

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. D'OTTAVI SIMONA

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.32/2021

procedura promossa da:

BCC NPLS 2018-2 S.R.L.

contro

**ELABORATO PERITALE**

Il CTU  
Geom. Marcella Capitani



## GENERALITA'

### Premesso

- che nell'udienza del 10/10/2022 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 17/05/2023, 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 2 part 638**, cat. F/3, via Pio IX snc, Piano S1-T-1-2-3;

Le u.i. sopra individuate sono intestate

### ◆ 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 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 2 part 638, cat. F/3, via Pio IX snc, Piano S1-T-1-2-3;**

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.

L'edificazione del fabbricato, che ad oggi è ancora in corso di costruzione, è iniziata nel 2013, lo stesso è posizionato in una zona periferica del Comune di San Benedetto del Tronto, zona a destinazione prevalentemente industriale-artigianale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione e discretamente servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato (*vedi allegato n.4*) si sviluppa su quattro piani fuori terra (*piano terra, primo, secondo, copertura*) e uno interrato, collegati fra loro per mezzo di una scala con ascensore; il progetto urbanistico prevede che il piano interrato sarà costituito da autorimesse e fondaci, il piano terra e primo saranno destinati a laboratori e relativi servizi, mentre il piano secondo avrà destinazione residenziale.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, oltre a solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, le pareti esterne sono state parzialmente realizzate con mattoni faccia a vista, da completare con gli strati di muratura interna; la copertura consiste in un lastrico solare in corso d'opera, con cornicione coperto da un tettino con tegole.

L'immobile versa in discreto stato di conservazione, le parti sprovviste di finiture esterne (balconi, terrazze ed opere di recinzione) presentano parti ammalorate che necessitano di lavori di manutenzione straordinaria mentre la corte è completamente invasa da erbe infestanti.

Il fabbricato si sviluppa per le seguenti superfici lorde ( le destinazioni sono desunte dal progetto urbanistico approvato):

- piano interrato  
garage e deposito mq 400,66
- piano terra  
laboratori e servizi mq 262,41 – lastrici mq 138,25
- piano primo  
laboratori e servizi mq 259,08 – balconi mq 88,86
- piano secondo  
abitazioni mq 259,08 – balconi mq 88,86
- copertura  
lastrico mq 262,40



◆ **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.

**piano interrato**

garage e deposito SEL mq 400,66

**piano terra**

laboratori e servizi SEL mq 262,41

lastrici SEL mq 138,25

**piano primo**

laboratori e servizi SEL mq 259,08

balconi SEL mq 88,86

**piano secondo**

abitazioni SEL mq 259,08

balconi SEL mq 88,86

**copertura**

lastrico SEL mq 262,40

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

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

- sul lato sud particella 281 (via Pio IX)
- sul lato est particella 281 (via Pio IX) e particella 235 (proprietà Merli Cristiano e Mara)
- sul lato nord particella 277 (proprietà Bastianelli Svano e Tito)
- sul lato ovest particella 278 (proprietà Baldassarri Anna Luisa)

Non sono state rilevate difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie di accatastamento dell'u.i.u. .

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1b**

Le proprietà oggetto di esecuzione sono accessibili da Via Pio IX del Comune di San Benedetto del Tronto.

◆ **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 tuttavia non individua parti comuni in quanto l'immobile è costituito da un unico subalterno, essendo interamente in corso in costruzione.



In base a quanto verificato l'immobile non fa parte di un condominio, in quanto è costituito da un unico immobile ed un'unica proprietà.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1d**

Non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione e spese condominiali ordinarie e/o straordinarie in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.

◆ **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 artigianale di espansione D3" normata dall'art. 41a delle NTA.

Il lotto rientra nelle AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO VINCOLO R.D.L. 3267-1923.

◆ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1f**

Vista la documentazione rilasciata dall'Ufficio Anagrafe di San Benedetto del Tronto in data 05/06/2023 (vedi allegato n.8) si relaziona quanto segue:

Il giorno

SI SONO UNITI IN MATRIMONIO

(con nessuna annotazione a margine sull'estratto di matrimonio)

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 Giulia Messina Vitrano, 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 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:

- **Permesso di costruire n. 37/2007 del 31/01/2007** con la quale la ditta viene autorizzata "a costruire [...] un edificio artigianale";



- **Permesso di costruire n. 63/2012 del 02/04/2012** con la quale la ditta viene autorizzata “a realizzare [...] varianti su edificio artigianale”;

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) finestre sul lato nord al piano interrato non previste in progetto
- b) realizzazione di un lastrico solare in copertura della superficie lorda di mq 262,40
- c) difformità della sagoma della superficie incasata al piano primo e secondo per un aumento della superficie lorda complessiva di mq 17,34

Le opere descritte ai precedenti punti a) e b) 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. Le spese ipotizzabili per la redazione della pratica di sanatoria, il pagamento della sanzione e dei diritti comunali possono esse quantificate in circa € 2.000,00.

Per quanto concerne il punto c), verificata la superficie già autorizzata nel sopracitato permesso di costruire, l'aumento supera i limiti previsti per la superficie massima edificabile ed il relativo volume complessivo, pertanto non è sanabile e deve essere ripristinata la sagoma di piano prevista da progetto.

Le spese ipotizzabili per la rimozione della muratura possono essere quantificate in € 5.498,26, oltre ad Iva (22%) per un importo complessivo di € 6.707,88 computando i lavori da realizzare con il Prezzario Regione Marche 2023.

### ◆ **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;*

L'immobile oggetto di esecuzione è in corso di costruzione e, anche da quanto verificato durante il sopralluogo, non è abitato.

