

Autorimessa

Foglio 25, particella 458, sub 5, classe C6, metri quadri 39, piano terra

NOTA:

I dati contenuti nella documentazione presente negli atti del procedimento e acquisita presso gli uffici della Agenzia del Territorio di Fermo, messe a confronto con le informazioni riscontrate e verificate dal CTU in virtù del rilievo planimetrico e fotografico effettuati in loco presentano delle difformità, come di seguito specificato:

- **Errata indicazione nei dati catastali** della posizione altimetrica del sub 1 (appartamento) al Piano Primo Sotto-strada, mentre risulta essere ubicato al Piano Primo;
- **Diversa distribuzione interna e destinazione** dell'ala est dell'appartamento;
- **Diversa distribuzione interna** del deposito (sub 3);
- **Mancata indicazione** nelle planimetrie catastali dei due box auto;

L'indicazione delle pratiche e dei costi necessari alla regolarizzazione catastale relativa a tali difformità è specificata nella sezione B5 Vincoli e oneri Giuridici gravanti sui beni pignorati.

ALLEGATO B2:

- Estratto di mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Visure storiche
- Vedi anche: rilievo planimetrico in Allegato B1
-

QUESITO DEL GIUDICE

*3) Alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985** o dall'**art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001**, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **i relativi costi**, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, infine, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se siano state emesse **ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà** e l'esistenza o meno*

*della dichiarazione di agibilità nonché delle condizioni per ottenerla nel caso in cui questa dovesse mancare.. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato **in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata** nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a **insediamenti produttivi** ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. zona PIIP), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti;*

B 3

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

B3-A □

STORICO DELLE AUTORIZZAZIONI DI REALIZZAZIONE INIZIALE E SUCCESSIVE MODIFICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, fu realizzato nell'anno 1964 in virtù di regolare Licenza di Costruzione n. prot. 12920 del 18 Dicembre 1964 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sant'Elpidio a Mare. L'immobile prevedeva, in base agli elaborati di progetto allegati alla richiesta, un laboratorio al piano terra, un appartamento al piano primo e un sottotetto non abitabile. □

(Allegato B3-1 REALIZZAZIONE IMMOBILE 1964)

Con successive Licenze di Costruzione n. prot. 4382 del 29 Maggio 1965 e n. prot. 6763 dell'8 Luglio 1966, l'immobile veniva modificato introducendo la realizzazione di uno scantinato al piano sottostrada, l'allargamento dell'ala est dell'appartamento al piano primo e l'innalzamento della porzione centrale del sottotetto, il tutto come mostrato negli elaborati progettuali allegati alle richieste. Con tale modifica l'immobile ottenne l'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal sindaco del Comune di Sant'Elpidio a Mare in data 16 Novembre 1966. □

(Allegati B3-2 MODIFICA PROGETTO INIZIALE 1966, B3-3 ABITABILITÀ)

Nel 1986 venne realizzato abusivamente un accessorio ad uso garage per cui venne richiesta ed ottenuta la Connessione in Sanatoria n. 52/02 in data 4 Settembre 2002 rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare. □

(Allegati B3-4 SANATORIA GARAGE 2002)

Nell'anno 2005 viene presentata la domanda di Sanatoria relativa ad un ulteriore abuso realizzato in relazione all'accessorio ad uso garage, consistente nell'accorpamento dei due box garage esistenti tamponando le due pareti che li dividevano, per formare in tal modo un unico locale. Il Permesso di Costruire in Sanatoria per tale abuso viene rilasciato in data 17 Agosto 2007 con n. identificativo 21/07 dal Responsabile dell'Area OO.PP. e Gestione del Territorio del Comune di Sant'Elpidio a Mare. □

(Allegati B3-5 SANATORIA GARAGE 2007)

In data 7 Novembre 2007 viene presentato un progetto di Ristrutturazione dell'Accessorio con Modifica della Destinazione ad uso Laboratorio, che ottiene il Permesso di Costruire n. 119/07 rilasciato dal Responsabile dell'Area OO.PP. e Gestione del Territorio del Comune di Sant'Elpidio a Mare. La modifica riguarda l'accorpamento blocco garage, così come autorizzato da precedente sanatoria, all'adiacente

coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insolite; ad indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile abusivo occorrerà tenere conto del suo valore d'uso e detrarre da questo il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatoria o di condono e della regolarizzazione catastale o della demolizione se già ordinata;

B9

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI PIGNORATI

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

I beni fanno parte di un unico immobile sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, e più precisamente in località Casette d'Ete al nu.18 si via Sirtori, individuato al Foglio 25 Particella 458 del Catasto Urbano dei Fabbricati.

