

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Consulenza Tecnica d'ufficio

Nell' Esecuzione Immobiliare n.r.g. 116/2022 promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa SIMONA D'OTTAVI

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

*L'esperto stimatore
Arch. Andrea Corradetti*

Prossima Udienza fissata per il giorno 29 Novembre 2024

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio

Nell' Esecuzione Immobiliare n.r.g. 116/2022 promossa da

BCC NPLS 2020 SRL

contro

OMISSIS

Tecnico incaricato: **Arch. ANDREA CORRADETTI**

Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.°1 - C.F. CRRNDR67C09A462F

mail: andrea_corradetti@libero.it

mail pec: andrea.corradetti@archiworldpec.it

INDICE

- 1 - premesse
- 2 - attività peritali
- 3 - risposte ai quesiti formulati
- 4 - stima dell'immobile
- 5 - precisazioni
- 6 - descrizione del bene per la formazione bando d'asta
- 7 - allegati

1-PREMESSE

Con provvedimento del 12 Luglio 2024 lo scrivente Arch. Andrea Corradetti veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi quale Consulente Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n.r.g. 116/2022 del Ruolo delle Esecuzioni, concernente il procedimento promosso da:

BCC NPLS 2020 SRL

contro

OMISSIS

concernente proprietà immobiliare ubicata nel Comune di Offida(A.P.)

La proprietà oggetto di esecuzione è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio servizi catastali come segue:

-Catasto fabbricati del Comune di Offida(*appartamento*):

- **Foglio 52 part. 226 Sub. 4 e part. 228 Sub. 3 graffate** cat. A/4, classe 2, consistenza 7 vani, Sup. Catastale Tot. 207 mq, Totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita euro 213,30, **omissis** Piano S1-T-1-2;

La proprietà sopra descritta risulta intestata catastalmente ai Signori:

- 1- **omissis** nato a OFFIDA (AP) il **omissis** C.F **omissis** proprietà Usufrutto 1000/1000
- 2- **omissis** nato a OFFIDA (AP) il **omissis** C.F **omissis** Nuda proprietà 4/9 in regime di comunione dei beni
- 3- **omissis** nato a OFFIDA (AP) il **omissis** C.F. **omissis** Nuda proprietà 5/9

In data 22.09.2022 è deceduto il Signor omissis (nato a Offida il omissis) e l'usufrutto ad esso spettante si è ricongiunto in capo alla nuda proprietà

Ad oggi, quindi, l'u.i.u. oggetto di esecuzione è di proprietà del Signor omissis per 5/9 come bene personale e per 2/9 in regime di comunione legale dei beni e della Signora omissis per i diritti di 2/9 in regime di comunione legale dei beni

-che in data 6 Agosto 2024, sono iniziate le operazioni peritali alla presenza del Signor omissis e della Signora omissis in qualità di comproprietari eseguiti che hanno permesso l'accesso all'immobile (*V.All. n.2*)

TUTTO CIO' PREMESSO

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

❑ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Esaminati attentamente i fascicoli di causa, il giorno 6 Agosto 2024 sono iniziate le operazioni peritali come da verbale allegato (*V. All. n. 2*)

In precedenza sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale –Territorio servizi catastali-, al fine di verificare la consistenza e l'identificazione catastale dell'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione (*vedi All. n.3*);
- il servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per visure riferite all'u.i.u. oggetto di esecuzione (*vedi All. n.8*);
- lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Offida(A.P.) al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi(*V. All. n.5*);
- l'ufficio anagrafe del Comune di Offida(A.P.) per il ritiro dei certificati anagrafici(*vedi All. n.6*);
- l'ufficio stato civile del Comune di Rotella(A.P.) per il ritiro dell'estratto di matrimonio con annotazioni a margine (*vedi All. n.6*);
- all'Archivio Notarile di Ascoli Piceno per il ritiro del rogito di donazione e cessione di diritti Notaio omissis del omissis rep. omissis (*V. All. n.9*);
- Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per reperire eventuali contratti di affitto e comodato (*vedi All. n.7*);

❑ 3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

RISPOSTA AL QUESITO N.1

3

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su un fabbricato cielo terra che ha due pareti parzialmente in aderenza con altri fabbricati confinanti e due libere prospicienti le pubbliche vie.

Si sviluppa su due piani fuori terra (piano Terra, primo) oltre ad un sottotetto abitabile e un piano seminterrato, collegati fra loro da una scala interna rivestita in alcuni tratti in travertino e in alcuni in marmo. Il fabbricato presenta le facciate esterne prospicienti omissis intonacate e tinteggiate e per quanto visibile con strutture portanti verticali in muratura.