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 (vedi allegato n.6)

A tale istanza è seguita la seguente risposta:

- *Premesso che non è possibile effettuare una ricerca di contratti per immobile ma solamente per intestatari di contratto, a seguito di Vostra richiesta del 12/05/2023 (ns. prot. 31603/2023), si rappresenta che presso l'Agenzia delle Entrate - UT di San Benedetto del Tronto, da interrogazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, NON risultano registrate negli ultimi dieci anni scritture private di locazione/comodato da parte del*

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]



◆ **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 05/06/2023 (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 Giulia Messina Vitrano, 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 800,00 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 24/05/2021 RP.4789/RG. 3582**

Pignoramento del 29/04/2021 a favore di BCC NPLS 2018-2 srl contro [REDACTED]

**ISCRIZIONI**

- **Nota di iscrizione del 23/01/2014 RP.365/RG.36**

Ipoteca Volontaria di € 913.000,00 a favore di Banca Picena Truentina Credito Cooperativo-soc.coop. contro [REDACTED]

In merito alle difformità catastali si rimanda alla risposta al quesito n. 1/a.

◆ **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;*





Geom. Marcella Capitani

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

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 terreni edificabili siti nel Comune di San Benedetto del Tronto, ed ha selezionato compravendite di immobili il più possibile analoghi a quelli oggetto di stima e precisamente:

- Atto Notaio Carlo Campana del 22/04/2021 rep. n. 49694 concernente la vendita di un terreno edificabile distinto al foglio 2 particella 949

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.

A tale valore è stato aggiunto la stima della struttura in corso di costruzione attualmente realizzata, utilizzando il prezzario della Regione Marche del 2013, anno presunto di realizzazione dell'edificio in corso d'opera, e pertanto sono stati desunti i seguenti valori:

Valore Area Edificabile (mq 1250).....	€ 112.500,00
Costo realizzazione edificio in corso d'opera.....	<u>€ 349.466,21</u>
per importo complessivo di .....	€ 461.966,21

che si arrotonda a

€ 462.000,00 (euro quattrocentosessantaduemila/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 degli abusi, 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**

€. 462.000,00 – 12% = Euro 406.560,00, che si arrotonda a

**€. 407.000,00 (Euro quattrocentosettemila/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**

L'edificazione del fabbricato, che ad oggi è ancora in corso di costruzione, è iniziata nel 2013, lo stesso è posizionato in una zona periferica del Comune di San Benedetto del Tronto, zona a destinazione prevalentemente industriale-artigianale, dotata di tutte le opere di urbanizzazione e discretamente servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il fabbricato (*vedi allegato n.4*) si sviluppa su quattro piani fuori terra (*piano terra, primo, secondo, copertura*) e uno interrato, collegati fra loro per mezzo di una scala con ascensore; il progetto urbanistico prevede che il piano interrato sarà costituito da autorimesse e fondaci, il piano terra e primo saranno destinati a laboratori e relativi servizi, mentre il piano secondo avrà destinazione residenziale.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, oltre a solai orizzontali e di copertura in latero-cemento, le pareti esterne sono state parzialmente realizzate con mattoni faccia a vista, da completare con gli strati di muratura interna; la copertura consiste in un lastrico solare in corso d'opera, con cornicione coperto da un tettino con tegole.

L'immobile versa in discreto stato di conservazione, le parti sprovviste di finiture esterne (balconi, terrazze ed opere di recinzione) presentano parti ammalorate che necessitano di lavori di manutenzione straordinaria mentre la corte è completamente invasa da erbe infestanti.

Il fabbricato si sviluppa per le seguenti superfici lorde ( le destinazioni sono desunte dal progetto urbanistico approvato):

- piano interrato  
garage e deposito mq 400,66
- piano terra  
laboratori e servizi mq 262,41 – lastrici mq 138,25
- piano primo  
laboratori e servizi mq 259,08 – balconi mq 88,86
- piano secondo  
abitazioni mq 259,08 – balconi mq 88,86
- copertura  
lastrico mq 262,40

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) finestre sul lato nord al piano interrato non previste in progetto
- b) realizzazione di un lastrico solare in copertura della superficie lorda di mq 262,40
- c) difformità della sagoma della superficie incasata al piano primo e secondo per un aumento della superficie lorda complessiva di mq 17,34

Le opere descritte ai precedenti punti **a)** e **b)** 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



Geom. Marcella Capitani

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

dell'aggiudicatario delle quote di proprietà oggetto di esecuzione. Le spese ipotizzabili per la redazione della pratica di sanatoria, il pagamento della sanzione e dei diritti comunali possono esse quantificate in circa € 2.000,00.

Per quanto concerne il punto c), verificata la superficie già autorizzata nel sopracitato permesso di costruire, l'aumento supera i limiti previsti per la superficie massima edificabile ed il relativo volume complessivo, pertanto non è sanabile e deve essere ripristinata la sagoma di piano prevista da progetto.

Le spese ipotizzabili per la rimozione della muratura possono essere quantificate in € 5.498,26, oltre ad Iva (22%) per un importo complessivo di € 6.707,88 computando i lavori da realizzare con il Prezzario Regione Marche 2023.

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 2 part 638, cat. F/3, via Pio IX snc, Piano S1-T-1-2-3;

**VALORE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

**407.000,00 (Euro quattrocentosettemila/00)**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 12 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 06 Giugno 2023*

**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- Computo metrico per la stima costo ripristino opere abusivamente realizzate
- 10- Computo metrico per la stima delle opere già realizzate
- 11- attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti

