivi - DONAZIONE ACCETTATA.
- **Nota di trascrizione del 16/11/1995 - R.P. 4794 - R.G.6816.** Atto fra vivi. COMPREVENDITA.
- **Nota di trascrizione del 11/04/2008 - R.P. 1999 - R.G.3249.** Atto esecutivo cautelare- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### **Iscrizioni**

- **Nota di iscrizione del 16/12/1995 .R.P.1139 R.G.7432** - Ipoteca volontaria dervante da concessione a garanzia di mutuo.
- **Nota di iscrizione del 10/08/1998 .R.P.1020 R.G.5113**  
Ipoteca volontaia dervante da concessione a garanzia di mutuo.
- **Nota di iscrizione del 28/06/2001 .R.P.855 R.G.4634**  
Ipoteca volontaia dervante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- **Nota di iscrizione del 02/03/2007 .R.P.535 R.G.2710**  
Ipoteca legale ai sensi dell'art.7 DPR 602/73 e D.LGS46/99.
- **Nota di iscrizione del 28/04/2015 .R.P.362 R.G.2804**  
Ipoteca legale derivante da ruolo (ART.77 DEL D.P.R.N°602 DEL 1973).
- **Nota di iscrizione del 13/05/2016 .R.P.480 R.G.3368**



ipoteca conc. amministrativa /RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO E  
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

### **Difformità catastali**

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale della unità immobiliare, fatta eccezione per il piano interrato in cui era previsto un unico locale garage che è stato diviso, come riportato nella planimetria allegata, per ricavare il locale "rustico".All.(N°4)

### **5) STIMA DELL'IMMOBILE.**

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha ritenuto giusto adottare sia il metodo analitico che quello sintetico.

Sono state formate n° 2 unità negoziali denominate "A" e "B"

#### **UNITA' NEGOZIALE "A" :**

##### STIMA ANALITICA

Il tasso di capitalizzazione, tenuto conto del valore medio di mercato di immobili simili, nonché del reddito netto mediamente ritraibile dagli stessi, si fissa nella misura del 3%.

Determinazione del reddito da capitalizzare:

- canone annuo presunto, €/mese 800,00 x 12 = **€ 9.600**
- detrazione per imposte e tasse, manutenzione, quota sfitti, inesigibilità e perpetuità, amministrazione, assicurazioni, ecc. (20%), € 9600,00 x 0,20  
= **€ 1920.00**

Reddito netto **€ 7.680.00**

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

**€ 7.680.00 : 3% = € 230.400,00**



### STIMA SINTETICA

In conseguenza ad accertamenti effettuati in zona ed in zone che a questa possano paragonarsi e tenendo conto della consistenza, dell'esposizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà e di quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, è risultato che i prezzi unitari di mercato equi da attribuire sono :- -€/mq 1100,00(millecento/00) prezzo medio per la parte abitativa.

- €/mq 700,00(settecento/00) prezzo medio per i fondaci e ripostigli.

- €/mq 30,00(trenta/00) prezzo per gli spazi esterni.

Appartamento €/mq.1.100,00 x mq.198 = € 217.800

Fondaci €/mq 700.00 x 68 = € 47.600

Spazi esterni €/mq.30,00 x mq. 850/2 = € 25.500/2

VALORE TOTALE = **€ 278.150.00**

### VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto ritiene di poter attribuire all'immobile pignorato il seguente valore di mercato, determinato dalla media dei valori delle due stime:

- €. (230.400,00 + 278.150,00) : 2 = 254.275,00

A cui va sottratta la somma di € 10.000 per la riparazione dei danni del terremoto.

### **-VALORE FINALE STIMA**

**- € 254.275,00 - 10.000 = € 244.275,00**

**(duecentoquarantaquattromiladuecentosettantacinque/00)**

**UNITA' NEGOZIALE "B", costituita dall'abitazione a P1° sottostrada e**

### STIMA ANALITICA





Il tasso di capitalizzazione, tenuto conto del valore medio di mercato di immobili simili, nonché del reddito netto mediamente ritraibile dagli stessi, si fissa nella misura del 3%.

Determinazione del reddito da capitalizzare:

- canone annuo presunto, €/mese 600,00 x 12 = € **7200.00**
- detrazione per imposte e tasse, manutenzione, quota sfitti, inesigibilità e perpetuità, amministrazione, assicurazioni, ecc. (20%),

$$€ 7200.00 \times 0,20 = € 1440,00$$

Reddito netto **5760,00**

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

$$€ 5760,00 : 3\% = € 172.800,00$$

STIMA SINTETICA

In conseguenza ad accertamenti effettuati in zona ed in zone che a questa possano paragonarsi e tenendo conto della consistenza, dell'esposizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà e di quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, è risultato che i prezzi unitari di mercato equi da attribuire sono :

risultato che i prezzi unitari di mercato equi da attribuire sono : -.€/mq  
1100,00(millecento/00) prezzo medio per la parte abitativa.

- €/mq 30,00(trenta/00) prezzo per gli spazi esterni.

Appartamento €/mq.1.100,00 x mq.158 = € 173.800

Spazi esterni €/mq.30,00 x mq. 850/2 = € 25.500/2

VALORE TOTALE =€ **186.550.00**

VALORE DI MERCATO



Il sottoscritto ritiene di poter attribuire all'immobile pignorato il seguente valore di mercato, determinato dalla media dei valori delle due stime:

- €.  $(172.800,00 + 186.550,00) : 2 = 179.675.00$

A cui va sottratta la somma di € 3.000 per la riparazione dei danni del terremoto.

**-VALORE FINALE STIMA**

**- € 3.000 = € 176.675.00**

**(centottantaseimilaseicentosettantacinque/00)**

Sul valore degli immobili, come sopra determinati, non si ritiene di dover applicare alcuna decurtazione, per il rimborso di danni, vizi occulti o difformità.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto pienamente l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Il C.T.U.

*Arch. Lucio Acciaccaferri*

Ascoli Piceno, lì 1.AGOSTO.2017

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo.
2. Ordinanza di sgombero e scheda GN.D.T.
3. Abaco delle lesioni da terremoto.
4. Documentazione fotografica.
5. Visure e planimetrie catastali.



6. Visure ipocatastali.
7. Descrizione riepilogativa ai fini della formazione del bando.
8. C D contenente tutti gli elaborati.
9. Parcella.







