

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. D'OTTAVI SIMONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.52/2020

procedura promossa da:

contro

ELABORATO PERITALE

II CTU
Geom. Marcella Capitani



GENERALITA'

Premesso

- che nell'udienza del 02/07/2022 la sottoscritta 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 15/11/2022, sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione (vedi allegato n.2).

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 nell'atto di pignoramento, le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione sono tutte site in Comune di San Benedetto del Tronto (AP) e sono censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue (vedi allegato n.3):

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto:

- **Foglio 24 part 1568 sub. 3**, cat. A/2 di classe 5 consistenza 6,5 vani, rendita € 738,53, via Monte Conero n.42/C, Piano S1-T;
- **Foglio 24 part 1568 sub. 23**, cat. C/6 di classe 3 consistenza 20 mq, rendita € 78,50, via Monte Conero n.42/B, Piano S1;
- **Foglio 24 part 1568 sub. 24**, cat. C/6 di classe 1 consistenza 8 mq rendita € 22,72, via Monte Conero n.42/C, Piano T;

Le u.i. sopra individuate sono intestate all

er 1/1

◆ 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 even-*



tuali 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 San Benedetto del Tronto (AP) e sono censite all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue (vedi allegato n.3):

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto:

- **Foglio 24 part 1568 sub. 3**, cat. A/2 di classe 5 consistenza 6,5 vani, rendita € 738,53, via Monte Conero n.42/C, Piano S1-T;
- **Foglio 24 part 1568 sub. 23**, cat. C/6 di classe 3 consistenza 20 mq, rendita € 78,50, via Monte Conero n.42/B, Piano S1;
- **Foglio 24 part 1568 sub. 24, cat. C/6 di classe 1 consistenza 8 mq rendita € 22,72, via Monte Conero n.42/C, Piano T;**

Le u.i. sopra individuate sono catastalmente intestate a:

-

L'intestazione catastale coincide con i diritti e le quote di proprietà riportati nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni 2000 ed è posizionato in una zona centrale del quartiere di Porto d'Ascoli del Comune di San Benedetto del Tronto, zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione e ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato (vedi allegato n.4) si sviluppa su cinque piani fuori terra (*piano terra, primo, secondo, terzo e quarto-sottotetto*) e uno interrato, collegati fra loro per mezzo di una scala con ascensore; il piano interrato è costituito da autorimesse e fondaci, mentre i piani restanti sono destinati agli appartamenti.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, oltre a solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, lo stesso presenta facciate esterne rifinite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con rivestimento tipo mattoni faccia a vista; i parapetti dei balconi sono costituiti in parte in c.a. tinteggiato ed in parte da ringhiere in metallo verniciato; l'immobile versa in buono stato di conservazione.

Descrizione dell'appartamento al piano interrato-terra (sub.3)

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, due disimpegni, una camere da letto, uno studio, un bagno con antibagno, un wc e un piccolo ripostiglio nel sottoscala condominiale, per una superficie lorda pari a 85,39 mq ed un'altezza pari a 2.70 m.



Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro camera con persiane anch'esse in legno e sono dotate di inferriate apribili; le porte interne sono in legno verniciato e laccato, mentre i due portoni di accesso sono del tipo blindato.

La pavimentazione dell'appartamento è realizzata in parquet, ad eccezione del bagno che è in gres porcellanato.

Il rivestimento della cucina e del piccolo wc è del tipo a mosaico, mentre il bagno principale è rivestito con piastrelle in gres porcellanato.

Il bagno è dotato di tazza, bidet, doppio lavabo e doccia, mentre il wc è composto da un piccolo lavamani e una tazza.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi, con generatore costituito da caldaia del tipo standard, collocata esternamente al fabbricato, con elementi radianti in acciaio; è inoltre presente un impianto di condizionamento per il raffrescamento dell'unità immobiliare.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia, risalente la costruzione dell'immobile.

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

L'u.i. sopra descritta è dotata di una corte esterna della superficie di mq 223,36, in parte pavimentata in gres ed in parte sistemata a giardino. Sulla corte sono presenti due manufatti ad uso ripostiglio, uno realizzato in legno ed uno in metallo e vetro, che occupano una superficie di 13,70 mq ed hanno un'altezza variabile tra 1,90 e 1,98 m

L'unità immobiliare comprende anche un piccolo ripostiglio al piano interrato della superficie lorda di mq 5,74, con porta di accesso in metallo e pavimentazione in gres.

Descrizione del garage al piano interrato (sub.23)

L'autorimessa oggetto di esecuzione è ubicata al piano interrato e si sviluppa per una superficie lorda pari a 22,48 mq ed un'altezza pari a 2.28 m.