Detta u.i.u. è censita all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue (V. All. n. 3):

Catasto Fabbricati del Comune di Offida:

- Foglio 52 part. omissis Sub. omissis e part. omissis Sub. omissis graffate cat. A/4, classe 2, consistenza 7 vani, Sup. Catastale Tot. 207 mq, Totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita euro 213,30, omissis Piano S1-T-1-2;

La proprietà sopra descritta risulta intestata catastalmente ai Signori:

- 1- omissis nato a OFFIDA (AP) il omissis C.F. omissis proprietà Usufrutto 1000/1000
- 2- omissis nato a OFFIDA (AP) il omissis C.F. omissis Nuda proprietà 4/9 in regime di comunione dei beni
- 3- omissis nato a OFFIDA (AP) il omissis C.F. omissis Nuda proprietà 5/9

In data 22.09.2022 è deceduto il Signor omissis (nato a Offida il omissis) e l'usufrutto ad esso spettante si è ricongiunto in capo alla nuda proprietà

Ad oggi, quindi, l'u.i.u. oggetto di esecuzione è di proprietà del Signor omissis per 5/9 come bene personale e per 2/9 in regime di comunione legale dei beni e della Signora omissis per i diritti di 2/9 in regime di comunione legale dei beni

• Descrizione dell'u.i.u. oggetto di esecuzione

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su un fabbricato cielo terra che ha due pareti in aderenza con altri fabbricati confinanti e due libere prospicienti le pubbliche vie (ommissis).

La proprietà oggetto di esecuzione è ubicata in un isolato nel cuore del centro storico di Offida, magnifico borgo ricco di storia e tradizioni, che si affaccia sulle rilassanti colline marchigiane, a metà strada tra Ascoli Piceno ed il mare.

Il fabbricato è posizionato a due passi da Piazza Del Popolo e mantiene in parte le caratteristiche delle costruzioni più antiche di questa parte del borgo.

Si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra, primo) oltre ad un sottotetto abitabile e un piano seminterrato, collegati fra loro da una scala interna rivestita in alcuni tratti in travertino e in alcuni in marmo. Il fabbricato presenta, per quanto constatato visivamente le facciate esterne prospicienti Corso Serpente Aureo intonacate e tinteggiate e per quanto visibile strutture portanti verticali in muratura, parapetti dei terrazzi al piano secondo sottotetto in ferro e il fabbricato versa in un discreto stato di conservazione (V. All. n.4).

L'u.i.u. distinta con la Part. omissis Sub. omissis e part. omissis Sub. omissis graffate sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) pari a:

- Appartamento al piano terra	SEL	mq. 73,31 circa
- Appartamento al piano primo	SEL	mq. 70,68 circa
- Appartamento al piano secondo	SEL	mq. 28,72 circa
- Terrazzo al piano secondo		mq. 19,56 circa
- Balcone al piano secondo		mq. 2,98 circa
- Appartamento al piano seminterrato		mq. 64,04 circa
- Grotta al piano seminterrato		mq. 4,46 circa

Il fabbricato è attualmente costituito da:

- un piano terra di altezza interna variabile da ml 2,79 a ml 3,06 posto ad una quota superiore rispetto alla Via pubblica ed è costituito da un vano ingresso, un locale pranzo-soggiorno una cucina con piccolo ripostiglio, un wc e un vano scala interno che permette di accedere agli altri piani del fabbricato
- un piano primo di altezza interna variabile da ml 2,43 a ml 2,95 costituito da due camere da letto e un bagno
- un piano secondo di altezza interna variabile da ml 2,24 a ml 2,87 costituito da una camera da letto con balcone, un bagno e un ampio terrazzo
- un piano seminterrato di altezza interna variabile da ml 2,35 a ml 2,97 costituito da un ampio locale, dotato di camino, utilizzato come cucina-pranzo dal quale è possibile uscire sulla via pubblica Via Ischia, da un bagno, da un locale di sgombero ove sono posizionati il serbatoio dell'acqua e l'autoclave oltre da una piccola grotta con altezza variabile da ml 0,90 a ml 1,99. Una porzione del locale cucina-pranzo presenta il solaio di copertura costituito da putrelle e voltine.

I vari piani dell'unità immobiliare urbana sono collegati fra loro da una scala interna priva di ascensore.

Gli infissi esterni, dotati di vetro termico e doppie guarnizioni, sono in legno come le persiane. Le porte interne sono in legno e alcune di esse sono scorrevoli esternamente su mantovane mentre il portone di accesso all'u.i.u al piano terra è a due ante non blindato.

L'unità immobiliare nel complesso si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'intera abitazione è pavimentata in mattonelle di ceramica ad eccezione delle camere da letto che sono pavimentate in parquet mentre i bagni presentano pavimentazione e rivestimenti anch'essi in ceramica.

Il bagno al piano terra e quello al piano seminterrato sono dotati esclusivamente di vaso igienico e lavabo, mentre quello al piano primo è dotato di vaso igienico, bidet, top con due lavabi, doccia e vasca mentre il bagno al piano secondo è dotato di vaso igienico bidet, lavabo e doccia.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare è autonomo e avviene per mezzo di una caldaia a parete della marca Immergas ubicata nel locale al piano seminterrato con presenza di elementi radianti.

L'unità immobiliare urbana è dotata di "un unico contatore luce, acqua e gas" così come dichiarato dal Signor omissis in sede di sopralluogo del 6 Agosto 2024 (vedi All n. 2).

L'unità immobiliare urbana è altresì dotata di unità interne/split di condizionamento le cui unità esterne sono posizionate sulla parete sud del terrazzo posto al piano secondo.

L'impianto elettrico è parzialmente del tipo sfilabile sottotraccia con interruttori di colore bianco ed è presente impianto citofonico.

L'impianto elettrico risulta datato e, per tale motivo, il futuro acquirente, dovrà provvedere a propria cura e spese a verificare la conformità degli impianti tecnologici alle vigenti norme di settore ed eventualmente procedere al loro adeguamento o rifacimento

RISPOSTA AL QUESITO 1

Si precisa che le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda e la stessa è comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u..

- **Foglio 52 part. omissis Sub. omissis e part. omissis Sub. omissis graffate**
 - Appartamento al piano terra SEL mq. 73,31 circa
 - Appartamento al piano primo SEL mq. 70,68 circa
 - Appartamento al piano secondo SEL mq. 28,72 circa
 - Terrazzo al piano secondo mq. 19,56 circa

- Balcone al piano secondo mq. 2,98 circa
- Appartamento al piano seminterrato mq. 64,04 circa
- Grotta al piano seminterrato mq. 4,46 circa

Gli identificativi catastali dell'u.i.u. oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, anche se incompleti nei dati di classamento.

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

La proprietà nell'insieme confina con proprietà omissis a est, con proprietà omissis verso sud e con le due Vie Pubbliche verso nord e sud.

Sono state riscontrate modestissime difformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria di accatastamento (*difformità nell'indicazione di alcune altezze interne, nella distribuzione interna per presenza di piccole nicchie ecc.*), per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese, all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

In data 22.09.2022 è deceduto il Signor omissis (nato a Offida il omissis) e l'usufrutto ad esso spettante si è ricongiunto in capo alla nuda proprietà. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà procedere a propria cura e spese alla presentazione di Domanda di Voltura Catastale per riunione di usufrutto alla nuda proprietà

RISPOSTA AL QUESITO 1b

La proprietà oggetto di esecuzione è raggiungibile da omissis e da Via omissis del Comune di Offida (A.P.).

RISPOSTA AL QUESITO 1c

Per quanto concerne l'individuazione delle pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si riferisce che il fabbricato non è costituito in condominio, non sono presenti tabelle millesimali e per quanto riguarda l'individuazione di eventuali parti comuni, si rimanda a quanto normato dalle leggi di settore e dal Codice Civile.

RISPOSTA AL QUESITO 1d

Non esiste Condominio né Amministratore di condominio né tabelle millesimali così come riferito dal Signor omissis comproprietario esecutato, nel verbale di sopralluogo del 6 Agosto 2024, nel quale dichiarava fra l'altro "*che la proprietà esecutata è dotata di unico contatore luce, acqua e gas e che il fabbricato non è costituito in Condominio ed è sprovvisto amministratore e di regolamento di condominio e tabelle millesimali*" (V. All. n. 2).

RISPOSTA AL QUESITO 1e

L'area ove insiste il fabbricato in esame in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Offida ricade in zona "*Piano di Recupero del Centro Storico*" normata dall'art. 20 e dall'art. 37 delle NTA. Si precisa inoltre che, l'edificio in esame, è riportato nell' "*elenco degli edifici-manufatti di rilevante valore storico e architettonico*" dove lo stesso è individuato con la sigla omissis e descritto "*Casa omissis con decorazioni sul fronte in omissis*"

RISPOSTA AL QUESITO 1f

I debitori esecutati sono il Signor omissis, la Signora omissis e il Signor omissis.

Il Signor omissis è deceduto in data 22 Settembre 2022.

Il Signor omissis e la Signora omissis hanno contratto matrimonio in data omissis e nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (V.All. 6), rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di omissis (A.P.) in data omissis non sono riportate annotazioni.

Al Signor omissis i diritti di proprietà pari a 5/9 sono pervenuti per donazione del proprio padre in forza di Rogito Notaio omissis. I restanti diritti di 4/9 sono stati acquistati da omissis e omissis in

regime di comunione legale dei beni sempre in forza del Rogito Notaio omissis

Per sua provenienza il bene oggetto di esecuzione, per i diritti di 4/9, fa parte della comunione (2/9 di proprietà omissis e 2/9 di proprietà omissis) legale dei beni (V. All. 9).

Sulla base di quanto detto nella Relazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva e a quanto riscontrabile dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (V.All. 6), l'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione non fa parte di un fondo patrimoniale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta in data 22 Luglio 2024 con protocollo n. 9369 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Offida (A.P.)(V. All. n.5). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita:

1. **Concessione per eseguire attività di edilizia o di trasformazione urbanistica n. omissis del 21 Maggio 1991**, relativa alla "*ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione sito in omissis*" rilasciata al Signor omissis nato in Offida il omissis e residente in Offida in omissis.
2. **Concessione per eseguire attività di edilizia o di trasformazione urbanistica n. omissis del 28 Gennaio 1993**, relativa alla "*ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione sito in omissis (variante)*" rilasciata al Signor omissis nato in Offida il omissis e residente in Offida in omissis.
3. **Concessione per eseguire attività di edilizia o di trasformazione urbanistica n. omissis del 21 Settembre 1993**, relativa alla "*ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione sito in omissis (proroga)*" rilasciata al Signor omissis nato in Offida il omissis ed ivi residente in omissis.
4. **Concessione per eseguire attività di edilizia o di trasformazione urbanistica n. omissis del 22 Febbraio 1994**, relativa alla "*ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione sito in omissis (volturazione)*" rilasciata al Signor omissis nato in Offida il omissis ed ivi residente in Via omissis.
5. **Concessione per eseguire attività di edilizia o di trasformazione urbanistica n. omissis del 13 Luglio 1994**, relativa alla "*ristrutturazione fabbricato per civile abitazione sito in omissis (proroga)*" rilasciata al Signor omissis nato in Offida il omissis ed ivi residente in Via omissis.
6. **Autorizzazione del 20 marzo 1982 Prot. n. 4660/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Offida** al Signor omissis nato in Offida il omissis e residente in Offida in omissis per la "*posa in opera di persiane in legno sulla finestra del fabbricato*".

Oltre agli atti autorizzativi edilizi rilasciati, fra la documentazione ricevuta dal SUE di Offida sono presenti tre note (V. All. n.5) e precisamente:

- Una nota della Soprintendenza ai monumenti delle Marche data 28 Aprile 1975 Prot. omissis Posiz. AP. omissis con la quale "*esprimeva parere favorevole, per quanto di competenza, in merito alla richiesta trasmessa in data 7-12-1974 relativa ai lavori di riparazione del tetto sul lato Nord, rifacimento del manto di copertura e restauro della parte aggettante del fabbricato di civile abitazione sito in omissis di Offida.*"

Di tale pratica il Comune di Offida non ha fornito allo scrivente l'atto autorizzativo edilizio.

- Una nota della Soprintendenza di Ancona datata 05.04.1993 Prot. n. omissis con la quale detto ufficio, verificata l'esecuzione di lavori di ristrutturazione in corso del fabbricato in esame, chiedeva al Comune di Offida di fornire urgenti notizie in merito.
- Una nota del omissis prot. omissis con la quale il Comune di Offida rispondeva alla nota datata 05.04.1993 Prot. N. omissis della Soprintendenza sopraindicata informandola sulla tipologia di lavori in corso. Fra gli atti autorizzativi forniti dal SUE di Offida non è presente l'Autorizzazione della Soprintendenza relativa ai lavori in esame.

Si rappresenta inoltre che lo scrivente esperto stimatore, considerato che :

- sia per il PRG vigente che per la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, l'immobile oggetto di esecuzione risulta sottoposto a tutela per "provvedimento del omissis ai sensi della Legge n. omissis tuttora valido ai sensi della Legge n. 1089/39 art. 71" così come indicato nella Nota del omissis della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Ancona,

ha proceduto ad eseguire accertamenti presso:

- l'Archivio di Stato al fine di reperire il "provvedimento del 08.10.1917"
- il servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per reperire l'atto di vincolo

e ad inoltrare apposita istanza a mezzo PEC, al Comune di Offida (V. All. n.5), in data 15 Ottobre 2024, al fine di richiedere copia del detto provvedimento.

Alla data di presentazione del presente elaborato il Comune di Offida non ha dato alcun riscontro alla richiesta, l'Archivio di Stato (V. All. n.5) ha solo fornito copia della notifica del provvedimento mentre al servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno non è stato reperito l'atto di vincolo.

Alla luce di quanto sopraesposto l'esperto stimatore non è in grado allo stato di riferire sul tipo di vincolo di cui si discute.

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:

Appartamento :

- **Piano seminterrato**

- a) Modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato
- b) Minor numero di alzate della piccola rampa di scale che dal piano seminterrato conduce alla Via pubblica Via omissis
- c) Presenza di una nicchia sul muro di spina non indicata del progetto autorizzato
- d) Minor ampiezza in pianta in direzione est-ovest di circa cm 55 e in direzione nord-sud di circa cm. 20
- e) Minore altezza interna del piano, rilevata nei locali interessati dalla sezione A-B dei grafici approvati, autorizzata a ml 2,85 mentre in loco risulta variabile da ml 2,77 a ml 2,79, precisando che sotto le travi delle voltine l'altezza è pari a ml. 2,68

- **Piano terra**

- f) Maggiore ampiezza in pianta in direzione nord sud di circa cm 25
- g) Presenza di nicchie sulla parete est del locale pranzo-soggiorno non indicate nel progetto autorizzato
- h) Diversa altezza interna del piano, rilevata nei locali interessati dalla sezione A-B dei grafici approvati, autorizzata a ml 2,90 mentre in loco risulta variabile da ml 2,79 a ml 2,82

- **Piano primo**

- i) Modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni al piano primo
- j) Minore altezza interna del piano, rilevata nei locali interessati dalla sezione A-B dei grafici approvati, autorizzata a ml 2,75 mentre in loco risulta variabile da ml 2,74 a ml 2,76

- **Piano secondo sottotetto**

- k) Minor ampiezza in pianta della camera da letto in direzione est-ovest di circa cm 15
 - l) Diversa conformazione degli ultimi gradini della scala di arrivo al piano secondo sottotetto e realizzazione del parapetto del balcone lato sud in metallo anziché in muratura come previsto negli atti autorizzativi
 - m) Altezza interna del piano rilevata nei locali interessati dalla sezione A-B dei grafici approvati, autorizzata da ml 2,90 a ml 2,35 mentre in loco risulta variabile da ml 2,87 a ml 2,38
 - n) Presenza di unità esterne di impianto di condizionamento che non risultano essere state autorizzate con appositi titoli edilizi
- o) Per l'intervento realizzato in forza di Concessione Edilizia n. **967.91 del 21 Maggio 1991**, non risulta essere stata richiesta la prevista autorizzazione alla competente Soprintendenza.
- p) Diversa utilizzazione di porzione del piano seminterrato oggi ad uso rustico ma approvato come fondaco

Si precisa che non è stato possibile verificare la conformità di tutte le altezze interne dei vari locali in quanto non tutti sono interessati dalla sezione A-B allegata al progetto autorizzato. Si rileva inoltre una non corretta indicazione delle quote altimetriche riportate nella pianta del piano seminterrato dove si evidenzia una differenza di quota fra i locali ad est e quelli ad ovest pari a ml. 1,00 da superare con due sole alzate. In loco la differenza di quota è pari a ml. 0,27 compatibile con i due gradini presenti. Si ritiene quindi che tale discordanza potrebbe essere dovuta ad imprecisioni grafiche commesse in fase di redazione del progetto.

In merito ai requisiti igienico sanitari di cui al DM del 05.07.1975, è stato accertato che il locale cucina al piano Terra e le due camere da letto al piano primo, non rispettano i requisiti minimi aeroilluminanti. Nel merito si può solo riferire che lo stato dei luoghi è stato autorizzato dal Comune di Offida con Concessione Edilizia n. omissis probabilmente in considerazione di quanto detto al comma 12 dell'art. 78 del REC e cioè che *“La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.”*

Le opere difformi descritte al punto **a), b), c), e), g), h), i), j), l) e m)**, risultano sanabili previo inoltre di idonea pratica edilizia al SUE di Offida, pagamento delle sanzioni di legge, verifiche statiche e conseguenti adempimenti, ove necessari, e preventiva autorizzazione della Soprintendenza;

Le opere difformi descritte al punto **d), f), k)** a parere dello scrivente non rappresentano abusi edilizi ma imprecisioni commesse in fase di redazione dei grafici allegati ai progetti approvati.

Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto **n)**, visto che il fabbricato è sottoposto a tutela, lo scrivente ritiene che la stessa non sia sanabile e per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a rimuovere le unità esterne di condizionamento.

Considerato che l'immobile in esame è sottoposto a tutela per *“provvedimento del 08.10.1917 ai*

sensi della Legge n. 364/1909 tuttora valido ai sensi della Legge n. 1089/39 art. 71”, l’accertamento di conformità potrà essere rilasciato dopo l’ottenimento della prevista autorizzazione alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

Si precisa che, a parere dello scrivente, in sede di richiesta di accertamento di conformità, l’autorizzazione alla Soprintendenza dovrà anche riguardare le opere eseguite in forza di Concessione Edilizia n. omissis del omissis, di cui al precedente punto **o**), assentita dal Comune di Offida ma sprovvista della necessaria Autorizzazione della Soprintendenza.

L’opera difforme descritta al punto **p**), non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie e per tale motivo il futuro acquirente dovrà ripristinare la destinazione assentita.

Ottenuto il titolo edilizio in sanatoria il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali.

Quanto sopra viene riferito facendo salve diverse interpretazioni e valutazioni che potranno essere espresse dal SUE del Comune di Offida e dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche che, comunque, potrebbero richiedere anche opere di ripristino.

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrà essere inoltrata da tecnico abilitato che dovrà provvedere anche all’eventuale direzione lavori delle opere di ripristino se necessarie oltre che ad eseguire tutte le verifiche statiche previste dalle norme di settore e ad espletare le incombenze di legge.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

L’ unità immobiliare urbana alla data del sopralluogo del 6 Agosto 2024 risultava in possesso dei debitori esecutati, che hanno permesso l’accesso, così come anche desumibile dal certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, rilasciato dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Offida in data 23 Luglio 2024(V.All. n.6).

Al fine di verificare l’esistenza di contratti di affitto o di comodato concernenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all’Agenzia delle Entrate delle Entrate di Ascoli Piceno a mezzo P.e.c. in data 19 Luglio 2024 e protocollata in data 19 Luglio 2024 sul Registro Ufficiale con il numero 54057(V.All. n.7)

A tale istanza è seguita la seguente risposta:

- l’Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ha risposto a mezzo Pec del 30 Luglio 2024 Prot. 56553 (V.All n.7), comunicando che:

“Con riferimento alla richiesta di cui all’oggetto trasmessa in qualità di Esperto nominato dal Tribunale di Ascoli Piceno (procedura N.R.G. 116/2022) si comunica che in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati dai soggetti indicati, nell’ultimo decennio, contratti di locazione/comodato relativi all’immobile ubicato nel comune di Offida (AP) e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella omissis sub omissis e particella omissis sub omissis graffate, categoria A/4, omissis”

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **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 condominiali trascritti. Per opportuna e necessaria conoscenza si rimanda a quanto detto nel rogito di donazione e cessione di diritti Notaio Francesco Barmann del omissis rep. omissis (V. All. n.9)

- Domande Giudiziali

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, ad eccezione delle trascrizioni e iscrizioni appresso elencate;

- 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

L'u.i.u. in esame risulta sottoposta a tutela per provvedimento del 08.10.1917 ai sensi della Legge n. 364/1909 tuttora valido ai sensi della Legge n. 1089/39 art. 71.

La vendita di detta proprietà immobiliare, essendo la stessa formalmente tutelata, è condizionata all'esercizio del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 30 e seguenti della Legge 01.06.1939 n. 1089 dal parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

L'u.i.u. in esame potrà essere divisa solo previo ottenimento della prescritta autorizzazione della Soprintendenza e di successivo rilascio di titolo abilitativo edilizio da parte del SUE di Offida.