**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA:**

**Banca IFIS S.p.a. (già CAF S.p.a.)**

rappresentata ed assistita dall'**Avv. Colomba De Simone**

Creditore Procedente

**CONTRO:**

**RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA**

**APPARTAMENTI E RELATIVE PERTINENZE SITI AI PIANI TERRA, -1 E -2,**

**IN VIALE IV NOVEMBRE N.25 E N.27-33 A OFFIDA (AP)**

**- FG. 22, PART.245, SUBB. 13 E 16 -**

**Dati Generali:**

|                                             |                               |
|---------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>R.E. n.:</b>                             | <b>46/2008</b>                |
| <b>Udienza di Giuramento:</b>               | <b>21/11/2019</b>             |
| <b>Udienza di Comparizione delle Parti:</b> | <b>20/03/2020</b>             |
| <b>Giudice dell'Esecuzione:</b>             | <b>Dr.ssa Simona D'Ottavi</b> |

L'Esperto  
Arch. Silvia Vitali

AP, 17.02.2020



## INDICE

|                                                                  |      |    |
|------------------------------------------------------------------|------|----|
| PREMESSA .....                                                   | pag. | 3  |
| ADEMPIMENTI ALLE DISPOSIZIONI .....                              | pag. | 3  |
| a. VERIFICA DOCUMENTI ART. 567, 2° c., c.p.c. ....               | pag. | 3  |
| b. INIZIO OPERAZIONI PERITALI .....                              | pag. | 4  |
| c. OPPORTUNITÀ DI PREDISPORRE PIÙ LOTTI DI VENDITA .....         | pag. | 4  |
| d. QUOTE .....                                                   | pag. | 5  |
| e. VERIFICHE CATASTALI .....                                     | pag. | 5  |
| RISPOSTE AI QUESITI .....                                        | pag. | 6  |
| 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA ..... | pag. | 6  |
| 1.1 OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....                               | pag. | 6  |
| 1.2 UBICAZIONE .....                                             | pag. | 6  |
| 1.3 DESCRIZIONE .....                                            | pag. | 7  |
| 1.4 DATI CATASTALI .....                                         | pag. | 11 |
| 1.5 SUPERFICI .....                                              | pag. | 11 |
| 1.6 CONFINI E ACCESSI .....                                      | pag. | 12 |
| 1.7 PERTINENZE, PARTI COMUNI .....                               | pag. | 13 |
| 1.8 SPESE CONDOMINIALI .....                                     | pag. | 14 |
| 1.9 PREVISIONI STRUMENTO URBANISTICO .....                       | pag. | 14 |
| 1.10 PROVENIENZA .....                                           | pag. | 16 |
| 1.11 STATO CIVILE E PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO .....    | pag. | 17 |
| 2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA .....             | pag. | 17 |
| 2.1 SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA .....                        | PAG. | 18 |
| 2.2 VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E COSTI .....       | PAG. | 19 |
| 2.3 SITUAZIONE SANITARIA .....                                   | PAG. | 22 |
| 2.4 SITUAZIONE POST SISMA 2016-2017 .....                        | PAG. | 22 |
| 3. STATO DI POSSESSO .....                                       | pag. | 23 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....                              | pag. | 23 |
| 4.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....                               | pag. | 23 |
| 4.2 A CURA DELLA PROCEDURA .....                                 | pag. | 23 |
| 5. STIMA DELL'IMMOBILE .....                                     | pag. | 27 |
| 5.1 CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E VALUTAZIONI .....                | pag. | 27 |
| 5.2 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....                          | pag. | 34 |
| 6. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER BANDO D'ASTA .....              | pag. | 37 |
| SOMMARIO ALLEGATI .....                                          | pag. | 40 |





---

## **PREMESSA**

In data 11/11/2019 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona D'Ottavi nominava me sottoscritta Arch. Silvia Vitali, nata a Bologna il 19 novembre 1975, residente in Ascoli Piceno (AP), Viale M.Federici n.61, C.F. VTL SLV 75559 A944O, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Ascoli Piceno al n.1002 ed iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Ascoli Piceno al n.139, in qualità di esperto, in sostituzione dell'Arch. Lucio Acciaccaferri per la rinnovazione della perizia di stima dei beni immobili nel procedimento in oggetto.

In data 21/11/2019 venivo convocata in cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed effettuato il giuramento di rito, mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- 2) situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile;
- 3) stato di possesso;
- 4) vincoli ed oneri giuridici;
- 5) stima dell'immobile.

Il G.E., nell'affidarmi l'incarico, impartiva anche una serie di ulteriori disposizioni per il suo espletamento; di seguito si procederà all'analisi dei dati e degli accertamenti in merito alle disposizioni ricevute e poi alle risposte ad ogni singolo quesito.

Il G.E. ha concesso il termine per il deposito telematico della presente relazione peritale e per l'invio di copia alle parti fino a trenta giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti fissata per la vendita per il 20/03/2020.

Effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire un'approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima, prendendo visione dell'ubicazione, della consistenza, dello stato di manutenzione, degli impianti, delle pertinenze e di ogni altro elemento utile ai fini valutativi, provvedendo al rilevamento degli stessi ove possibile, esperite le opportune indagini di natura edilizio-urbanistica, nonché le ricerche catastali, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale in data odierna, la scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa in adempimento all'incarico, quindi alla risposta alle disposizioni ed ai quesiti posti, riferendo quanto di seguito.

## **ADEMPIMENTI ALLE DISPOSIZIONI**

### **a. Verifica documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.**

Dopo aver esaminato la documentazione inserita nel fascicolo in atti, ho effettuato le opportune verifiche da cui risulta che il creditore proponente, al tempo la BCC Picena Soc.Cop., il 22/05/2008 ha depositato i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati ed in data 05/11/2008 ha depositato il



-----  
certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'ex art.567, c.2 c.p.c..

Essendo tale relazione risalente al 2008, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare nuova ispezione ipotecaria di entrambe le unità immobiliari presso gli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate. In tal modo è stato possibile ottemperare con maggior diligenza alle risposte dei quesiti posti dal G.E., inserendo le nuove ispezioni, note e trascrizioni nella presente perizia, aggiornate alla data odierna.

