

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. D'OTTAVI SIMONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.20/2020

procedura promossa da:

contro

ELABORATO PERITALE

Il CTU
Geom. Marcella Capitani

GENERALITA'

Premesso

- che nell'udienza del 21.03.2022 il sottoscritto Geom. Marcella Capitani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1233, con studio in San Benedetto del Tronto, Via Ugo La Malfa n. 19 veniva nominato CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto e che, dopo il giuramento di rito davanti al Giudice dell'esecuzione Dott. D'Ottavi Simona, venivano posti al CTU i quesiti.
- che in data 19.04.2022, sono iniziate le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

Come riportato negli atti di pignoramento, le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione sono tutte site in Comune di Spinetoli (AP) e sono censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue (*vedi allegato n.3*):

Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli:

- **Foglio 5 part. 188 sub. 13 A/2 cl.3, 8 vani**
- **Foglio 5 part. 188 sub. 14 A/2 cl.3, 6,5 vani**
- **Foglio 5 part. 188 sub. 15 C/6 cl.2, 42 mq**

site in Via Villa Ciarulli n.21, al piano sottostrada, terra e primo.

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente a:

Sig. ***** C.F. ***** (esecutato) nato in ***** il *****
proprietà 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli:

- **Foglio 5 part. 188 sub. 7 A/3 cl.5, 4 vani**
- **Foglio 5 part. 188 sub. 8 F/3**

site in Via Villa Ciarulli n.21, al piano terra, primo e secondo,

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente a:

Sig.ra ***** C.F. ***** (esecutata) nata in ***** il *****
proprietà 1/1

Appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli:

- **Foglio 5 part. 188 sub. 6 A/3 cl.5, 7 vani**

site in Via Villa Ciarulli n.21, al piano terra, primo e secondo,

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente a:

Sig.ra ***** C.F. ***** (esecutata) nata in ***** il *****
***** proprietà 1/1

Geom. Marcella Capitani

via Ugo La Malfa n.19, 63074, San Benedetto del Tronto (AP) cell. 3406493670 – mail: marcella.capitani@geopec.it

Considerato lo stato dei luoghi e la presenza di proprietà immobiliari aventi diverse caratteristiche e localizzazioni, si ritiene opportuno formare tre lotti così composti:

LOTTO 1:

- Foglio 5 part. 188 sub. 13 A/2 cl.3, 8 vani
- Foglio 5 part. 188 sub. 14 A/2 cl.3, 6,5 vani
- Foglio 5 part. 188 sub. 15 C/6 cl.2, 42 mq

LOTTO 2:

- Foglio 5 part. 188 sub. 7 A/3 cl.5, 4 vani
- Foglio 5 part. 188 sub. 8 F/3
- Foglio 5 part. 188 sub. 6 A/3 cl.5, 7 vani

Per le risposte ai quesiti, riferiti ai singoli lotti così costituiti, si rimanda ai relativi fascicoli allegati alla presente.

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. D'OTTAVI SIMONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.20/2020

procedura promossa da:

contro

LOTTO 1

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 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)** della utilizzazione 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.;

Come riportato nell'atto di pignoramento, le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione sono site in Comune di Spinetoli (AP) e sono censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue (*vedi allegato n.3*):

Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli:

- **Foglio 5 part. 188 sub. 13** di categ. A/2 cl.3, consistenza 8 vani, rendita € 272,69, piano S1-T-1 sito in via Villa Ciarulli n.21
- **Foglio 5 part. 188 sub. 14** di categ. A/2 cl.3, consistenza 6,5 vani, rendita € 221,56, piano T sito in via Villa Ciarulli n.21
- **Foglio 5 part. 188 sub. 15** di categ. C/6 cl.2, consistenza 42 mq, rendita € 54,23, piano S1 sito in via Villa Ciarulli n.21

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente a:

Sig. ***** C.F. ***** (esecutato) nato in ***** il *****
proprietà 1/1

Le quote di proprietà riportate nell'atto di pignoramento coincidono con l'intestazione catastale.

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni 2000 ed è posizionato in una zona periferica rispetto al centro storico del Comune e dalla frazione principale Pagliare del Tronto, zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione e poco servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato (*vedi allegato n.4*) si sviluppa su due piani fuori terra (*piano terra e primo*) avente ognuno accesso indipendente senza ascensore e su un piano seminterrato; il piano seminterrato è costituito dall'autorimessa (sub.15), dai locali annessi al sub. 13 e parti comuni, il piano terra comprende l'appartamento contraddistinto con il sub. 14 mentre al piano primo è ubicato l'appartamento contraddistinto con il sub.13.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, solai orizzontali in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno, lo stesso presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate, i parapetti dei balconi sono in corso di costruzione, realizzati con colonnine in c.a., muretti in mattoni e protezioni provvisorie in legno.

Il fabbricato dispone anche di pannelli fotovoltaici installati su una falda di copertura a servizio dell'intero immobile, ma non è stato possibile verificarne l'effettivo utilizzo.

L'immobile versa in discreto stato di conservazione, la copertura necessita di intervento di manutenzione straordinaria delle parti a vista, così come le porzioni di fabbricato ancora in corso di costruzione, che presentano ammaloramenti dovuti all'esposizione degli agenti atmosferici.

Descrizione dell'appartamento al piano primo con annessi (sub.13)

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello (piano primo) ed è composto da soggiorno-tinello con angolo cottura, un disimpegno, tre camere da letto e due bagni, per una superficie complessiva lorda pari a 120,35 mq ed un'altezza variabile tra ml 2,91 e 3,32.

Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro camera con persiane in legno, ad esclusione delle finestre del soggiorno che non hanno oscuranti; le porte interne sono in legno massello, mentre il portone di accesso è del tipo blindato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in parquet, ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura pavimentato in gres porcellanato; anche il rivestimento dei bagni e della cucina è in gres porcellanato.

Il bagno principale è dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia, mentre il bagno secondario è dotato di lavabo, tazza e doccia.

Il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo di un termocamino collocato nel soggiorno-tinello e collegato all'impianto di riscaldamento a pavimento, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia ubicata al piano interrato del fabbricato.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici.

L'u.i.u. sopra descritta è accessibile con una scala esterna che collega la piccola corte esclusiva al piano terra al balcone-ballatoio di accesso della superficie di 35,58, l'appartamento è inoltre dotato di un balcone della superficie di 20,75 mq accessibile dal soggiorno-tinello. I balconi sono parzialmente in corso di costruzione, mancano le finiture e le balaustre di protezione, che attualmente sono costituite da parapetti in legno, così come la scala di accesso che non ha né rivestimento né balaustre di protezione fisse.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento internamente si trova in buone condizioni di manutenzione, mentre la parte esterna necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria per risanare e completare le opere esistenti.

L'appartamento è abbinato con dei locali al piano seminterrato, che allo stato attuale non sono definiti in quanto il piano è completamente in corso di costruzione, senza divisori realizzati, senza infissi esterni, né impianti tecnologici e finiture interne.

Catastalmente i locali sono individuati come tre fondaci, uno della superficie lorda di mq 36,68, uno della superficie di mq 13,47 e l'altro della superficie di 7,49 mq, oltre ad un vano tecnico di mq 6,44 per un'altezza di ml 2,60.

Completa la proprietà una corte esclusiva non accessibile direttamente dall'u.i. attualmente destinata a terreno incolto, della superficie di circa mq 712

Descrizione dell'appartamento al piano terra (sub.14)

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello (piano terra) ed allo stato di fatto è organizzato in due appartamenti, il primo composto da soggiorno-tinello, angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, tre ripostigli ed un bagno, mentre il secondo appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno; per una superficie complessiva lorda pari a 120,35 mq ed un'altezza pari a 2.67 m.

Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro camera con persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone di accesso è del tipo blindato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in gres porcellanato, così come il rivestimento della cucina e dei bagni.

I bagni sono entrambi dotati di tazza, bidet, lavabo e doccia.

Nel primo appartamento il riscaldamento è autonomo e avviene sia per mezzo di una stufa a pellet collocata nel soggiorno-tinello, che per mezzo di ventilconvettori a gas, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia ubicata al piano interrato del fabbricato.

Nel secondo appartamento il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo ventilconvettori a gas, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia ubicata al piano interrato del fabbricato

L'unità immobiliare sarebbe predisposta per il riscaldamento a pavimento tramite pannelli radianti con serpentina elettrica, ma l'impianto non è mai entrato in funzione.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento si trovava in buone condizioni di manutenzione, così come gli impianti tecnologici.

L'u.i.u. sopra descritta è dotata di un balcone di 28,12 mq accessibile dal soggiorno-tinello del primo appartamento, oltre ad una corte sistemata prevalentemente sistemata a giardino incolto per una superficie di mq 98 circa. Il balcone è in corso di costruzione, mancano sia la pavimentazione che le balaustre di protezione, che attualmente sono sostituite da parapetti in legno temporanei.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento internamente si trova in buone condizioni di manutenzione, mentre la parte esterna necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria per risanare e completare le opere esistenti.

Descrizione dell'autorimessa (sub.15)

L'autorimessa oggetto di esecuzione è ubicata al piano seminterrato ed è costituita catastalmente da un locale destinato a garage, per una superficie lorda pari a 47,94 mq ed un'altezza di circa 2,60 m.

Il locale allo stato attuale non è definito in quanto il piano seminterrato è completamente in corso di costruzione, senza divisori realizzati, senza infissi esterni, né impianti tecnologici e finiture interne, ed è usato come magazzino.

La serranda di accesso a quella che sarà la corsia di manovra è del tipo avvolgibile in metallo con sistema elettrico automatizzato di apertura.

◆ RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

Facendo riferimento al Sistema Italiano di Misurazione (SIM), si è provveduto a calcolare la Superficie Esterna Lorda (SEL), che viene determinata dall'area dell'u.i.u. la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne o a confine con spazi condominiali e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà, sino ad uno spessore di cm. 25.

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| 1) Sub. 13 - Appartamento piano primo | SEL 120,35 mq; |
| Balconi dell'appartamento | 56,33 mq; |
| Annessi dell'appartamento | 64,08 mq; |
| Corte esclusiva | 712,00 mq; |
| 2) Sub. 14 - Appartamento piano terra | SEL 120,35 mq; |
| Balconi dell'appartamento | 28,12 mq; |

- Corte esclusiva 98,00 mq;
3) Sub. 15 - Autorimessa al piano seminterrato SEL 47,94 mq;

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

I confini delle u.i. oggetto di esecuzione, in base alle visure catastali, sono:

- 1) Sub.13 - Appartamento piano primo: affaccio su corte del sub.14 su due lati, affaccio su corte esclusiva su un lato, proprietà dell'esecutata ***** su un lato
- 2) Sub. 14 - Appartamento Piano Terra: via Villa Ciarulli su un lato, spazio condominiale su un lato, terreno di proprietà del sub. 13 su un lato, proprietà dell'esecutata ***** su un lato;
- 3) Sub. 15 - Autorimessa al piano seminterrato: spazi condominiali su un lato, fondaco di proprietà del sub.13, pareti interrate su due lati..

Sono state rilevate le seguenti difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie di accatastamento dell'u.i.u. oggetto di esecuzione:

Sub.13 - Appartamento piano primo con annessi al piano seminterrato:

- k) difformità nella distribuzione interna al piano seminterrato,
- l) difformità nell'indicazione delle altezze;
- m) mancanza della scala a chiocciola che collega il piano primo al seminterrato
- n) nessun accesso diretto della scala di ingresso all'u.i. a via Villa Ciarulli

Sub. 14 - Appartamento Piano Terra:

- o) difformità nella distribuzione interna con raddoppio delle unità immobiliari,
- p) altezza indicata in planimetria pari a ml. 2,70 mentre in loco è ml. 2,67
- q) vano chiuso catastalmente in realtà è usato a ripostiglio

Sub. 15 - Autorimessa al piano seminterrato::

- r) difformità nella distribuzione interna,
- s) altezza indicata in planimetria pari a ml. 2,50 mentre in loco è ml. 2,60
- t) finestre sul lato sud

Queste difformità sono eliminabili previa rettifica delle planimetrie catastali, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario delle proprietà oggetto di esecuzione.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1b**

Le proprietà oggetto di esecuzione individuate con i sub. 13 e 14 sono attualmente accessibili dalla corte del sub. 7 di proprietà dell'esecutata ***** , ubicata al numero 21 di Via Villa Ciarulli del comune di Spinetoli, mentre il sub. 15 è accessibile direttamente da via Villa Ciarulli.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1c**

In seguito alle visure effettuate è stato accertato che il fabbricato dispone di elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate con prot. AP0029477 del 02/05/2018, dal quale si evince che la strada di

accesso al seminterrato e la corsia ingresso garage, (sub.10) è destinato a Bene Comune Non Censibile a tutti gli immobili contraddistinti con il sub. 8-13-14-15.

In base a quanto verificato non esiste un condominio in quanto il fabbricato è composto di n.3 unità immobiliari, tutte della stessa proprietà.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1d**

Come sopra detto, le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione non fanno parte di un Condominio, pertanto non esistono spese condominiali ordinarie e straordinarie deliberate.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1e**

La zona ove insistono le u.i. oggetto di esecuzione, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Spinetoli ricade in “Zona di residenziale media densità” normata dall’art. 46 delle NTA.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1f**

Visto l’estratto di matrimonio rilasciato dall’Ufficio Anagrafe di Spinetoli in data 09/03/2022 (vedi allegato n.6) si relaziona quanto segue:

- I coniugi ***** e ***** Sabrina hanno contratto matrimonio in ***** il ***** con nessuna annotazione a margine.