Tale immobile, realizzato nell'anno 1964, si sviluppa su due piani fuori terra coronati da un piano sottotetto ed un piano semi-interrato. I piani sono collegati tra loro da una scala interna collocata in apposito vano. ed è ubicato in un lotto parzialmente delimitato da una recinzione interrotta sul lato strada da un cancello che da accesso all'ingresso principale all'immobile, e da un cancello laterale per l'accesso carrabile al cortile retrostante l'edificio.

Il **piano semi-interrato** è costituito da due vani principali, **un vano caldaia e un deposito**, e un modesto sottoscala. Le finiture di tali locali sono al grezzo, e gli ambienti sono illuminati di luce naturale grazie ad una finestratura stretta e continua che corre lungo il margine superiore di due pareti.

Il **piano terra** è interessato da un ampio **laboratorio artigianale** in disuso e privo di macchinari, a cui si accede sia dal vano scala interno sia dal cortile. Sono inoltre presenti due locali e tre piccoli servizi igienici collocati sul lato est e su un piano leggermente rialzato rispetto alla quota 0 del laboratorio, insieme ad un disimpegno di distribuzione a cui si accede tramite la scala interna dell'edificio.

Sempre al **piano terra**, esternamente all'edificio principale e più precisamente ubicata nel cortile retrostante, vi sono **due box auto** realizzati in semplice lamiera metallica ondulata e in condizioni di evidente degrado.

***Nota:** A tali strutture risultano attribuiti due atti amministrativi, e nello specifico una sanatoria (la seconda in ordine di tempo relativa al bene) e un progetto di ristrutturazione, che autorizzavano una conformazione e una consistenza diverse da quanto riscontrato durante l'operazione di rilievo, assumendo che tali interventi, nonostante ufficialmente autorizzati, non sono mai stati posti in essere; pertanto ai fini della presente valutazione e stima verrà considerata soltanto l'attuale consistenza e conformazione del bene.*

Il **primo piano** è interamente costituito da un appartamento dotato di un ingresso, un disimpegno che da accesso a quattro stanze e un bagno, una cucina, un retrocucina; vi è poi un secondo disimpegno, opposto al primo, che da accesso ad un bagno, due camere e un modesto soggiorno-cucina. La distribuzione dei vani indica che il piano è costituito da due zone funzionalmente indipendenti. Il piano è inoltre dotato di tre lunghi balconi che si dispongono su tre lati

Laboratorio e locali annessi (piano terra)	171,00	x 100 % =	171,00
Appartamento (piano primo)	177,00	x 100 % =	177,00
Balconi (piano primo)	38,00	x 30 % =	11,50
Sottotetto (solo area praticabile)	80,00	x 50 % =	40,00
Cortile e area perimetrale recintata	272,00	x 15 % =	41,00
Totale:	814,00		<u>460,00</u>
<u>Box auto</u>	<u>25,00</u>	<u>x 50 % =</u>	<u>12,50</u>

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo - Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CRITERIO DI STIMA

Innanzitutto è stata individuata la zona di riferimento, la tipologia edilizia, lo stato conservativo dell'immobile e le relative quotazioni immobiliari. L'operazione è stata effettuata per ciascuna delle fonti scelte, e ha fornito i seguenti dati:

Agenzia delle Entrate | OMI

Sant'Elpidio a Mare - Zona CASSETTE D'ETE - CASCINARE E DINTORNI - fascia E1/Suburbana
 - Abitazioni Civili normale - min **860 €/mq** e Max **1100 €/mq**
 - Box Normale - min **520 €/mq** e Max **710 €/mq**

Borsino Immobiliare

Sant'Elpidio a Mare - Zona CASSETTE D'ETE - CASCINARE E DINTORNI -
 - Abitazione Civile n buono stato - min **943 €/mq** e Max **1302 €/mq**
 - Box Normale - min **494 €/mq** e Max **674 €/mq**

Si assumo dunque i seguenti valori di riferimento:

Abitazione vm **901 €/mq** e VM **1202 €/mq** (valori medi tra OMI e B.I)

Box **494 €/mq** (si assume il valore più basso in ragione dello stato precario del bene)

E' stato poi calcolato il valore unitario normale di riferimento mediante la formula:

$$Vm + (VM - Vm) \times K,$$

dove al coefficiente K è stato assegnato un valore di 0 considerando l'età dell'immobile, il gravare delle difformità urbanistiche e catastali come specificato in relazione, lo stato di finitura al grezzo di