**b. Inizio operazioni peritali (ALLEGATO 1)**

In ottemperanza all'incarico ricevuto, essendo gli immobili oggetto di valutazione dichiarati inagibili a seguito degli eventi sismici del 2016-2017 in centro Italia con Ordinanza del Comune di Offida (AP) n.44 del 28/03/2017, a seguito di preventivi accordi telefonici con il debitore esecutato, nonché custode, e con i Vigili del Fuoco, la sottoscritta in data 10/12/2019 comunicava alle parti la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali, inviando detta comunicazione al debitore tramite lettera raccomandata postale con ricevuta di ritorno e pec, ai creditori ed ai VV.F. di Ascoli Piceno tramite pec, con convocazione delle stesse, al fine di poter svolgere il sopralluogo conoscitivo assistito dai VV.F. di Ascoli Piceno, per il giorno 17 dicembre 2019 alle ore 10.00 nei luoghi oggetto di perizia, ovvero le unità immobiliari (porzioni di fabbricato) e loro pertinenze site in Viale IV Novembre n.25, 27 e 33, a Offida (AP), identificate al NCEU di detto Comune al Fg.22, Map.245, Subb. 13 e 16.

Il giorno suddetto all'ora stabilita il debitore [REDACTED] e la squadra dei Vigili del Fuoco di AP con caposquadra il sig. Iachini Claudio, erano presenti acconsentendo all'ingresso ed alle operazioni peritali assistite che sono state completate nella stessa mattinata (vedasi verbale allegato). Si evidenzia che le lesioni causa di inagibilità sono risultate a basso rischio (vedasi descrizione in paragrafo successivo).

Nel verbale allegato relativo al giorno del sopralluogo ed inizio delle operazioni peritali, si è riportato nelle osservazioni firmate dalle parti presenti: "L'intero fabbricato risulta inagibile con Ordinanza n.44 del 28/03/2017 del Comune di Offida. La u.i. al Sub. 13, civ. n.25 di Viale IV Novembre risulta libera, prima dell'Ordinanza era abitata [REDACTED]. L'u.i. al Sub. 16, civ. n.27 e 33 di Viale IV Novembre risulta abitata [REDACTED] e famiglia. Il [REDACTED] dichiara di non percepire il c.a.s.".

**c. Opportunità di predisporre più lotti di vendita**

L'atto di pignoramento del 26/03/2008 ha per oggetto due porzioni di fabbricato ovvero due unità immobiliari ben distinte e individuabili, perciò per la vendita si ritiene opportuno predisporre due lotti, nel dettaglio:

- **Lotto 1** – porzione di fabbricato a destinazione residenziale con annessa corte ad uso esclusivo di mq. 6 antistante l'ingresso, sita nel Comune di Offida (AP), in Viale IV Novembre n.25, a piano primo sottostrada, distinta al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg. 22, Part. 245, Sub. 13;
- **Lotto 2** – porzione di fabbricato a destinazione residenziale con annessi locali ad uso cantine (fondaci), sita





nel Comune di Offida (AP), in Viale IV Novembre n.27-33, ai piani terra, primo sottostrada e secondo sottostrada, distinta al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg. 22, Part. 245, Sub. 16.

**d. Quote**

L'atto di pignoramento ha per oggetto due beni immobili (due Lotti) di proprietà [REDACTED]

(debitore esecutato) per l'intera quota di proprietà (1/1) di entrambi i Lotti.

**e. Verifiche catastali (ALLEGATO 2)**

Catasto Fabbricati del Comune di Offida (G005) Provincia di Ascoli Piceno:

**Lotto 1 - Fg. 22, Part. 245, Sub. 13, cat. A/3, classe 4, cons. 6,5 vani, Sup.cat. 128 mq (escluse aree scoperte tot. 123 mq), rendita € 288,70, Viale IV Novembre n.25, piano S1, Intestato:** [REDACTED]

**Lotto 2 - Fg. 22, Part. 245, Sub. 16, cat. A/2, classe 4, cons. 7 vani, Sup.cat. 237 mq (escluse aree scoperte tot. 229 mq), rendita € 361,52, Viale IV Novembre n.27, piani T, S1, S2, Intestato:** [REDACTED]

**Lotto 1** - Dagli accertamenti eseguiti presso gli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate l'unità immobiliare risulta costituita tramite variazione del 28/10/1995 in atti dal 10/02/1997 al Prot. n.3589.1/1995, per frazionamento, fusione, variazione della destinazione da negozio ad abitazione.

Quanto sopra rilevato dai documenti in atti, planimetria depositata il 28/10/1995, ultima planimetria in atti, estratta in copia il 03/12/2019 e da verifica eseguita in loco, si evidenzia che ad oggi lo stato dei luoghi NON è conforme agli elaborati grafici catastali sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e necessita di variazione di DOCFA per esatta rappresentazione grafica, ovvero: l'appartamento nella planimetria del 1995 è stato rappresentato con altezze superiori a quelle rilevate nello stato di fatto e con lievi difformità grafiche. Si osserva infine che dette difformità non determinano modifica della rendita catastale.

**Lotto 2** - Dagli accertamenti eseguiti presso gli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate l'unità immobiliare risulta costituita tramite variazione del 28/10/1995 in atti dal 10/02/1997 al Prot. n.3589.1/1995, per frazionamento, fusione, variazione della destinazione da negozio ad abitazione.

Quanto sopra rilevato dai documenti in atti, planimetria depositata il 28/10/1995, ultima planimetria in atti, estratta in copia il 03/12/2019 e da verifica eseguita in loco, si evidenzia che ad oggi lo stato dei luoghi NON è conforme agli elaborati grafici catastali sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e necessita di variazione di DOCFA per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero: l'appartamento nella planimetria del 1995 è stato rappresentato con altezze superiori a quelle rilevate nello stato di fatto, con diverse distribuzioni dei vani interni, con lievi difformità grafiche ed al piano terra ha inglobato l'adiacente Sub. 15, del medesimo proprietario, trasformandolo da negozio ad abitazione, mentre a piano secondo sottostrada ha inglobato il Sub. 12, del medesimo proprietario, trasformandolo da autorimessa a cantina (in



prosecuzione del fondaco esistente). Si osserva infine che dette difformità determinano modifica della consistenza, superficie catastale e rendita inseriti nell'attuale visura catastale, che risultano inferiori rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

Si evidenzia anche un'erronea rappresentazione nell'Elenco Subalterni ultimo in atti in quanto manca il Sub.6, presente invece nell'Elaborato Planimetrico.

In conclusione, non è stato possibile eseguire l'aggiornamento del Catasto di entrambi i Lotti, come comunicato anticipatamente al G.E. in data 14/02/2020, in quanto planimetrie e visure catastali sono aggiornabili tramite variazione solamente a seguito dell'ottenimento delle relative sanatorie edilizie.