- 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;

Sulla base della documentazione allegata alla presente procedura esecutiva e a quanto reperito e citato nel presente elaborato peritale, non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Per opportuna e necessaria conoscenza si rimanda ai certificati anagrafici e dello stato civile (*V. All. n.6*).

• 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 Dott. Niccolò Tiecco, 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. Di seguito vengono elencate le trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'u.i.u. oggetto di esecuzione:

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

Nota di Trascrizione n. omissis del omissis

Atto di donazione a Rogito Notaio Francesco Barmann del omissis rep. n. omissis

A favore omissis per 2/9 di Nuda Proprietà, omissis per 2/9 di Nuda Proprietà e omissis per 5/9 di Nuda Proprietà

Contro omissis per 1/1 di Nuda proprietà

Si fa presente che il presente contratto è condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali.

A tutto il 30.05.2022 non risultano annotamenti a margine della presente trascrizione

Nota di Trascrizione n. omissis del omissis

Compravendita a Rogito Notaio Francesco Barmann del omissis rep. n. omissis
A favore omissis e omissis, coniugi in regime di comunione legale dei beni
per i diritti di 2/9 di Nuda proprietà ciascuno

Contro omissis e omissis per i diritti di 2/9 cadauna di Nuda Proprietà

Si fa presente che il presente contratto è condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali.

A tutto il 30.05.2022 non risultano annotamenti a margine della presente trascrizione

Nota di iscrizione n. omissis del omissis.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Rogito Notaio De Felice Flavia Repertorio omissis del omissis

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. omissis del omissis

Nota di iscrizione n. omissis del omissis

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per €. 180.000,00 (capitale €. 120.000,00). Durata anni 15. Rogito Notaio Barmann Francesco Repertorio omissis del omissis

A favore Banca Popolare di Ancona spa con sede a Ancona

Contro omissis in qualità di terzo datore di Ipoteca, omissis in qualità di terzo datore di ipoteca, omissis in qualità di terzo datore di Ipoteca, Eno.sa s.n.c. – Ufficio consulenze enologiche di omissis & C. con sede in Offida (AP) in qualità di debitore non datore di Ipoteca

Nota di iscrizione n. omissis del omissis

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per €. 66.000,00 (capitale e. 33.000,00). Durata anni 10. Rogito Notaio Scipione Eugenio rep. n. omissis del omissis

A favore Banca del Piceno Credito Coop-società Coop. con sede a Acquaviva Picena (AP)

Contro omissis, omissis e omissis in qualità di terzo datore di ipoteca

Nota di iscrizione n. omissis del omissis

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Ipoteca in rinnovazione dell'Ipoteca Volontaria n. omissis del omissis per €. 340.861,56 (capitale €. 170.430,78) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto notarile Notaio Flavia De Felice del omissis rep. n. omissis

A favore Banca di Credito Coop Picena Soc. Coop. a r.l. con sede a Castignano (AP)

Contro omissis in qualità di terzo datore di Ipoteca, omissis in qualità di terzo datore di ipoteca, omissis in qualità di terzo datore di Ipoteca, Eno.sa s.n.c. – Ufficio consulenze enologiche di omissis . con sede in Offida (AP) in qualità di debitore non datore di Ipoteca

In data 22.09.2022 è deceduto il Signor omissis (nato a Offida il omissis) e l'usufrutto ad esso spettante si è ricongiunto in capo alla nuda proprietà

Nota di trascrizione n. omissis del omissis

Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE ASCOLI PICENO Repertorio omissis del omissis.

A favore BCC NPLS 2020 Srl con sede a Conegliano

Contro omissis per i diritti di 5/9 di nuda proprietà bene personale e i diritti di 2/9 di nuda proprietà in comunione legale dei beni e omissis per i diritti di 2/9 di nuda proprietà in comunione legale dei beni

Nota di trascrizione n. omissis del omissis

Verbale di Pignoramento immobili, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE ASCOLI PICENO Repertorio omissis del omissis

A favore BCC NPLS 2020 Srl con sede a Conegliano
Contro omissis e omissis

□ 4.STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di calcolare il valore commerciale della 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 e tecnici liberi professionisti che operano nel settore nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato e siti nelle vicinanze della proprietà oggetto di stima.

Nello specifico, lo scrivente ha reperito vari atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di u.i.u. site in Offida. Letti i rogiti chi scrive ha scelto tre atti aventi per oggetto la vendita di u.i.u. ad uso residenziale e precisamente:

Comparabile A -Appartamenti in omissis censiti al omissis - Rogito Notaio BOVARA CESARE Repertorio n. 1734 del 21/09/2023 - €. 150.000,00

Comparabile B - Appartamento con annessa autorimessa in omissis, censito al omissis - Rogito Notaio DE FELICE FLAVIA Repertorio n.28932 del 30/12/2021 €. 73.000,00

Comparabile C - Appartamento con annessa autorimessa e magazzino in omissis, censito al omissis, sub. 4 e sub. 5- Rogito Notaio DE FELICE FLAVIA Repertorio n.29671 del 12/09/2023 €. 145.000,00

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 dell'unità immobiliare in esame che è risultato pari ad **€. 194.600,70 (Euro Centonovantaquattromilaseicento/70)**

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:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso dell'u.i.u. oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari all'**1%** del totale.

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 per la presentazione della voltura catastale per riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, le spese tecniche per la predisposizione della pratica per la richiesta di accertamento di conformità edilizia/urbanistica, per le necessarie autorizzazioni della competente Soprintendenza, le sanzioni, i diritti di segreteria, la successiva variazione catastale, si decurterà il **3%** del totale.

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

Considerato che durante il sopralluogo, 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 riscontrato altri oneri e pesi non si applicherà alcuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 14%.

VALORE DEI DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DELL'U.I.U. OGGETTO DI VENDITA

€. 194.600,70 – 14 % =Euro 167.356,60 a cifra tonda Euro 167.000,00

PREZZO BASE ASTA €. 167.000,00 (Euro Centosessantasettemila/00)

□ 5.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 sull'u.i.u. oggetto di esecuzione;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio;
- Non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici e quindi non si è a conoscenza del loro regolare funzionamento
- Non è stato possibile verificare la conformità di tutte le altezze interne dei vari locali in quanto non tutti sono interessati dalla sezione A-B allegata al progetto autorizzato.

Si rappresenta altresì quanto segue:

- Lo scrivente, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Offida e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche potrebbero esprimere diverse valutazioni di quelle dello scrivente e potrebbero richiedere anche opere di ripristino. Gli importi delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, detratte dal valore di stima, sono indicativi e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Offida.

□ 6.DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un fabbricato cielo terra che ha due pareti in aderenza con altri fabbricati e due libere prospicienti le pubbliche vie (omissis).

La proprietà oggetto di esecuzione è ubicata nel centro storico di Offida e si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra, primo) oltre ad un sottotetto abitabile e un piano seminterrato, collegati fra loro da una scala interna priva di ascensore. Il fabbricato presenta le facciate esterne prospicienti omissis intonacate e tinteggiate e per quanto visibile strutture portanti verticali in muratura e versa in un discreto stato di conservazione.

L'u.i.u. distinta con la Part. omissis Sub. omissis e part. omissis Sub. omissis graffate sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) pari a:

- | | | |
|--------------------------------------|-----|-----------------|
| - Appartamento al piano terra | SEL | mq. 73,31 circa |
| - Appartamento al piano primo | SEL | mq. 70,68 circa |
| - Appartamento al piano secondo | SEL | mq. 28,72 circa |
| - Terrazzo al piano secondo | | mq. 19,56 circa |
| - Balcone al piano secondo | | mq. 2,98 circa |
| - Appartamento al piano seminterrato | | mq. 64,04 circa |
| - Grotta al piano seminterrato | | mq. 4,46 circa |

Il fabbricato è attualmente costituito da:

- un piano terra di altezza interna variabile da ml 2,79 a ml 3,06 costituito da un vano

- ingresso, un locale pranzo-soggiorno una cucina con piccolo ripostiglio, un wc e un vano scala interno che permette di accedere agli altri piani del fabbricato
- un piano primo di altezza interna variabile da ml 2,43 a ml 2,95 costituito da due camere da letto e un bagno
 - un piano secondo di altezza interna variabile da ml 2,24 a ml 2,87 costituito da una camera da letto con balcone, un bagno e un ampio terrazzo
 - un piano seminterrato di altezza interna variabile da ml 2,35 a ml 2,97 costituito da un ampio locale utilizzato come cucina-pranzo dal quale è possibile uscire sulla via pubblica Via Ischia, da un bagno, da un locale di sgombero oltre ad una piccola grotta con altezza variabile da ml 0,90 a ml 1,99.ale cucina-pranzo presenta il solaio di copertura costituito da putrelle e voltine.

Gli infissi esterni, dotati di vetro termico e doppie guarnizioni, sono in legno come le persiane e le porte interne. Il portone di accesso all'u.i.u al piano terra è a due ante non blindato.

L'unità immobiliare nel complesso si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'intera abitazione è pavimentata in mattonelle di ceramica ad eccezione delle camere da letto che sono pavimentate in parquet mentre i bagni presentano pavimentazione e rivestimenti anch'essi in ceramica. Il riscaldamento dell'unità immobiliare è autonomo e avviene per mezzo di una caldaia a parete ubicata nel locale al piano seminterrato con presenza di elementi radianti ed è dotata di un unico contatore luce, acqua e gas. L'unità immobiliare urbana è altresì dotata di unità interne/split di condizionamento le cui unità esterne sono posizionate sulla parete sud del terrazzo posto al piano secondo. L'impianto elettrico è parzialmente del tipo sfilabile sottotraccia ed è presente impianto citofonico. L'impianto elettrico risulta datato e, per tale motivo, il futuro acquirente, dovrà provvedere a propria cura e spese a verificare la conformità degli impianti tecnologici alle vigenti norme di settore ed eventualmente procedere al loro adeguamento o rifacimento.

L'immobile è stato dichiarato di rilevante valore storico-architettonico e sottoposto a tutela ai sensi del Titolo 1 del D. Lgs 42/2004.

Si fa presente che la vendita è condizionata sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- **Piano seminterrato**

- a) Modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato
- b) Minor numero di alzate della piccola rampa di scale che dal piano seminterrato conduce alla Via pubblica Via omissis
- c) Presenza di una nicchia sul muro di spina non indicata del progetto autorizzato
- d) Minor ampiezza in pianta in direzione est-ovest di circa cm 55 e in direzione nord-sud di circa cm. 20
- e) Minore altezza interna del piano autorizzata a ml 2,85 mentre in loco risulta variabile da ml 2,77 a ml 2,79, precisando che sotto le travi delle voltine l'altezza è pari a ml. 2,68

-**Piano terra**

- f) Maggiore ampiezza in pianta in direzione nord sud di circa cm 25
- g) Presenza di nicchie sulla parete est del locale pranzo-soggiorno non indicate nel progetto autorizzato
- h) Diversa altezza interna del piano autorizzata a ml 2,90 mentre in loco risulta variabile da ml 2,79 a ml 2,82

-**Piano primo**

- i) Modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni al piano primo
- j) Minore altezza interna del piano autorizzata a ml 2,75 mentre in loco risulta variabile da ml

2,74 a ml 2,76

–Piano secondo sottotetto

- k)** Minor ampiezza in pianta della camera da letto in direzione est-ovest di circa cm 15
- l)** Diversa conformazione degli ultimi gradini della scala di arrivo al piano secondo sottotetto e realizzazione del parapetto del balcone lato sud in metallo anziché in muratura come previsto negli atti autorizzativi
- m)** Altezza interna del piano autorizzata da ml 2,90 a ml 2,35 mentre in loco risulta variabile da ml 2,87 a ml 2,38
- n)** Presenza di unità esterne di impianto di condizionamento che non risultano essere state autorizzate con appositi titoli edilizi
- o)** Per l'intervento realizzato in forza di Concessione Edilizia n. omissis del omissis, non risulta essere stata richiesta la prevista autorizzazione alla competente Soprintendenza.
- p)** Diversa utilizzazione di porzione del piano seminterrato oggi ad uso rustico ma approvato come fondaco

Le opere difformi descritte al punto **a), b), c), e), g), h), i), j), l) e m)**, risultano sanabili previo inoltro i idonea pratica edilizia al SUE di Offida, pagamento delle sanzioni di legge, verifiche statiche e conseguenti incombenze, ove necessarie, e preventiva autorizzazione della Soprintendenza;

Le opere difformi descritte al punto **d), f), k)** a parere dello scrivente non rappresentano abusi edilizi ma imprecisioni commesse in fase di redazione dei grafici allegati ai progetti approvati.

Per quanto riguarda l'opera difforme descritta al punto **n)**, visto che il fabbricato è sottoposto a tutela, lo scrivente ritiene che la stessa non sia sanabile e per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a rimuovere le unità esterne di condizionamento

Considerato che l'immobile in esame è sottoposto a tutela per "*provvedimento del omissis ai sensi della Legge n. omissis tuttora valido ai sensi della Legge n. omissis art. omissis*", l'accertamento di conformità potrà essere rilasciato dopo l'ottenimento della prevista autorizzazione alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

Si precisa che, a parere dello scrivente, in sede di richiesta di accertamento di conformità, l'autorizzazione alla Soprintendenza dovrà anche riguardare le opere eseguite in forza di Concessione Edilizia n. omissis del omissis, di cui al precedente punto **o)**, assentita dal Comune di Offida ma sprovvista della necessaria Autorizzazione della Soprintendenza.

L'opera difforme descritta al punto **p)**, non risulta sanabile in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie e per tale motivo il futuro acquirente dovrà ripristinare la destinazione assentita

Ottenuto il titolo edilizio in sanatoria il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali.

Quanto sopra viene riferito facendo salve diverse interpretazioni e valutazioni che potranno essere espresse dal SUE del Comune di Offida e dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche che, comunque, potrebbero richiedere anche opere di ripristino.

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrà essere inoltrata da tecnico abilitato che dovrà provvedere anche all'eventuale direzione lavori delle opere di ripristino se necessarie oltre che ad eseguire tutte le verifiche statiche previste dalle norme di settore e ad espletare le incombenze di legge.

Ottenuto il titolo edilizio in sanatoria il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali.

La proprietà oggetto di vendita risulta in possesso degli esecutari.

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il

tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio servizi catastali come segue:

-Catasto fabbricati del Comune di Offida(appartamento):

- **Foglio 52 part. omissis Sub. omissis e part. omissis Sub. omissis graffate** cat. A/4, classe 2, consistenza 7 vani, Sup. Catastale Tot. 207 mq, Totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita euro 213,30, **omissis** Piano S1-T-1-2;

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

PREZZO BASE ASTA € 167.000,00 (Euro Centosessantasettemila/00)

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene, con la presente relazione, che si compone di n.17 pagine dattiloscritte e n.12 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 alla competente Cancelleria.

Con osservanza

L'esperto stimatore
Arch. Andrea Corradetti

Ascoli Piceno li 23 Ottobre 2024

□ 7.Allegati:

1-lettere di convocazione e relative ricevute

2-verbale del sopralluogo

3-documentazione catastale

4-documentazione fotografica

5-documentazione ritirata dal Comune di Offida(A.P.) - settore edilizia privata- (precedenti edilizi) e all'Archivio di Stato di Ascoli Piceno

6-documentazione ritirata dal Comune di Offida (A.P.) e dal Comune di Rotella – ufficio anagrafe – ufficio stato civile

7-documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno

8- documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare

9- documentazione ritirata dall'archivio notarile di Ascoli Piceno

10- planimetria dell'unità immobiliare urbana -tavola grafica-

11- quesiti formulati all'esperto stimatore

12- attestazione di trasmissione della copia della relazione peritale alle parti