Visto quanto sopra esposto e quanto riportato nella certificazione rilasciata ai sensi dell’art 567 comma 2 del C.P.C. a firma del Notaio Gigino Rollo si riferisce che le u.i.u. oggetto di esecuzione non fanno parte della comunione dei beni e non fanno parte di un fondo patrimoniale.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 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.

Al fine di valutare la regolarità urbanistica delle u.i.u. oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta in data 04/03/2022 al Settore Urbanistica del Comune di Spinetoli (vedi allegato n.5).

In seguito a tale richiesta i tecnici hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita:

- **Concessione edilizia n.2698/03 del 25/02/2003** con la quale viene autorizzata la “realizzazione di edificio per civile abitazione”;
- **Permesso di costruire n. 23/05 del 15/04/2005** con la quale veniva autorizzata la variante in corso d’opera ai lavori di “realizzazione di edificio per civile abitazione”;

- **Proroga edilizia prot. n. 11659/12116/06 del 09/11/2006** con la quale viene concessa la proroga ai lavori di realizzazione di edificio per civile abitazione.
- **Proroga edilizia prot. n. 13008/10280/12 del 11/11/2009** con la quale viene concessa la proroga ai lavori di realizzazione di edificio per civile abitazione.
- **Comunicazione di inizio attività libera prot. 12419 del 26/11/2010** con la quale si comunicava la realizzazione di un impianto fotovoltaico sull'immobile di proprietà del sig.*****
- **Proroga edilizia prot. n. 11663/10281/12 del 10/11/2010** con la quale viene concessa la proroga ai lavori di realizzazione di edificio per civile abitazione.
- **Proroga edilizia prot. n. 11608/10282/12 del 10/11/2011** con la quale viene concessa la proroga ai lavori di realizzazione di edificio per civile abitazione.
- **Comunicazione di inizio Lavori Asseverata prot. n. 2863 del 09/03/2018** con la quale si realizzava il frazionamento dell'appartamento in unità immobiliari, senza modificare la volumetria complessiva e la destinazione d'uso.

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

Sub.13 - Appartamento piano primo con annessi al piano seminterrato:

- a) difformità nella distribuzione interna al piano seminterrato,
- b) difformità nell'indicazione delle altezze;
- c) realizzazione di un ripostiglio nel vano della scala a chiocciola, in quanto la stessa non è stata ancora realizzata, per cui manca il collegamento tra il piano primo e seminterrato;
- d) mancata realizzazione dell'ingresso pedonale esclusivo dell'immobile;
- e) mancata realizzazione delle finestrate tipo velux in copertura

Le opere descritte ai precedenti punti **a), b), c)** ed **e)** sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e successiva pratica di aggiornamento catastale, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative.

Per quanto concerne il punto **d)** per la mancata realizzazione dell'ingresso pedonale si dovrà presentare una pratica edilizia per la realizzazione dell'ingresso e procedere all'installazione dello stesso secondo il progetto previsto, per un importo complessivo di spesa di circa € 1.500,00 compreso di spese tecniche e costi per l'installazione di un cancello pedonale.

Sub. 14 - Appartamento Piano Terra:

- a) difformità nella distribuzione interna,
- b) realizzazione di un'ulteriore unità immobiliare,
- c) altezza indicata in planimetria pari a ml. 2,70 mentre in loco è ml. 2,67
- d) realizzazione di un ripostiglio nel vano della scala a chiocciola, in quanto la stessa non è stata ancora realizzata, per cui manca il collegamento tra il piano primo e seminterrato;
- e) mancata realizzazione dell'ingresso pedonale esclusivo dell'immobile;

Le opere descritte ai precedenti punti **a), b) e d)** sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative.

Per quanto concerne il punto **c)** l'altezza realizzata non rispetta i requisiti minimi per l'abitabilità dell'immobile e non può essere sanata pertanto si dovrà provvedere al ripristino dell'altezza con la rimozione del cartongesso isolante che è stato installato sul soffitto dell'immobile per un importo calcolato da computo metrico di spesa di € 3.156,70 oltre IVA di legge (*vedi allegato n.09*).