Per quanto riguarda gli oneri relativi alle suddette variazioni catastali vedasi il successivo Paragrafo 4.2, lett. i (Vincoli ed Oneri Giuridici a Carico della Procedura: difformità catastali).

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

#### 1.1 Oggetto del Pignoramento

Il pignoramento riguarda i diritti di piena proprietà del debitore esecutato, pari a 1/1, sui beni immobili, porzione di fabbricato a destinazione residenziale, siti nel Comune di Offida (AP), distinti in:

- **Lotto 1** - appartamento a piano primo sottostrada con annessa corte ad uso esclusivo di mq. 6 antistante l'ingresso, sito in Viale IV Novembre n.25, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al **Fg.22, Part.245, Sub.13**;
- **Lotto 2** - appartamento a piano terra con annessi locali ad uso cantine (fondaci) ai piani primo sottostrada e secondo sottostrada, sito in Viale IV Novembre n.27-33, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al **Fg. 22, Part.245, Sub.16**.

#### 1.2 Ubicazione

(ALLEGATO 3)

Le due unità immobiliari in oggetto si trovano in un fabbricato edificato tra il 1961 ed il 1964 lungo il lato Sud del Viale IV Novembre in zona Colle Taffone a Offida. Il borgo di Offida è inserito tra i Borghi più belli d'Italia, si trova sulle colline del piceno tra le valli del fiume Tesino a nord e del fiume Tronto a sud, a circa 30 km da Ascoli Piceno, capoluogo provinciale, e a circa 100 km da Ancona, capoluogo regionale.

Il Viale IV Novembre, su cui si affacciano le unità immobiliari in oggetto, oggi costituisce l'arteria principale a Nord-Est del centro storico del comune di Offida in grado di collegare il cuore dell'abitato con la valle e con le altre località montane. Recentemente è stato oggetto di importanti lavori di restyling, realizzati proprio sul lato della strada ove è ubicato il fabbricato in esame, che hanno interessato l'integrale rifacimento del marciapiede e dell'illuminazione pubblica, oltre ad una nuova distribuzione di panchine con verde di pertinenza, rivalorizzando gli aspetti estetici in un tratto di particolare interesse sotto l'aspetto panoramico e





paesaggistico. In tal modo dal Borgo dei Cappuccini, passando per Borgo Leopardi, pedoni ed automobilisti vengono gradevolmente condotti verso il centro storico dell'abitato di Offida.

Gli immobili in oggetto si trovano a circa 800 ml dalla piazza dell'abitato storico, raggiungibile a piedi in circa 10 minuti, in una zona di espansione che si è consolidata nel tempo arricchendosi di servizi e divenendo la prosecuzione ideale del centro storico.

In sintesi, l'**ubicazione** dei Lotti pignorati risulta **strategica** rispetto alle principali arterie stradali, rispetto alla vicinanza al centro storico e a tutti i principali servizi.

### **1.3 Descrizione** (ALLEGATI 4-5)

#### **Caratteristiche del fabbricato**

Il fabbricato è tipologicamente definito come edificio plurifamiliare a blocco con unico vano scala e corte comuni, edificato tra il 1961 ed il 1964 ed ampliato tra il 1982 ed il 1987, in prossimità del centro storico, sul lato Sud di Viale IV Novembre, verso Borgo Cappuccini. Esso è stato edificato contestualmente ad altro fabbricato posto in parte in adiacenza al fianco Est, con unico vano scala comune ad entrambi.

L'edificio è stato realizzato lungo la via principale in quattro piani fuori terra e due sottostrada, seguendo la pendenza del terreno collinare sottostante che va a digradare dal piano stradale verso Sud.

Il secondo piano sottostrada è destinato a locali cantine e autorimesse a servizio delle unità sovrastanti, il primo piano sottostrada è suddiviso in un appartamento ed in cantine/depositi, i piani sopra strada da terra al quarto sono destinati ad abitazioni, una per piano ai piani terra, primo e secondo ed un'unica abitazione ai piani terzo e quarto.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è stato edificato con sistema misto, tipico delle costruzioni in zona in quell'epoca, ove la struttura principale è a travi e pilastri in cemento armato con tamponatura in muratura; i solai orizzontali sono in laterocemento, con travetti e pignatte, il coperto è a doppia falda sempre in laterocemento e manto di copertura in coppi.

A seguito degli eventi sismici in centro Italia del 2016-2017 l'intero fabbricato, comprese le unità immobiliari oggetto di valutazione (Lotti 1 e 2), è stato dichiarato inagibile per inidoneità statica con Ordinanza del Comune di Offida (AP) n.44 del 28/03/2017, in seguito venne depositata scheda AeDES n.01 del 29/04/2017 contestuale a Perizia Giurata del 31/05/2017, ai sensi dell'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n.10/2016, a firma dell'Ing. Fabio Amabili, dalla quale si evince l'esito di agibilità B – edificio Temporaneamente Inagibile ma Agibile con provvedimenti di pronto intervento: L'EDIFICIO PRESENTA LESIONI SULLE TAMPONATURE esterne e sui tramezzi interni; si evidenziano lesioni sui diversi nodi di collegamento travi-pilastri. Complessivamente la struttura manifesta danni lievi riconducibili agli eventi sismici del 2016-2017 che ad oggi non sono stati oggetto di alcun intervento di riparazione.

La facciata principale su Viale IV Novembre e quella opposta verso valle presentano finiture di maggior pregio rispetto ai prospetti laterali, intervallando un rivestimento a listelli in laterizio a faccia a vista ai piani dal primo



al quarto, tinteggiatura a piano terra ed intonaco al grezzo ai piani dal primo al quarto del vano scala comune ed ai piani sottostrada verso valle, mentre le facciate laterali sono interamente intonacate al grezzo.

Il portone d'accesso comune sulla pubblica via è in legno, il vano scala è pavimentato in travertino e tinteggiato a parete. Il vano scala è privo di ascensore. Il riscaldamento è autonomo. Internamente ed esternamente non si evidenziano elementi o finiture di pregio.

Tutto ciò premesso, il **fabbricato** si presenta in **mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di riparazione dei danni lievi causati dal sisma e di finitura causati dalla vetustà** come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

### Caratteristiche delle unità immobiliari

**Lotto 1** - L'appartamento si trova al primo piano sottostrada del fabbricato, nella porzione Ovest dello stesso, con accesso indipendente dal lato Ovest del fabbricato.

**Confini:** a Nord contro-terra verso il Viale IV Novembre; a Ovest verso corte esclusiva prospiciente l'ingresso e verso corte e scala esterni comuni (Sub. 10); a Sud si affaccia su corte comune al piano sottostante (Sub. 10); a Est confina con altre due unità immobiliari ad uso cantina (Sub.16, ovvero Lotto 2, e Sub. 14).

**Distribuzione degli spazi:** si sviluppa a unico piano ed è composto da soggiorno, pranzo, cucinotto, tre camere, un disimpegno con armadio a muro, un bagno, un balcone ed una piccola corte esclusiva all'ingresso. I vani principali sono esposti a Ovest la zona giorno ed a Sud le camere, il balcone si affaccia a Sud e si sviluppa lungo tutto il lato, è utilizzabile dalla camera matrimoniale principale.

**Finiture:** le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati, il cucinotto ed il bagno hanno rivestimento di ceramica alle pareti. I pavimenti sono in ceramica in tutti i vani e nel balcone. Il parapetto del balcone è in ferro verniciato. I serramenti esterni sono in legno e vetro singolo con tapparelle in pvc e zanzariere sul lato Ovest. Il portoncino d'ingresso dalla corte esclusiva esterna è in legno con sopraelevazione in vetro, le porte interne sono in legno tamburato, quella del cucinotto è in pvc a soffietto.

**Impianti:** l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna/tv/citofono, gas, idro-sanitario, riscaldamento ed acqua calda sanitaria sprovvisi di certificazioni di conformità; l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è autonomo tramite caldaia posta nella corte esterna esclusiva. Il costo per la verifica, eventuale riparazione o adeguamento o rifacimento in funzione dello stato di manutenzione dell'unità e certificazione di conformità modifica degli impianti elettrico, idrico, riscaldamento e rete gas è considerato nella determinazione del Valore a Base d'Asta con l'abbattimento percentuale a garanzia dei costi da sostenere da parte dell'aggiudicatario.

**Struttura:** come sopra descritto per l'intero fabbricato, l'unità immobiliare presenta lesioni tra la struttura portante ed i muri di tamponamento meglio visibili nella documentazione fotografica allegata, che necessitano di un pronto intervento di riparazione locale dei danni.





**L'onere per riparazioni locali danni lievi - Lotto 1** Ad oggi, non essendo possibile determinare l'entità del contributo spettante per gli interventi di immediata riparazione per il rafforzamento locale dell'edificio che presenta danni lievi, in quanto necessiterebbe di presentazione di apposito progetto e di approvazione dello stesso da parte degli uffici territoriali di competenza del sisma, in via cauzionale in questa valutazione non si considera il beneficio di tale contributo e si applica una detrazione forfettaria al Valore di Base d'Asta a garanzia dell'aggiudicatario. L'importo dei lavori sarà quantificabile previo opportuno preventivo e capitolato tecnico, oltreché ulteriore verifica sismica e viene qui ipotizzato nell'importo di massima di € 3.000,00 oltre agli oneri di legge.

Tutto ciò premesso, **l'unità immobiliare Lotto 1** nella condizione attuale lascia trasparire la propria vetustà e la mancata manutenzione negli anni e **necessita di un intervento di sistemazione interna ed esterna, di adeguamento degli impianti tecnologici e riparazione dei danni lievi causati dal sisma**, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

**Lotto 2** – Si sviluppa in tre piani, dei quali a piano terra si trova l'appartamento ed ai piani primo e secondo sottostrada le cantine, pertinenze esclusive accessorie non comunicanti ai vani principali. L'appartamento si trova al piano terra del fabbricato, occupandone l'intero piano, con doppio accesso dei quali quello principale è indipendente dal lato Ovest del fabbricato attraverso un balcone esterno esclusivo ed il diritto di passaggio dalla pubblica via attraverso la corte esclusiva del Sub. 15 (unità a piano terra del medesimo fabbricato e di medesima proprietà); l'altro accesso avviene dal vano scala comune anch'esso con diritto di passaggio come sopra. Le cantine ai piani -1 e -2 hanno accesso, a piano -1 dal vano scala comune (Sub. 8) e dalla corte di altra proprietà (Part.83), a piano -2 dalla corte comune di proprietà (Sub. 10).

**Confini:** l'appartamento a piano terra si affaccia a Nord su corte esclusiva al Sub. 15 verso il Viale IV Novembre; a Ovest verso corte e scala esterna comuni Sub. 10; a Sud si affaccia su corte comune al piano sottostante Sub. 10; a Est confina in gran parte con corte esterna di altra proprietà Part. 83, ed in altra parte con il vano scala comune Sub. 8;

la cantina a piano primo sottostrada confina a Nord con il vano scala comune Sub. 8, con il disimpegno comune Sub.9 e con altra cantina Sub. 14; a Ovest con altra unità immobiliare identificata al Sub.13, ovvero con il Lotto 1 della presente relazione; a Sud si affaccia su corte comune al piano sottostante Sub. 10; a Est con corte esterna di altra proprietà Part. 83;

la cantina a piano secondo sottostrada confina a Nord con i vani tecnici e controterra; a Ovest con altra unità immobiliare identificata al Sub.11 ad uso autorimessa; a Sud con corte comune Sub. 10; a Est controterra verso corte esterna di altra proprietà Part. 83.

**Distribuzione degli spazi:** l'appartamento a piano terra si sviluppa a unico piano ed è composto da soggiorno, pranzo, cucina, tre ampie camere, uno studio, tre bagni, un ripostiglio/lavanderia, un disimpegno d'ingresso e





due balconi. Ha finestre su tutte le quattro esposizioni, i balconi si trovano uno a Sud lungo tutto il lato, e l'altro a Ovest da dove avviene l'accesso principale all'unità;

le cantine ai piani primo e secondo sottostrada sono collegate tra loro internamente da scala a chiocciola e sono composte a piano -1 da un deposito, una zona giorno con forno, camino e lavatoio ed un bagno completo di doccia, a piano -2 da una cantina ad uso taverna con angolo cottura (si evince che la destinazione d'uso dei locali non è conforme a quella legittimata, vedasi paragrafo apposito successivo 2.2).

Finiture: le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati, i bagni e la lavanderia hanno rivestimento di ceramica alle pareti. I pavimenti sono in legno nei vani principali ed in ceramica in quelli di servizio e nel balcone. Il parapetto del balcone è in ferro verniciato. I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc ed in minima parte oscuramenti in legno. Il portoncino d'ingresso dal balcone esclusivo è in legno con decoro di pregio, le porte interne sono in legno tamburato;

le cantine ai piani sottostrada presentano pavimenti in ceramica e rivestimenti alle pareti dell'angolo cottura e del bagno, nonché carta da parati alle pareti a piano -2, infissi esterni in legno e vetro singolo, tapparelle in pvc, la scala a chiocciola è in metallo verniciato.