La serranda di accesso è del tipo avvolgibile automatizzata e la pavimentazione è in battuto cementizio rifinito al quarzo.

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

Descrizione del posto auto al piano terra (sub.24)

Il posto auto oggetto di esecuzione è ubicato all'esterno del fabbricato condominiale, è pavimentato con battuto cementizio rifinito al quarzo e si sviluppa per una superficie lorda di 8 mq circa

◆ 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.



| | | |
|-----------------------------------|-----|------------|
| Sub. 3 - Appartamento piano terra | SEL | 85,39 mq; |
| Corte dell'appartamento | | 223,36 mq; |
| Ripostiglio al piano interrato | | 5,74 mq; |

| | | |
|-------------------------------------|-----|-----------|
| Sub. 23 – Garage piano interrato | SEL | 22,48 mq; |
| Sub. 24 – Posto auto al piano terra | SEL | 8,00 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:

Sub.3 Appartamento Piano Terra: vano scala condominiale e propri su lato nord, affaccio su verde pubblico sul lato est, proprie lato ovest, affaccio su campo sportivo pubblico su lato sud;

Sub.3 Ripostiglio Piano interrato: vano scala condominiale e locali comuni su lato sud ed ovest, proprietà lato est;

Sub.23 Garage Piano interrato: corsia e corridoio condominiali sui lati sud, est ed ovest, terrapieno su lato nord;

Sub. 24 Posto auto piano Terra : via Monte Conero su lato est, ingresso condominiale su lato sud, proprietà lato nord.

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

Sub. 3 Appartamento Piano Terra:

- difformità nella distribuzione interna,
- mancata indicazione dei manufatti sulla corte esterna.

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

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1b**

Le proprietà oggetto di esecuzione, appartamento, ripostiglio e posto auto, sono accessibili dal numero 42/C di Via Monte Conero del Comune di San Benedetto del Tronto, mentre il garage è accessibile dal numero 42/B della stessa via.

◆ **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, che individua le parti comuni a tutti i subalterni con il sub. 1 quale corte, vano scala, corridoi ai piani interrato e terra, vano ascensore e relativo vano motore, spazio di manovra, tunnel di accesso e scivolo al piano interrato, locale serbatoio ed autoclave.



In base a quanto verificato in riferimento al Condominio, esiste un Regolamento Condominiale dal quale si evince che le “parti comuni che appartengono ai proprietari degli appartamenti e dei negozi”, sono: “[...] a) l’area su cui è identificato il corpo del fabbricato comprendente gli appartamenti, l’ingresso, l’androne; b) le fondazioni, i muri perimetrali e maestri, il tetto, i canali di gronda, i parapetti, le condotte dell’acqua potabile dalla bocca di presa al casotto, il casotto per i serbatoi dell’acqua e macchinario ascensore, le condotte di scolo delle acque immonde a partire da ciascun ramo verticale di condotta ed inoltre tutte le parti costituenti l’edificio sulle quali non possa alcun condomino vantare la proprietà esclusiva giustificata da titolo e tutte le altre opere destinate all’uso comune”, mentre le “parti comuni che appartengono ai proprietari degli appartamenti” sono “ di proprietà comune ed indivisibile ed alienabile fra i proprietari di tutti gli appartamenti: il portico, il pianerottolo di accesso alle scale, le scale, l’ascensore”.

Nel regolamento di condominio sono indicate inoltre le quote millesimali riferite agli immobili in oggetto, che sono pari a:

Appartamento (sub. 3) :

- Tabella A (proprietà generale) mill. 129,66
- Tabella B (scala) mill 66,23
- Tabella C (appartamenti) mill 129,66

Garage (sub. 23) :

- Tabella A (proprietà generale) mill. 11,00
- Tabella B (scala) mill 9,60
- Tabella D (garage) mill 11,00

Posto Auto (sub. 24) :

- Tabella A (proprietà generale) mill. 1,86
- Tabella B (scala) mill 0,95
- Tabella D (garage) mill 1,86

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1d**

Al fine di rispondere al presente quesito lo scrivente ha provveduto a verificare le spese di gestione ordinaria e straordinaria (vedi allegato n.9), accertando quanto segue:

- l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) per l’immobile in oggetto è di € 725,06, mentre non esistono spese condominiali straordinarie già deliberate e scadute
- non ci sono spese condominiali ordinarie scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

◆ **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 San Benedetto del Tronto ricade in “Zona residenziale di espansione C2” normata dall’art. 36 delle NTA.

Il lotto rientra nelle AREE A RISCHIO ESONDAZIONE PAI TRONTO, limite aree rischio moderato – E1.



◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1f**

Vista la documentazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe di San Benedetto del Tronto in data 21/09/2020 (vedi allegato n.8) si relaziona quanto segue:

La sig

27/05/2004

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 Candore Carmelo, si riferisce che l'u.i. oggetto di esecuzione non fa parte della comunione dei beni e non fa 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 22/08/2022 al Settore Urbanistica del Comune di San Benedetto del Tronto (vedi allegato n.5).

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

- **Concessione edilizia n. 135 del 09-06-2003** con la quale viene autorizzata la “costruzione di un nuovo edificio di civile abitazione”;
- **DIA prot. n. 20749 del 20-04-2005** con la quale viene autorizzata la “variante alla Concessione edilizia n.135 del 2003”;
- **Attestazione di abitabilità del fabbricato residenziale del 12/07/2012.**

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:

- a) lieve difformità nella distribuzione interna dell'appartamento
- b) mancata indicazione dei manufatti sulla corte esterna

Le opere descritte ai precedenti punti a) 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 successivo aggiornamento dell'agibilità dell'immobile, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione. Le spese ipotizzabili per la redazione della pratica di sanatoria, il pagamento della sanzione, dei diritti comunali e catastali ed il successivo aggiornamento dell'agibilità possono esse quantificate in circa € 2.500,00.

Regi



Per quanto concerne il punto **b)** i ripostigli non possono essere oggetto di sanatoria come sopra indicato, in quanto secondo le norme e il regolamento edilizio attuali questi ripostigli non sarebbero ammissibili né per la volumetria né per i distacchi dai fabbricati e dai confini, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione degli stessi. Le spese ipotizzabili per la rimozione dei manufatti possono essere quantificate in € 1.058,29, oltre ad Iva (22%) per un importo complessivo di € 1.291,11 computando i lavori da realizzare con il Prezzario Regione Marche 2022

◆ **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;

Nell'appartamento oggetto di esecuzione, in base a quanto riportato nel certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Benedetto del Tronto il 21/09/2022 (vedi allegato n.7) risulta risiedere l'es _____ ome da loro confermato in sede di sopralluogo.

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 San Benedetto del Tronto (pec del 19/09/2022 (vedi allegato n.6))

A tale istanza è seguita la seguente risposta:

- l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, ha risposto comunicando che "A seguito di Vostra richiesta del 19/09/2022 (prot. 72853/2022), si rappresenta che presso l'Agenzia delle Entrate - UT di San Benedetto del Tronto non risultano registrati contratti di locazione/comodato riferiti alla

◆ **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).*

→ *Differmità catastali (a spese della procedura);*



• **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Vincoli ed oneri condominiali

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva:

Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti

- Domande Giudiziali

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva:

Non risultano domande giudiziali trascritte.

- 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;

Vista la documentazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe di San Benedetto del Tronto in data 21/09/2020 (*vedi allegato n.8*) 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 Candore Carmelo, 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 17/07/2020 RP.4417/RG. 3279**

Pignoramento a favore di Cassa d



ISCRIZIONI

- **Nota di iscrizione del 20/06/2005 RP.5900/RG.1341**

Ipoteca Volontaria di € 240.000 a

- **Nota di iscrizione del 30/04/2013 RP**

a

- **Nota di iscrizione del 30/04/2013 RP.3165/RG. 434**

Ipoteca Volontaria di € 56.000 a favore d



- Atto Notaio Calvelli Donatella del 13/09/2021 rep. n. 36273 concernente la vendita di un appartamento con garage, distinto al foglio 24 part. 1555 sub. 3 e 31
- Atto Notaio Parlamenti Silvia del 11/04/2022 rep. n. 12722 concernente la vendita di un appartamento con garage, distinto al foglio 24 part. 1554 sub. 7 e 26

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, un importo complessivo di

€ 261.800,00 (euro duecentosessantunomilaottocento/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 ed a quanto dichiarato in sede di sopralluogo, risulta attualmente in uso all'esecutata e il suo compagno, 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, le spese per la demolizione dei manufatti, **si decurterà il 2% 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 12 %.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

€ 261.800,00 – 12% = Euro 230.384,00, che si arrotonda a

€ 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/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 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 San Benedetto del Tronto.
- 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 San Benedetto del Tronto.



DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni 2000 ed è posizionato in una zona centrale del quartiere di Porto d'Ascoli del Comune di San Benedetto del Tronto, zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione e ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto-sottotetto) e uno interrato, collegati fra loro per mezzo di una scala con ascensore; il piano interrato è costituito da autorimesse e fondaci, mentre i piani restanti sono destinati agli appartamenti.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, oltre a solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, lo stesso presenta facciate esterne rifinite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con rivestimento tipo mattoni faccia a vista; i parapetti dei balconi sono costituiti in parte in c.a. tinteggiato ed in parte da ringhiere in metallo verniciato; l'immobile versa in buono stato di conservazione.