Per quanto concerne il punto **e)** per la mancata realizzazione dell'ingresso pedonale si dovrà presentare una pratica edilizia per la realizzazione dell'ingresso e procedere all'installazione dello stesso secondo il progetto previsto, per un importo complessivo di spesa di circa € 1.500,00 compreso di spese tecniche e costi per l'installazione di un cancello pedonale.

Sub. 15 - Autorimessa al piano seminterrato::

a) difformità nella distribuzione interna,

b) altezza indicata in planimetria pari a ml. 2,50 mentre in loco è ml. 2,60.

Le opere descritte al precedente punto a) è sanabile ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative .

Per quanto concerne il punto b) l'effettiva altezza sarà definita una volta completate le opere di finitura, che dovranno essere completate come da progetto.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 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;

Nel fabbricato oggetto di esecuzione in base a quanto riportato nel certificato dello stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Spinetoli del 09.03.2022 (*vedi allegato n.6*) risultano risiedere l'esecutato ***** , la moglie ***** e i figli ***** , quali componenti del nucleo familiare. Tale circostanza è stata anche verificata dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto concernenti gli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno- Ufficio Territoriale di Ascoli e di San Benedetto del Tronto (*vedi allegato n.7*)

A tali istanze sono seguite le seguenti risposte:

- l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, ha risposto comunicando che "con riferimento alla presente richiesta si rappresenta che sugli immobili in parola si è riscontrata in A.T. la presenza di un contratto di comodato che investe la persona di ***** e l'identificativo catastale f5 part. 188 sub 6. Sul suddetto immobile esiste un comodato registrato al n.844 serie 3 2012 presso l'Ufficio di San Benedetto del Tronto. L'eventuale richiesta dell'atto va inoltrata eventualmente all'Ufficio di SBT, in ogni caso si rappresenta che si ha ragione di ritenere che tale contratto sia esaurito, atteso che parte comodataria dal 2015 ha trasferito la propria residenza che era stabilita presso Via Villa Ciarulli 21".

- l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ufficio Territoriale di San Benedetto , ha risposto comunicando che "A seguito di Vostra richiesta del 19/09/2022 (prot. 72801/2022), si rappresenta che presso l'Agenzia delle Entrate - UT di San Benedetto del Tronto risultano in essere i seguenti contratti di locazione/comodato riferiti ai seguenti soggetti:

- ***** (*****)

o Nessun contratto di locazione/comodato in essere:

- ***** (*****)

o Nessun contratto di locazione/comodato in essere;

- ***** (*****)

o Contratto di locazione nr. 3380-3-2006 (si allega interrogazione)

o Contratto di comodato nr. 813-3-2010 (si allega interrogazione)

o Contratto di comodato nr. 844-3-2012 (si allega interrogazione)".

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 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);

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli ed oneri condominiali

Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti

- Domande Giudiziali

Non esistono domande Giudiziali trascritte e relative all' u.i.u. oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

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

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

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

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

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

Visto l'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Spinetoli in data 09/03/2022 (vedi allegato n.6) e la relazione notarile già allegata alla procedura esecutiva, si riferisce che non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. a firma del Notaio Gigino Rollo, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 1.600,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

TRASCRIZIONI

- **Nota di trascrizione del 02/03/2020 RP.1116/RG. 1491**

Pignoramento a favore di B***** contro ***** , ***** e *****

ISCRIZIONI

- **Nota di iscrizione del 01/02/2007 RP.252/RG. 1164**

Ipoteca Volontaria di € 400.000 a favore di ***** contro ***** , ***** e *****

- **Nota di iscrizione del 27/02/2007 RP.495/RG. 2555**

Ipoteca Volontaria di € 400.000 a favore di ***** contro *****,
***** e *****

• **Nota di iscrizione del 01/10/2012 RP.898/RG.6926**

Ipoteca Volontaria di € 90.000 a favore di ***** contro *****

In merito alle difformità catastali si rimanda alla risposta al quesito n. 1/a precisando che, il futuro acquirente, successivamente all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 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 di informazioni 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 forfettario 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 insolute (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 catastale 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;

Il procedimento di stima applicato è il market comparison approach (MCA) “che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termine di paragone del confronto estimativo” (definizione riportata al Capitolo 7, paragrafo 2.1.1 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – quarta edizione).