Impianti: appartamento e cantine, non collegati tra loro direttamente, sono entrambi dotati di impianto elettrico sottotraccia, antenna/tv/citofono, gas, idro-sanitario, riscaldamento ed acqua calda sanitaria autonomi mediante due caldaie interne, una per zona; l'appartamento ha anche impianto di raffrescamento. Si è potuto notare l'efficienza e funzionalità degli impianti a piano terra che, ad una prima analisi visiva appaiono a norma, però non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità, perciò sarà necessario verificarli e certificarli. Il costo per la verifica, eventuale riparazione o adeguamento o rifacimento in funzione dello stato di manutenzione dell'unità e certificazione di conformità, modifica degli impianti elettrico, idrico, riscaldamento e rete gas è considerato nella determinazione del Valore a Base d'Asta con l'abbattimento percentuale a garanzia dei costi da sostenere da parte dell'aggiudicatario.

Struttura: come sopra descritto per l'intero fabbricato, l'unità immobiliare presenta lesioni tra la struttura portante ed i muri di tamponamento, si sono inoltre verificati distacchi d'intonaco dovuti da infiltrazioni d'acqua dal terrazzo soprastante a causa delle disconnessioni prodotte dal sisma, meglio visibili nella documentazione fotografica allegata, che necessitano di un pronto intervento di riparazione dei danni.

**L'onere per riparazioni locali danni lievi – Lotto 2** Ad oggi, non essendo possibile determinare l'entità del contributo spettante per gli interventi di immediata riparazione per il rafforzamento locale dell'edificio che presenta danni lievi, in quanto necessiterebbe di presentazione di apposito progetto e di approvazione dello stesso da parte degli uffici territoriali di competenza del sisma, in via cauzionale non si considera il beneficio di tale contributo e si applica una detrazione forfettaria al Valore di Base d'Asta a garanzia dell'aggiudicatario. L'importo dei lavori sarà quantificabile previo opportuno preventivo e capitolato tecnico, oltreché ulteriore verifica sismica e viene qui ipotizzato nell'importo di massima di **€ 10.000,00** oltre agli oneri di legge.



Tutto ciò premesso, l'unità immobiliare **Lotto 2** nella condizione attuale è il risultato di un'attenta e ben curata ristrutturazione interna realizzata presumibilmente intorno alla fine degli anni '90, danneggiata a seguito degli eventi sismici del 2016/2017 su pareti, soffitti e nodi strutturali e **necessita di un intervento di riparazione dei danni lievi causati dal sisma**, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

#### **1.4 Dati catastali** (ALLEGATO 2)

I due appartamenti con pertinenze annesse ad oggi sono censiti al:

Catasto Terreni del Comune di Offida (G005) Provincia di Ascoli Piceno

**Lotti 1 e 2 - Fg. 22, Part. 245, Ente Urbano, Superficie 10 are 75 ca (1075 mq)** (dati derivati da variazione geometrica del 17/10/1995 in atti dal 17/10/1995 n. 2315.1/1995, Annotazioni: comprende il fg. 22 n. 293).

Catasto Fabbricati del Comune di Offida (G005) Provincia di Ascoli Piceno

**Lotto 1 - Fg. 22, Part. 245, Sub. 13**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, cons. 6,5 vani, Sup.cat. 128 mq (escluse aree scoperte tot. 123 mq), rendita € 288,70, Viale IV Novembre n.25, piano S1, (dati derivati da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie);

**Lotto 2 - Fg. 22, Part. 245, Sub. 16**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, cons. 7 vani, Sup.cat. 237 mq (escluse aree scoperte tot. 229 mq), rendita € 361,52, Viale IV Novembre n.27, piani T, S1, S2 (dati derivati da variazione del 14/12/2015 protocollo n. AP0101864 in atti dal 14/12/2015 Aggiornamento Planimetrico n.16309.1/2015, Annotazioni: di stadio correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.3589/1995).

#### **1.5 Superfici** (ALLEGATO 4)

La superficie complessiva del lotto, ovvero l'area di insistenza e di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte, unitamente ad altre, le porzioni immobiliari in oggetto, è **1075 mq (10 are, 75 ca).**

Criterio di misurazione Superficie Commerciale dei Lotti

SEL = Superficie Esterna Lorda in mq. in osservanza al D.P.R. 138/1998

La superficie commerciale dell'immobile viene determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti ad uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm per i muri esterni e di 25 cm per quelli in comunione. Per determinare la consistenza dell'immobile la superficie lorda dei balconi, pertinenze esclusive di ornamento, viene omogeneizzata al 30%, quella del balcone non comunicante con i vani principali viene omogeneizzata al 15%, quella delle corti esclusive al 10% e quella delle cantine, pertinenze esclusive di servizio non comunicanti con i vani principali, viene omogeneizzata al 25%.

La consistenza è desunta da rilievo in sito, calcolata in SEL, si ottiene così la superficie lorda convenzionale:





|                                            | destinazione                                      | sup.<br>lorda | coeff. di<br>riduzione | Sup.<br>convenzionale |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------|------------------------|-----------------------|
| <b>LOTTO 1</b>                             | Sup. principale:<br>Appartamento (p.-1)           | 119,72        | 100%                   | 119,72                |
|                                            | Sup. secondaria:<br>balcone comunicante (p.-1)    | 9,19          | 30%                    | 2,76                  |
|                                            | Sup. secondaria:<br>Corte esclusiva (p.interrato) | 6,00          | 10%                    | 0,60                  |
|                                            | <b>TOTALE</b>                                     | <b>134,91</b> | <b>mq.</b>             | <b>123,08</b>         |
| <b>TOTALE – Lotto 1 (arr.to all'unità)</b> |                                                   | <b>135,00</b> | <b>mq.</b>             | <b>123,00</b>         |

|                                            | destinazione                                                   | sup.<br>lorda | coeff. di<br>riduzione | Sup.<br>convenzionale |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|-----------------------|
| <b>LOTTO 2</b>                             | Sup. principale:<br>Appartamento (p.t.)                        | 208,68        | 100%                   | 208,68                |
|                                            | Sup. secondaria:<br>balconi comunicanti (p.t. 16,26+13,46)     | 29,72         | 30%                    | 8,92                  |
|                                            | Sup. secondaria:<br>Corte esclusiva al Sub.15 accorpato (p.t.) | 145,00        | 10%                    | 14,50                 |
|                                            | Sup. secondaria:<br>Cantina non comunicante (p.-1)             | 65,72         | 25%                    | 16,43                 |
|                                            | Sup. secondaria:<br>Balcone non comunicante (p.-1)             | 6,76          | 15%                    | 1,01                  |
|                                            | Sup. secondaria:<br>Cantina non comunicante (p.-2)             | 42,60         | 25%                    | 10,65                 |
|                                            | <b>TOTALE</b>                                                  | <b>498,48</b> | <b>mq.</b>             | <b>260,19</b>         |
| <b>TOTALE – Lotto 2 (arr.to all'unità)</b> |                                                                | <b>498,00</b> | <b>mq.</b>             | <b>260,00</b>         |