Descrizione dell'appartamento al piano interrato-terra (sub.3)

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, due disimpegni, una camera da letto, uno studio, un bagno con antibagno, un wc e un piccolo ripostiglio nel sottoscala condominiale, per una superficie lorda pari a 85,39 mq ed un'altezza pari a 2.70 m.

Le porte finestre e finestre a parapetto sono in legno con vetro camera con persiane anch'esse in legno e sono dotate di inferriate apribili; le porte interne sono in legno verniciato e laccato, mentre i due portoni di accesso sono del tipo blindato.

La pavimentazione dell'appartamento è realizzata in parquet, ad eccezione del bagno che è in gres porcellanato.

Il rivestimento della cucina e del piccolo wc è del tipo a mosaico, mentre il bagno principale è rivestito con piastrelle in gres porcellanato.

Il bagno è dotato di tazza, bidet, doppio lavabo e doccia, mentre il wc è composto da un piccolo lavamani e una tazza.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi, con generatore costituito da caldaia del tipo standard, collocata esternamente al fabbricato, con elementi radianti in acciaio; è inoltre presente un impianto di condizionamento per il raffrescamento dell'unità immobiliare.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia, risalente la costruzione dell'immobile.

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

L'u.i. sopra descritta è dotata di una corte esterna della superficie di mq 223,36, in parte pavimentata in gres ed in parte sistemata a giardino. Sulla corte sono presenti due manufatti ad uso ripostiglio, uno realizzato in legno ed uno in metallo e vetro, che occupano una superficie di 13,70 mq ed hanno un'altezza variabile tra 1,90 e 1,98 m

L'unità immobiliare comprende anche un piccolo ripostiglio al piano interrato della superficie lorda di mq 5,74, con porta di accesso in metallo e pavimentazione in gres.



Descrizione del garage al piano interrato (sub.23)

L'autorimessa oggetto di esecuzione è ubicata al piano interrato e si sviluppa per una superficie lorda pari a 22,48 mq ed un'altezza pari a 2.28 m.

La serranda di accesso è del tipo avvolgibile automatizzata e la pavimentazione è in battuto cementizio rifinito al quarzo.

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

Descrizione del posto auto al piano terra (sub.24)

Il posto auto oggetto di esecuzione è ubicato all'esterno del fabbricato condominiale, è pavimentato con battuto cementizio rifinito al quarzo e si sviluppa per una superficie lorda di 8 mq circa

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:

- a) lieve difformità nella distribuzione interna dell'appartamento
- b) mancata indicazione dei manufatti sulla corte esterna

Le opere descritte ai precedenti punti **a)** 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 successivo aggiornamento dell'agibilità dell'immobile, a cura dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione. Le spese ipotizzabili per la redazione della pratica di sanatoria, il pagamento della sanzione, dei diritti comunali e catastali ed il successivo aggiornamento dell'agibilità possono esse quantificate in circa € 2.500,00.

Per quanto concerne il punto **b)** i ripostigli non possono essere oggetto di sanatoria come sopra indicato, in quanto secondo le norme e il regolamento edilizio attuali questi ripostigli non sarebbero ammissibili né per la volumetria né per i distacchi dai fabbricati e dai confini, pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione degli stessi. Le spese ipotizzabili per la rimozione dei manufatti possono essere quantificate in € 1.058,29, oltre ad Iva (22%) per un importo complessivo di € 1.291,11 computando i lavori da realizzare con il Prezzario Regione Marche 2022

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

Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto:

- **Foglio 24 part 1568 sub. 3**, cat. A/2 di classe 5 consistenza 6,5 vani, rendita € 738,53, via Monte Conero n.42/C, Piano S1-T;
- **Foglio 24 part 1568 sub. 23**, cat. C/6 di classe 3 consistenza 20 mq, rendita € 78,50, via Monte Conero n.42/B, Piano S1;
- **Foglio 24 part 1568 sub. 24, cat. C/6 di classe 1 consistenza 8 mq rendita € 22,72, via Monte Conero n.42/C, Piano T;**



VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 15 pagine dattiloscritte e n. 11 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 03 Dicembre 2022

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 San Benedetto del Tronto – Sportello Unico per l'Edilizia*
- 06- documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno – Ufficio territoriale di San Benedetto del Tronto*
- 07-planimetrie dell'unità immobiliare*
- 08-documentazione ritirata dal Comune di San Benedetto del Tronto - Ufficio Anagrafe e Stato Civile*
- 09-documentazione ritirata dall'Amministratore di Condominio*
- 10- omputo metrico opere di demolizione manufatti abusivi*
- 11- attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti*