Al fine di calcolare il valore commerciale delle proprietà oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari, tecnici liberi professionisti che operano nel settore nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili il più possibile appartenenti allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima. Nello specifico, lo scrivente ha reperito atti di compravendita riguardanti la vendita di unità residenziali site nel Comune di Spinetoli, Colli del Tronto e Castel di Lama, ed ha selezionato compravendite di immobili il più possibile analoghi a quelli oggetto di stima e precisamente:

- Atto Notaio Marianna Calabrese del 11/08/2020 rep. n. 12471 concernente la vendita di un appartamento oltre accessori, distinti al foglio 6 part. 499 sub. 2 e sub. 9

- Atto Notaio Silvia Parlamenti del 10/02/2021 rep. n. 10603 concernente la vendita di un appartamento oltre accessori, distinti al foglio 6 part. 491 sub. 4 e sub. 8

- Atto Notaio Silvia Parlamenti del 18/03/2022 rep. n. 12598 concernente la vendita di un appartamento oltre accessori, distinti al foglio 6 part. 373 sub. 39-42-62-94

- Atto Notaio De Berardinis Alessandra del 23/07/2020 Rep. n. 1636 concernente la vendita di un box auto in Castel di Lama distinto al Foglio 10 part. 1534 sub. 13

- Atto Notaio Parlamenti Silvia del 20/01/2022 Rep. n. 12281 concernente la vendita di un box auto a Colli del Tronto distinto al Foglio 4 part. 1119 sub. 11

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili, verificato per quanto possibile le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse caratteristiche delle u.i.u. oggetto di comparazione. Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di vendita e precisamente:

per l'appartamento al piano primo con corte e annessi al piano seminterrato..... € 173.000,00
per l'appartamento al piano terra con corte annessa..... € 107.000,00
per il garage al piano seminterrato € 15.000,00
per un importo complessivo di

€ 295.000,00 (euro duecentonovantacinquemila/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

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

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

c) abbattimento per lo stato di possesso: considerato che l'u.i.u. oggetto di esecuzione, in base al certificato anagrafico, risulta attualmente occupata dai proprietari esecutati non si applicherà nessuna decurtazione;

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

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie relative alla richiesta di titolo abilitativo per la sanatoria, le sanzioni previste dal DPR 380/2001, per la successiva variazione catastale, i bolli e diritti catastali e comunali, si decurterà **il 5,5% del totale.**

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

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

f) per altri oneri e pesi: non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna detrazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 15,50 %.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Appartamento sub.13 € 173.000,00 – 15,50% = Euro 146.185,00

Appartamento sub.14 € 107.000,00 – 15,50% = Euro 90.415,00

Garage sub.15 € 15.000,00 – 15,50% = Euro 12.675,00

per un importo complessivo di € 146.185,00 + 90.415,00 + 12.675,00 = € 249.575 che si arrotonda a

€ 250.000,00 (Euro Duecentocinquantamila/00)

PRECISAZIONI

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

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sugli immobili oggetto di vendita e sui materiali ivi depositati
- Non sono stati verificati i confini delle proprietà oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sugli immobili e manufatti oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio

Si precisa inoltre quanto segue:

- Gli importi delle sanzioni e delle oblazioni, considerati nelle detrazioni apportate al valore di stima e da versare per la regolarizzazione delle opere abusive, sono indicativi e il loro esatto importo si potrà conoscere solo dopo la presentazione di idonea istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Spinetoli.
- In merito alla sanabilità o regolarizzazione delle opere abusive riscontrate, si precisa che quanto riferito dallo scrivente è stato espresso facendo sempre salve diverse interpretazioni e/o valutazioni dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Spinetoli.

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni 2000 ed è posizionato in una zona periferica rispetto al centro storico del Comune e dalla frazione principale Pagliare del Tronto, zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione e poco servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra (*piano terra e primo*) avente ognuno accesso indipendente senza ascensore e su un piano seminterrato; il piano seminterrato è costituito dall'autorimessa (sub.15), dai locali annessi al sub. 13 e parti comuni, il piano terra comprende l'appartamento contraddistinto con il sub. 14 mentre al piano primo è ubicato l'appartamento contraddistinto con il sub.13.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, solai orizzontali in latero-cemento mentre il solaio di copertura è in legno, lo stesso presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate, i parapetti dei balconi sono in corso di costruzione, realizzati con colonnine in c.a., muretti in mattoni e protezioni provvisorie in legno.

Il fabbricato dispone anche di pannelli fotovoltaici installati su una falda di copertura a servizio dell'intero immobile, ma non è stato possibile verificarne l'effettivo utilizzo.

L'immobile versa in discreto stato di conservazione, la copertura necessita di intervento di manutenzione straordinaria delle parti a vista, così come le porzioni di fabbricato ancora in corso di costruzione, che presentano ammaloramenti dovuti all'esposizione degli agenti atmosferici.

Descrizione dell'appartamento al piano primo con annessi (sub.13)

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello (piano primo) ed è composto da soggiorno-tinello con angolo cottura, un disimpegno, tre camere da letto e due bagni, per una superficie complessiva lorda pari a 120,35 mq ed un'altezza variabile tra ml 2,91 e 3,32.

Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro camera con persiane in legno, ad esclusione delle finestre del soggiorno che non hanno oscuranti; le porte interne sono in legno massello, mentre il portone di accesso è del tipo blindato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in parquet, ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura pavimentato in gres porcellanato; anche il rivestimento dei bagni e della cucina è in gres porcellanato.

Il bagno principale è dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia, mentre il bagno secondario è dotato di lavabo, tazza e doccia.

Il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo di un termocamino collocato nel soggiorno-tinello e collegato all'impianto di riscaldamento a pavimento, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia ubicata al piano interrato del fabbricato. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

L'u.i.u. sopra descritta è accessibile con una scala esterna che collega la piccola corte esclusiva al piano terra al balcone-ballatoio di accesso della superficie di 35,58, l'appartamento è inoltre dotato di un balcone della superficie di 20,75 mq accessibile dal soggiorno-tinello. I balconi sono parzialmente in corso di costruzione, mancano le finiture e le balaustre di protezione, che attualmente sono costituite da parapetti in legno, così come la scala di accesso che non ha né rivestimento né balaustre di protezione fisse.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento internamente si trova in buone condizioni di manutenzione, mentre la parte esterna necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria per risanare e completare le opere esistenti.

L'appartamento è abbinato con dei locali al piano seminterrato, che allo stato attuale non sono definiti in quanto il piano è completamente in corso di costruzione, senza divisori realizzati, senza infissi esterni, né impianti tecnologici e finiture interne. Catastalmente i locali sono individuati come tre fondaci, uno della superficie lorda di mq 36,68, uno della superficie di mq 13,47 e l'altro della superficie di 7,49 mq, oltre ad un vano tecnico di mq 6,44 per un'altezza di ml 2,60.

Completa la proprietà una corte esclusiva non accessibile direttamente dall'u.i. attualmente destinata a terreno incolto, della superficie di circa mq 712

Descrizione dell'appartamento al piano terra (sub.14)

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello (piano terra) ed allo stato di fatto è organizzato in due appartamenti, il primo composto da soggiorno-tinello, angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, tre ripostigli ed un bagno, mentre il secondo appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno; per una superficie complessiva lorda pari a 120,35 mq ed un'altezza pari a 2.67 m.

Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro camera con persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portone di accesso è del tipo blindato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in gres porcellanato, così come il rivestimento della cucina e dei bagni. I bagni sono entrambi dotati di tazza, bidet, lavabo e doccia.

Nel primo appartamento il riscaldamento è autonomo e avviene sia per mezzo di una stufa a pellet collocata nel soggiorno-tinello, che per mezzo di ventilconvettori a gas, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia ubicata al piano interrato del fabbricato.

Nel secondo appartamento il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo ventilconvettori a gas, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia ubicata al piano interrato del fabbricato

L'unità immobiliare sarebbe predisposta per il riscaldamento a pavimento tramite pannelli radianti con serpentina elettrica, ma l'impianto non è mai entrato in funzione. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

L'u.i.u. sopra descritta è dotata di un balcone di 28,12 mq accessibile dal soggiorno-tinello del primo appartamento, oltre ad una corte sistemata prevalentemente sistemata a giardino incolto per una superficie di mq 98 circa. Il balcone è in corso di costruzione, mancano sia la pavimentazione che le balaustre di protezione, che attualmente sono sostituite da parapetti in legno temporanei.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento internamente si trova in buone condizioni di manutenzione, mentre la parte esterna necessita di un'importante intervento di manutenzione straordinaria per risanare e completare le opere esistenti.

Descrizione dell'autorimessa (sub.15)

L'autorimessa oggetto di esecuzione è ubicata al piano seminterrato ed è costituita catastalmente da un locale destinato a garage, per una superficie lorda pari a 47,94 mq ed un'altezza di circa 2,60 m.

Il locale allo stato attuale non è definito in quanto il piano seminterrato è completamente in corso di costruzione, senza divisori realizzati, senza infissi esterni, né impianti tecnologici e finiture interne, ed è usato come magazzino.

La serranda di accesso a quella che sarà la corsia di manovra è del tipo avvolgibile in metallo con sistema elettrico automatizzato di apertura.