Nota: nel Lotto 2 si è conteggiata anche la corte esclusiva al Sub. 15 perché nello stato dei luoghi l'appartamento a piano terra Sub.16 ha inglobato questa unità immobiliare, e di conseguenza le relative pertinenze. Per la corretta determinazione del Valore Finale a Base d'Asta verranno conteggiati in detrazione, a garanzia dell'aggiudicatario, gli oneri e le spese relative alla sanatoria necessaria a legittimare questa difformità, meglio descritti nel successivo paragrafo 2.2, nonché si considererà una detrazione percentuale relativa ai diritti di passaggio dalla pubblica via attraverso questa corte esclusiva verso le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

#### 1.6 Confini e accessi

(ALLEGATI 2-4-5)

**Lotto 1 – Accesso:** l'appartamento al piano -1 del fabbricato ha accesso indipendente dal fronte Ovest del fabbricato attraverso una scala esterna comune ed il diritto di passaggio dalla pubblica via attraverso la corte esclusiva del Sub. 15 (unità a piano terra del medesimo fabbricato e di medesima proprietà).

**Confini:** a Nord contro-terra verso il Viale IV Novembre; a Ovest verso corte esclusiva prospiciente l'ingresso e verso corte e scala esterni comuni (Sub. 10); a Sud si affaccia su corte comune al piano sottostante (Sub. 10); a Est confina con altre due unità immobiliari ad uso cantina (Sub.16, ovvero Lotto 2, e Sub. 14).

**Lotto 2 – Accesso:** l'appartamento al piano terra del fabbricato ha accesso principale indipendente dal lato Ovest del fabbricato attraverso un balcone esclusivo ed il diritto di passaggio dalla pubblica via attraverso la corte esclusiva del Sub. 15 (unità a piano terra del medesimo fabbricato e di medesima proprietà), altro





-----  
accesso dal vano scala comune (Sub. 8), anch'esso con diritto di passaggio dalla corte come sopra. Le cantine ai piani -1 e -2 hanno accesso, a piano -1 dal vano scala comune (Sub. 8) e dalla corte di altra proprietà (Part.83), a piano -2 dalla corte comune di proprietà (Sub. 10).

Confini: a piano terra si affaccia a Nord su corte esclusiva del Sub. 15 verso il Viale IV Novembre; a Ovest verso corte e scala esterni comuni (Sub. 10); a Sud su corte comune al piano -2 (Sub. 10); a Est su corte esterna di altra proprietà (Part. 83) e confina con il vano scala comune (Sub. 8). A piano -1 confina a Nord con il vano scala comune (Sub. 8), con il disimpegno comune (Sub.9) e con altra cantina (Sub. 14); a Ovest con altra unità immobiliare (Sub.13, ovvero Lotto 1); a Sud su corte comune al piano sottostante (Sub. 10); a Est su corte esterna di altra proprietà (Part. 83). A piano -2 confina a Nord con vani tecnici e controterra; a Ovest con altra unità immobiliare ad uso autorimessa (Sub.11); a Sud con corte comune (Sub. 10); a Est controterra verso corte esterna di altra proprietà (Part. 83).

### **1.7 Pertinenze, parti comuni**

(ALLEGATO 2)

Le due unità immobiliari Lotto 1 e Lotto 2 sono porzioni di un medesimo fabbricato composto anche da altre unità e da parti comuni tra di esse.

Come si evince dall'allegato Elaborato Planimetrico ultimo in atti Prot. n. AP0114607 del 03/10/2013 e dal relativo Elenco Subalterni, il fabbricato, censito al catasto fabbricati del comune di Offida al Fg. 22, Part.245, è composto da n.12 unità immobiliari ai Subb. 6 e dall'8 al 18, ai numeri civici 25-27-29-31-33 di Viale IV Novembre. Si evidenzia che nell'elenco subalterni manca il Sub.6, presente invece nell'elaborato planimetrico. Di queste 12 unità immobiliari ci sono n.3 beni comuni non censibili (abbreviato BCNC), ovvero:

- Sub. 8: vano scala dal piano -1 al piano 2° e locali contatori nel sottoscala al piano -1, BCNC ai Subb. 6, 14, 16, 17, 18 e alle u.i. della P.Illa 82 Subb.3 e 4 (il fabbricato in oggetto è adiacente ad altro fabbricato ed edificato contestualmente ad esso, con vano scala comune);
- Sub. 9: disimpegno al piano -1, BCNC ai Subb. 14 e 16;
- Sub. 10: corte Sud e scale esterne ad Ovest, BCNC ai Subb. 11, 12, 13, 16 e 17.

Da cui si deduce:

**Lotto 1** identificato al Sub. 13, esercita diritti sul bene comune non censibile al Sub. 10, corte Sud e scale esterne ad Ovest e su pertinenza di piccola corte ad uso esclusivo di mq. 6 antistante l'ingresso;

**Lotto 2** identificato al Sub. 16, esercita diritti sui beni comuni non censibili ai Sub. 8, vano scala dal piano -1 al piano 2° e locali contatori nel sottoscala al piano -1, Sub. 9, disimpegno al piano -1, Sub. 10, corte Sud e scale esterne ad Ovest e su pertinenze di locali ad uso fondaci ai piani -1 e -2.

Si evidenzia che allo stato dei luoghi il Lotto 2, come meglio rappresentato negli elaborati grafici di rilievo allegati (all. 4), ha inglobato a piano terra il Sub. 15, trasformandolo senza titolo da negozio ad abitazione, ed a piano -2 il Sub. 12, trasformandolo senza titolo da autorimessa a cantina. Per questo motivo, nella presente valutazione, calcolata sulla base dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo da me effettuato, i Subb.



12 e 15 vengono conteggiati in fusione al Sub. 16, aumentandone la consistenza, assieme ai relativi diritti su pertinenze e parti comuni, ovvero: il Sub. 12, esercita diritti sul bene comune non censibile al Sub. 10, corte Sud e scale esterne ad Ovest, il Sub. 15, esercita diritti su pertinenza di corte Nord ad uso esclusivo di mq.145. Verranno conteggiati in detrazione i relativi oneri necessari alla sanatoria edilizia ed alla regolarizzazione dello stato di fatto ove possibile (vedasi successivo paragrafo 4.2).

Si evidenzia infine che, come riscontrato in nota di trascrizione Rep.n.41008 del 09/11/1995, l'accesso al vano scala, contraddistinto nell'elaborato planimetrico con il sub. 8, viene esercitato su di una striscia di terreno, della larghezza costante del suddetto vano scala, che da via IV Novembre raggiunge il nominato sub.8; l'accesso alla scala esterna ed al ballatoio, contraddistinti nell'elaborato planimetrico con il sub. 10 e con il sub. 16, viene esercitato su di una striscia di terreno, della larghezza costante di ml. 1,50 che da via IV Novembre, prima costeggiando il lato ovest e quindi il lato sud della corte sub. 15, raggiunge i nominati sub.10 e sub. 16.

Nella presente valutazione si terrà conto delle suddette osservazioni relative sia alle parti comuni che alle pertinenze, conteggiando queste ultime in superficie ragguagliata ed inserendo le prime nei parametri di valutazione di stima.

#### **1.8 Spese condominiali**

I due immobili in considerazione NON fanno parte di un condominio quindi NON sono soggetti a spese fisse di gestione e manutenzione di natura condominiale, né spese condominiali straordinarie già deliberate né spese condominiali scadute e non pagate, hanno però spese sulle parti comuni, come il vano scala ed il giardino, ad oggi non quantificabili.

#### **1.9 Previsioni strumento urbanistico** (ALLEGATO 6)

L'area su cui sorge il fabbricato di cui i 2 Lotti in oggetto ne sono porzione, risulta zonizzata dalla variante parziale al P.R.G. del Comune di Offida in adeguamento al P.P.A.R. adottato definitivamente con delibera di C.C. n.62 del 13/12/2002 ed integrato in adeguamento alla Deliberazione di G.P. n.209 del 28/07/2010, le cui Norme Tecniche sono state ulteriormente adeguate alla Deliberazione di G.P. n.87 del 06/06/2013.

Da PRG vigente, il fabbricato ricade interamente in zonizzazione Residenziali, parti consolidate: Tessuto prevalentemente residenziale di completamento B3, art.69 delle N.T., Tav. n. E4, scala 1:2000, punto "A" della relazione tecnica; esso non è classificato come edificio di interesse.

Una porzione del lotto di pertinenza del fabbricato, nello specifico la corte esclusiva a Nord tra il fabbricato ed il Viale IV Novembre, ricade in zonizzazione per la mobilità: Aree per stazioni di servizio automobilistico, art.56 delle N.T., ma ad oggi è adibita a parcheggi esclusivi.

Dalle indagini cartografiche e dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali il fabbricato contenente i due Lotti non è vincolato dal punto di vista urbanistico e non è tutelato dal punto di vista paesistico-ambientale e architettonico.





Art. 58 - Parti consolidate: disposizioni generali (stralcio da N.T.)

... Per tutte le "parti consolidate" valgono le seguenti disposizioni generali:

- Parametri urbanistici ed edilizi: - la superficie fondiaria (SF) è quella complessivamente interessata dall'intervento; essa deve essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno; essa va comunque misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG; - l'indice di fabbricabilità fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotti liberi vale anche per gli interventi di saturazione dei lotti già edificati, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice;

Standard urbanistici: - nel caso degli edifici esistenti, e/o di nuova edificazione nei tessuti consolidati, la dotazione di parcheggi ad essi relativa, per gli usi consentiti dal PRG, è soddisfatta attraverso la dotazione di parcheggi pubblici e servizi prevista dal piano stesso; pertanto nel caso di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, non è necessario reperire nuovi parcheggi nell'ambito del singolo intervento, fatta eccezione per le nuove attività di commercio al dettaglio le quali sono comunque soggette al reperimento di spazi parcheggio nel rispetto del D.M. n. 1444/68 e della L.R. n. 19/02...

Art. 69 – Tessuto prevalentemente residenziale di completamento B3 (stralcio da N.T.)

Per tessuto prevalentemente residenziale di completamento B3 si intende la parte del tessuto urbano esistente definitosi a partire dai primi del 1900; al suo interno è prevalente la funzione residenziale, con presenza di funzioni terziarie, a medio-alta densità edilizia

1. Tipo di intervento: Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento: Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi: IF = 2.5 mc/mq, Hmax = 8.00 ml

4. Destinazioni d'uso: - Destinazioni d'uso previste : D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio, b) Medie strutture di vendita, e) Pubblici esercizi per ristoro e svago, f) Pubblici esercizi per ricezione, g) Studi professionali e d'artisti, h) Attività direzionali e di servizio, l) Artigianato di servizio, D4 Residenziali delle quali le seguenti sono - Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 30% della SUL totale (tranne maggiori previsioni contenute nelle aree pianificate da Progetti Norma o Progettazioni urbanistiche di dettaglio): D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare, D3 Terziarie a) Commercio al dettaglio, b) Medie strutture di vendita, e) Pubblici esercizi per ristoro e svago, f) Pubblici esercizi per ricezione, g) Studi professionali e d'artisti, h) Attività direzionali e di servizio, l) Artigianato di servizio.

5. Prescrizioni particolari: - negli interventi di nuova edificazione (anche con precedente demolizione) devono essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni: numero massimo dei piani fuori terra n° 2; superficie minima del lotto mq.500; superficie a parcheggi in aggiunta a quella di cui alla Legge 6 Agosto 1967 n.765 e successive modificazioni e integrazioni, mq.1 ogni mc.15 di volume realizzato; DS = in allineamento con gli edifici esistenti con un minimo assoluto di m.5, DC =  $\frac{1}{2}$  H fabbricato con un minimo assoluto di m.5.00, DF = H edificio più alto con un minimo assoluto di m.10; - si prescrive il rispetto della norma relativa alle distanze minime fra i fabbricati fra i quali siano interposte strade prevista dall'art. 9 del D.M.. n. 1444/68 e della norma