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

Sub.13 - Appartamento piano primo con annessi al piano seminterrato:

- a) difformità nella distribuzione interna al piano seminterrato,
- b) difformità nell'indicazione delle altezze;
- c) realizzazione di un ripostiglio nel vano della scala a chiocciola, in quanto la stessa non è stata ancora realizzata, per cui manca il collegamento tra il piano primo e seminterrato;
- d) mancata realizzazione dell'ingresso pedonale esclusivo dell'immobile;
- e) mancata realizzazione delle finestre tipo velux in copertura

Le opere descritte ai precedenti punti **a)**, **b)**, **c)** ed **e)** sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e successiva pratica di aggiornamento catastale, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative.

Per quanto concerne il punto **d)** per la mancata realizzazione dell'ingresso pedonale si dovrà presentare una pratica edilizia per la realizzazione dell'ingresso e procedere all'installazione dello stesso secondo il progetto previsto, per un importo complessivo di spesa di circa € 1.500,00 compreso di spese tecniche e costi per l'installazione di un cancello pedonale.

Sub. 14 - Appartamento Piano Terra:

- a) difformità nella distribuzione interna,
- b) realizzazione di un'ulteriore unità immobiliare,
- c) altezza indicata in planimetria pari a ml. 2,70 mentre in loco è ml. 2,67
- d) realizzazione di un ripostiglio nel vano della scala a chiocciola, in quanto la stessa non è stata ancora realizzata, per cui manca il collegamento tra il piano primo e seminterrato;
- e) mancata realizzazione dell'ingresso pedonale esclusivo dell'immobile;

Le opere descritte ai precedenti punti **a)**, **b)** e **d)** sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative.

Per quanto concerne il punto **c)** l'altezza realizzata non rispetta i requisiti minimi per l'abitabilità dell'immobile e non può essere sanata pertanto si dovrà provvedere al ripristino dell'altezza con la rimozione del

cartongesso isolante che è stato installato sul soffitto dell'immobile per un importo calcolato da computo metrico di spesa di € 3.156,70 oltre IVA di legge (*vedi allegato n.09*).

Per quanto concerne il punto **e**) per la mancata realizzazione dell'ingresso pedonale si dovrà presentare una pratica edilizia per la realizzazione dell'ingresso e procedere all'installazione dello stesso secondo il progetto previsto, per un importo complessivo di spesa di circa € 1.500,00 compreso di spese tecniche e costi per l'installazione di un cancello pedonale.

Sub. 15 - Autorimessa al piano seminterrato::

a) difformità nella distribuzione interna,

b) altezza indicata in planimetria pari a ml. 2,50 mentre in loco è ml. 2,60.

Le opere descritte al precedente punto a) è sanabile ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Queste difformità sono eliminabili previa presentazione di pratica edilizia di sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione per un importo complessivo di spesa di circa € 2.500,00 compreso di spese tecniche e sanzioni amministrative .

Per quanto concerne il punto b) l'effettiva altezza sarà definita una volta completate le opere di finitura, che dovranno essere completate come da progetto.

Le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione sono site in Comune di Spinetoli (AP) e sono censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli:

- **Foglio 5 part. 188 sub. 13** di categ. A/2 cl.3, consistenza 8 vani, rendita € 272,69, piano S1-T-1 sito in via Villa Ciarulli n.21
- **Foglio 5 part. 188 sub. 14** di categ. A/2 cl.3, consistenza 6,5 vani, rendita € 221,56, piano T sito in via Villa Ciarulli n.21
- **Foglio 5 part. 188 sub. 15** di categ. C/6 cl.2, consistenza 42 mq, rendita € 54,23, piano S1 sito in via Villa Ciarulli n.21

€ 250.000,00 (Euro Duecentocinquantamila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 21 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa per Via telematica al Tribunale di Ascoli Piceno.

Con osservanza

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Marcella Capitani*

San Benedetto del Tronto, li 09 Dicembre 2022

Geom. Marcella Capitani

via Ugo La Malfa n.19, 63074, San Benedetto del Tronto (AP) cell. 3406493670 – mail: marcella.capitani@geopec.it

Allegati:

01-lettera di convocazione e relativa ricevuta Raccomandata A.R.

02-verbale del sopralluogo

03-documentazione catastale

04-documentazione fotografica

05-documentazione ritirata dal Comune di Spinetoli – Sportello Unico per l'Edilizia

06-documentazione ritirata dal Comune di Spinetoli - Ufficio Anagrafe

07- documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno – Ufficio territoriale di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto

08- planimetrie dell'unità immobiliare

09- computo metrico per la stima per le spese di demolizione del cartongesso

10- attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti