

TRIBUNALE di ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzione Immobiliare RGN 102/2021.
Giudice delegato: Dott.ssa Simona D'Ottavi.

Relazione sostitutiva a quella depositata in data 29/3/2023

In data 29/3/2023 il sottoscritto Stefano Simonetti, iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Ascoli Piceno al n° 787, CTU nella procedura esecutiva in oggetto indicata, provvedeva al deposito del fascicolo telematico contenente la relazione e n° 18 allegati.

Successivamente, in data 12/6/2023, il Comune di Folignano comunicava allo scrivente la presenza di una domanda di condono edilizio non ancora definito (prot. n° 1819 del 28/2/1995 – busta 51/95), non riportato e descritto nella richiesta di accesso atti del 13/2/2023.

Con pec del 13/6/2023 lo scrivente rivolgeva istanza al G.D. affinché venisse annullata la relazione già depositata.

Con provvedimento del 16/10/2023 e successivo sollecito del 5/3/2024, il G.D. autorizzava il CTU al deposito di una nuova relazione, in sostituzione a quella già depositata.

Quesiti.

- 1) identificazione e descrizione dei beni oggetto della procedura; altre informazioni utili per l'acquirente;
- 2) situazione edilizio-urbanistica e sanitaria degli immobili;
- 3) stato di possesso;
- 4) vincoli e oneri giuridici;
- 5) stima degli immobili applicando i dovuti adeguamenti e correzioni.

A mezzo pec del 7/2/2023 veniva comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni peritali per il giorno mercoledì 22/2/2023 alle ore 14,30.

Alla data stabilita, veniva negato l'accesso all'immobile pignorato.

A mezzo pec del 23/2/2023 veniva nuovamente comunicato il 2° invito per l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno venerdì 3/3/2023 alle ore 10,00.

Alla data stabilita, veniva nuovamente negato l'accesso all'immobile pignorato.

Con l'intervento del custode giudiziario si riusciva a concordare con la proprietà l'inizio delle operazioni per il giorno venerdì 10/3/2023 alle ore 16,00.

Alla data concordata, veniva redatto il verbale di sopralluogo con la presenza del soggetto esecutato debitamente identificato **(Allegato n° 1)**.

Espletati tutti gli accertamenti presso i competenti uffici e le dovute verifiche, si è in grado di relazionare quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

La presente procedura esecutiva è riferita ad un fabbricato con corte di pertinenza ubicato in Comune di Folignano, Via Galluccio civico 22.

L'unità è così descritta all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio del Comune di Folignano: Catasto Fabbricati foglio di mappa 14:

part.	sub.	piano	cat.	classe	indirizzo	vani	sup.cat. mq	rendita €
119	-	S1/T/1°	A/7	2^	V.Galluccio 22	10,5	308	623,62

in testa alla ditta: (omissis) .

Il fabbricato è sprovvisto di elaborato planimetrico ed è elevato su area descritta al Catasto Terreni al foglio 14 particella 119 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq 900 (**Allegato n° 2**).

DESCRIZIONE

Il compendio in esame è ubicato in zona agricola del Comune di Folignano, a confine tra le Provincie di Ascoli Piceno e Teramo, raggiungibile percorrendo la Strada Statale n° 81 Piceno Aprutina, all'altezza del km (-) direzione Ascoli-Teramo.

Trattasi di fabbricato da cielo a terra in ottimo stato di conservazione dotato di corte pertinenziale, tipologia "villino", elevato ai piani terra e primo, oltre il piano seminterrato e sottotetto, realizzato in muratura portante, solai di piano e di copertura in cemento armato con cordoli in c.a., scale interne di collegamento tra i vari livelli realizzate con soletta in c.a. di cui quella tra il piano terra e primo di forma elicoidale, esternamente rivestito con conci in travertino a faccia vista, manto in coppi.

Il fabbricato si compone di n° 4 livelli così descritti (**Allegato n° 4 - documentazione fotografica**):

- piano seminterrato: locale cantina e scala di collegamento al sovrastante piano; superficie esterna lorda (comprensiva delle murature perimetrali) m² 38,15, altezza interna ml 2,50;

- piano terra: portico, ingresso su ampio soggiorno con caminetto e scala di collegamento al piano sovrastante, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, autorimessa posta a quota inferiore di cm 17 rispetto al piano confinante, oltre a vano tecnico con accesso esterno.

Superficie esterna lorda (comprensiva delle murature perimetrali): abitativa m² 140,73 con altezza interna di ml 2,65; portico m² 22,83; autorimessa m² 42,18 con altezza interna di ml 2,52; vano tecnico m² 5,53 con altezza interna di ml 2,60;

- piano primo: ampio disimpegno, n. 3 camere, bagno, camera con w.c. e ripostiglio/guardaroba, terrazza a livello posta a quota inferiore di cm 22 rispetto al piano abitativo, oltre a scala di collegamento al piano sottotetto.

Superficie esterna lorda (comprensiva delle murature perimetrali): residenziale m² 140,73 con altezza interna di ml 2,73; terrazza m² 42,18 con altezza media di ml 3,50.

- piano sottotetto: n° 2 ambienti non rifiniti destinati a soffitta, per una superficie lorda complessiva di m² 140,73, con altezza maggiore di ml 1,70 pari a calpestabili m² 32,13 e minore di ml 1,70 pari a calpestabili m² 80,46, altezze interne ml 0,20/1,70 (unica falda) e ml 0,20/2,55 (doppia falda).

Il grado di finiture interne sono da ritenersi ottime: pavimentazione in cotto smaltato al piano terra e in parquet (essenza doussie) al piano primo (compreso bagno e w.c. di servizio), unitamente al rivestimento di entrambe le scale dei piani terra e primo; infissi interni il legno noce, esterni in alluminio/legno a taglio termico dotati di scuri in legno; portoncino d'ingresso di tipo blindato rivestito con pannelli in legno; rivestimento dei bagni e w.c. in graniglia, ceramica vietrese e ceramica smaltata; pavimentazione del locale cantina e della scala al piano interrato in marmo; autorimessa pavimentata in ceramica, dotata di lavello e di serranda di tipo basculante in lamiera zincata con accesso pedonale; marciapiede esterno realizzato perimetrale al fabbricato, pavimentato con palladiana a scaglie in pietra naturale delimitato da cordoli in travertino.

La corte pertinenziale, della superficie catastale di mq 680 (superficie ente urbano m² 900 - area di sedime fabbricato m² 220) corrisponde alla sola particella catastale individuante il fabbricato che non comprende, sebbene di proprietà del soggetto esecutato, l'ulteriore corte su cui insiste il tracciato carrabile di accesso dalla S.S.; piantumata a prato, è delimitata verso via del Galluccio da siepe vegetale e da cordolo "a secco" in conci in pietra verso la S.S..

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da serbatoio interrato a gpl con elementi radianti ai piani terra e primo in alluminio; l'unità è inoltre fornita di impianto autoclave (posto nel sottoscala al piano interrato) e rete Wi-Fi, unitamente agli impianti idrico, elettrico e fognario.

Confini: lato sud S.S. n° 81 Piceno Aprutina, lato ovest Via del Galluccio, lato nord particella 313 proprietà ---, lato est particella 311 proprietà ---.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità alla data di aggiornamento ipotecario del **18/3/2024** risulta di proprietà del soggetto esecutato in forza dei seguenti titoli (**Allegato n° 5 - Ispezione Ipotecaria / Formalità**):

* successione testamentaria di - , registrata al n° 29 vol. 583, trascritta il 3/9/1985 al n° 3180 di formalità, devoluta per testamento registrato in AP il 6/5/1985 al n° 1538 al coniuge superstite - e ai due figli.

Immobile: terreno in Comune di Folignano della superficie catastale di Ha 2.74.90, Rd=£ 424,43 e Ra=£ 470,79.

* successione testamentaria (rettificativa) di - , registrata al n° 29 vol. 583, trascritta il 7/2/2005 al n° 682 di formalità, devoluta per testamento registrato in AP il 6/5/1985 al n° 1538 al coniuge superstite - e ai due figli.

Il fabbricato oggetto di relazione viene devoluto con le seguenti quote: al coniuge superstite - per il diritto di abitazione e al figlio - per i diritti di nuda proprietà.

Sul compendio immobiliare oggetto di relazione, con aggiornamento ipotecario al 18/3/2024, gravano le seguenti n° 4 formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA di € 520.000,00 a favore ---
- IPOTECA VOLONTARIA di € 700.000,00 a favore ---
- IPOTECA GIUDIZIALE di € 30.000,00 a favore ---

-

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore ---

Oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli rilevate:

Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno:

1) Ipoteca volontaria n° 319 del 8/3/2001 di € 520.000,00	€ 35,00
2) Ipoteca volontaria n° 508 del 25/3/2009 di € 700.000,00	
3) Ipoteca giudiziale n° 756 del 6/8/2015 di € 30.000,00	
(importo totale - prezzo di aggiudicazione) x 0,5%: importo stimato	€ 2.671,00
Pignoramento immobiliare n° 7958 del 15/11/2021:	€ 294,00
Sommano in c.t.:	€ 3.000,00

Importo per la cancellazione delle n° 4 formalità pregiudizievoli rilevate € 3.000,00, oltre ad oneri tecnici per complessivi € 4.000,00.

3. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Conformità urbanistica

Il fabbricato risulta realizzato anteriormente alla data del 1/9/1967, in forza dei seguenti titoli edilizi

(Allegato n° 6):

- 1) - Autorizzazione Edilizia n° 2265 del 30/9/1955 per "ampliamento e restauro della casa colonica esistente da eseguirsi in località Galluccio";
- 2) - abitabilità rilasciata in data 21/1/1956.
- 3) - Autorizzazione Edilizia n° 14 del 13/9/1965 a nome - per "ampliamento e sistemazione di casa rurale e costruzione di concimaia";
- 4) - Concessione di Costruzione n° 72/90 del 7/9/1990 a nome - per "ristrutturazione ed ampliamento di casa rurale in località Galluccio".
- 5) - Domanda di Condono Edilizio prot. n° 1853 del 28/2/1985 posizione n° 51/95 (*non ancora definita*) a nome - , relativa alla sanatoria di opere abusive realizzate sul fabbricato in Località Galluccio.

Nella relazione viene specificato che *"durante l'esecuzione dei lavori sono state effettuate piccole variazioni esterne con una differenza di superficie tra progetto autorizzato (Concessione di Costruzione n° 72/90) e il realizzato"* per una differenza volumetrica, accertata successivamente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Folignano, in complessivi m³ 87,85.

L'ufficio, con raccomandata del 23/5/2005 sollecitava la ditta proprietaria all'integrazione della domanda di sanatoria, richiedendo la seguente documentazione:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante lo stato delle opere condonate e l'anno della loro realizzazione;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'inesistenza a carico della ditta richiedente di carichi pendenti;
- stralcio della mappa catastale;
- documentazione catastale attestante l'avvenuta denuncia delle opere condonate all'Agenzia del Territorio;

- versamento a conguaglio dell'oblazione di € 4.706,88 oltre interessi di legge dal 1/4/1995 fino al momento del versamento;
- versamento del contributo di costruzione di € 1.264,89 oltre interessi di legge dal 1/4/1995 fino al

Nella predetta comunicazione, l'Ufficio Tecnico precisa che la mancata presentazione della documentazione richiesta entro mesi 3 dalla notifica, comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della Concessione in Sanatoria.

momento del versamento.

6) - Denuncia Inizio Attività (DIA) prot. n. 8948 del 19/8/1994 per "realizzazione di deposito GPL con serbatoio interrato per uso domestico".

Il fabbricato è censito con scheda n° 212 nell'elenco dei fabbricati ricadenti in zona agricola nel Comune di Folignano.

Difformità riscontrate.

Si premette che la verifica urbanistica-edilizia è stata eseguita prendendo come riferimento sia la Concessione Edilizia iniziale (C.E. n° 72/90) che la successiva domanda di Condono Edilizio (Posizione n° 51/95) in quanto ad oggi quest'ultima non risulta definita con rilascio del relativo Permesso di Costruire in sanatoria.

Il fabbricato risulta difforme a quanto autorizzato, come di seguito specificato.

Piano sottostrada.

Il confronto tra lo **stato autorizzato** (C.C. n° 72/90) e lo **stato attuale** ha evidenziato:

- realizzazione di una cantina seminterrata delle dimensioni esterne di ml 5,45x7,00 pari a m² 38,15, con altezza interna di ml 2,50 di cui ml 0,50 oltre il piano di campagna, al posto dell'autorimessa interrata con scivolo autorizzata, delle dimensioni esterne di ml 5,70x4,80 pari a m² 27,36 con altezza interna invariata (ml 2,50); ciò ha comportato un aumento di volumetria urbanistica pari a + mc 53,41;
- realizzazione della scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra.

Il confronto tra lo **stato di condono** (Posizione n° 51/95) e lo **stato attuale** ha evidenziato:

- difformità delle dimensioni esterne della cantina seminterrata delle minori dimensioni di ml 5,00x7,00 pari a m² 35,00 (differenza mq - 3,15), con altezza interna invariata (ml 2,50) di cui ml 0,50 oltre il piano di campagna;
- diversa realizzazione della scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra.

Piano terra.

Il confronto tra lo **stato autorizzato** (C.C. n° 72/90) e lo **stato attuale** ha evidenziato una modifica in aumento dell'ingombro in pianta dell'area di sedime del fabbricato, per una superficie autorizzata da m² 192,31 (fabbricato m² 171,31 + portico m² 21,00) a m² 211,27 stato attuale (fabbricato m² 188,44 + portico m² 22,83), per una maggior superficie di m² 18,96.

Nello specifico, si elencano le seguenti difformità:

- realizzazione al piano terra di un vano tecnico esterno delle dimensioni in pianta di ml 1,65x3,35 lato sud/ovest, per una superficie di m² 5,53, per un volume di mc 14,37 (5,53x2,60);
- lieve ampliamento della consistenza della superficie del portico, per una superficie autorizzata di m² 21,00 a m² 22,83, per una maggior superficie di m² 1,83;
- modifica della partizione interna;
- minor altezza netta interna di piano di cm 10, da ml 2,75 a ml 2,65.

Ciò ha comportato un aumento di volumetria urbanistica pari a + mc 25,97 (mc 548,47 - 522,50).

Il confronto tra lo **stato di condono** (Posizione n° 51/95) e lo **stato attuale** ha evidenziato: un aumento dell'ingombro in pianta dell'area di sedime del fabbricato, per una superficie autorizzata da m² 204,84 (fabbricato m² 182,01 + portico m² 22,83) a m² 211,27 stato attuale (fabbricato m² 188,44 + portico m² 22,83), per una maggior superficie di m² 6,43.

Nello specifico, si elencano le seguenti difformità:

- realizzazione al piano terra di un vano tecnico esterno delle dimensioni in pianta di ml 1,65x3,35 lato sud/ovest, per una superficie di m² 5,53, per un volume di mc 14,37 (5,53x2,60);
- modifica della sagoma esterna del fabbricato e diversa partizione interna;
- minor altezza netta interna di piano di cm 10, da ml 2,75 a ml 2,65.

In totale, si rileva una diminuzione di volumetria urbanistica pari mc -6,66 (mc 548,47-555,13).

Piano Primo.

Il confronto tra lo **stato autorizzato** (C.C. n° 72/90) e lo **stato attuale**, ha evidenziato una modifica in aumento dell'ingombro in pianta del piano, per una superficie autorizzata da m² 173,71 (piano m² 131,90 + terrazza m² 41,81) a m² 182,91 stato attuale (piano m² 140,73 + terrazza m² 42,18), per una maggior superficie di m² 9,20.

Nello specifico, si elencano le seguenti difformità:

- modesto aumento della superficie della terrazza di m² 0,37, da m² 41,81 a m² 42,18;
- aumento della superficie utile lorda di piano di m² 8,83, da m² 131,90 a m² 140,73;
- modifica della partizione interna;
- realizzazione di nuova scala di collegamento tra il piano primo e il sottotetto;
- minor altezza netta interna di cm 17 del piano, da ml 2,90 a ml 2,73.

In totale, si rileva un aumento di volumetria urbanistica pari mc 4,33 (mc 426,41-422,08).

Il confronto tra lo **stato di condono** (Posizione n° 51/95) e lo **stato attuale**, ha evidenziato una modifica in aumento dell'ingombro in pianta del piano, per una superficie autorizzata da m² 182,01 (piano m² 139,83 + terrazza m² 42,18) a m² 182,91 stato attuale (piano m² 140,73 + terrazza m² 42,18), per una maggior superficie di m² 0,90.

Nello specifico, si elencano le seguenti difformità:

- aumento della superficie utile lorda di piano di +m² 0,90, da m² 139,07 (condono) a m² 140,73 (attuale);
- modifica della partizione interna;
- realizzazione di nuova scala di collegamento tra il piano primo e il sottotetto;

- minor altezza netta interna di cm 17 del piano, da ml 2,90 a ml 2,73.

In totale, si rileva un minor volume urbanistico del piano primo pari a mc -21,05 (mc 426,41-447,46).

Sottotetto.

L'elaborato grafico sia dello stato autorizzato (C.C. n° 72/90) che dello stato di condono (Posiz. n° 51/95) non riporta la planimetria del piano sottotetto; la volumetria è stata calcolata in base alle altezze rilevate nella sezione longitudinale A-B (di fatto identiche).

Il confronto tra i due stati (**autorizzato e condono**) e lo **stato attuale** ha evidenziato:

- maggiore altezza interna massima del sottotetto a unica falda per cm 20, da ml 1,50 (autorizzato/condono) a ml 1,70 (attuale);

- maggiore altezza interna massima del sottotetto a doppia falda per ml 1,00, da ml 1,55 (autorizzato/condono) a ml 2,55 (attuale).

Ciò ha comportato un aumento di volumetria urbanistica del piano pari a mc 55,94 (mc 224,70 attuale - mc 168,76 autorizzato/condono).

Riepilogo volumi: Stato Autorizzato Conc. 72/90 / Stato di Condono 51/95 / Stato Attuale

STATO AUTORIZZATO (Conc. n° 72/90)		Superficie		Volume	
Piano INTERRATO	m2	27,36	mc	0	
Piano TERRA					
Portico	m2	21,00	mc	0	
Sviluppo Piano	m2	171,31	mc	522,50	
Piano PRIMO					
Terrazza	m2	41,81	mc	0	
Sviluppo Piano	m2	131,90	mc	422,08	
SOTTOTETTO	m2	136,10	mc	168,76	
	Sommano		mc	1.113,34	
STATO DI CONDONO (Posiz. n° 51/95)		Superficie		Volume	
Piano INTERRATO	m2	35,00	mc	0	
Piano TERRA					
Portico	m2	22,83	mc	0	
Sviluppo Piano	m2	182,01	mc	555,13	
Piano PRIMO					
Terrazza	m2	42,18	mc	0	
Sviluppo Piano	m2	139,83	mc	447,46	
SOTTOTETTO	m2	136,10	mc	168,76	
	Sommano		mc	1.171,35	
STATO ATTUALE		Superficie		Volume	
Piano SEMINTERRATO (computato a "0" con rinterro)	m2	38,15	mc	0	
Piano TERRA					
Portico	m2	22,83	mc	0	
Locale tecnico	m2	5,53	mc	14,37	
Sviluppo Piano	m2	182,91	mc	534,10	
Piano PRIMO					
Terrazza	m2	42,18	mc	0	

Sviluppo Piano	m2	140,73	mc	426,41
SOTTOTETTO	m2	140,73	mc	224,70
	Sommano		mc	1.199,58

VERIFICA VOLUMI

(Stato Autorizzato C.C. 72/90 / Stato Attuale)

Piano Seminterrato: volume mc 53,41, computato a mc 0 mediante rinterro		mc 0,00
Piano Terra:		
maggior volume: da mc 522,50 a mc 548,47 = mc 25,97		mc 25,97
Piano Primo:		
maggior volume: da mc 422,08 a mc 426,41 = mc 4,33		mc 4,33
Sottotetto:		
maggior volume: da mc 168,76 a mc 224,70 = mc 55,94		<u>mc 55,94</u>
	<u>Totale incremento volumetrico =</u>	<u>mc 86,24</u>

(Stato di Condono Posiz. 51/95 / Stato Attuale)

Piano Seminterrato: volume mc 53,41, computato a mc 0 mediante rinterro		mc 0,00
Piano Terra:		
minor volume: da mc 555,13 a mc 548,47 = - mc 6,66		mc 6,66 -
Piano Primo:		
minor volume: da mc 447,46 a mc 426,41 = - mc 21,05		mc 21,05 -
Sottotetto:		
maggior volume: da mc 168,76 a mc 224,70 = + mc 55,94		<u>mc 55,94</u>
	<u>Totale incremento volumetrico =</u>	<u>mc 28,23</u>

La domanda di Concessione in sanatoria richiesta ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 riferita alla domanda prot. n° 1853 del 28/2/1995 – posizione n° 51/95, con un incremento di volumetria pari a mc 146,42 per una superficie parificata di mq 87,85, prevede il pagamento dei seguenti importi riferiti a:

1) <u>oblazione</u> : € 4.706,88	
- interessi (calcolati dal 1/4/95 al 31/12/2024): € 3.634,18	
- importo oblazione + interessi =	€ 8.341,06
2) <u>contributo di costruzione</u> : € 1.264,89	
- interessi (calcolati dal 1/4/95 al 31/12/2024): € 3.763,05	
- importo contributo di costruzione + interessi =	€ <u>5.027,94</u>
IMPORTO TOTALE (Oblazione + Costo di Costruzione oltre interessi):	€ 13.369,00

Sanabilità urbanistica-edilizia dell'immobile. (Allegati da n° 3.1 a n° 3.9).

La sanabilità urbanistica edilizia dell'intero fabbricato sarà eseguita mediante i seguenti passaggi:

- 1) definizione della domanda di Concessione in Sanatoria;
- 2) ripristino del piano interrato con opere di rinterro;

3) l'aumento di cubatura accertato pari a mc 28,23 sarà sanabile ricorrendo all'applicazione dell'istituto della "fiscalizzazione" (art. 34 comma 2 del DPR 380/2001);

4) le restanti opere abusive risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.;

La minor altezza netta interna di cm 10 al piano terra non risulta sanabile ai fini abitativi in quanto non rispetta l'altezza minima di ml 2,70 di cui al D.M. del 5/7/1975 (*Decreto Sanità*); pertanto la sanabilità dell'intero piano dovrà necessariamente avere una destinazione non residenziale.

Nello specifico:

1) Definizione della domanda di Concessione in sanatoria mediante il pagamento dell'importo per oblazione e contributo di Costruzione comprensivo di interessi calcolati complessivamente alla data del 31/12/2024, in **€ 13.369,00**.

Il certificato di idoneità statica delle opere condonate o progetto di adeguamento statico sarà riferito alla situazione dello stato attuale accertato.

2) Al fine di eliminare l'incremento di cubatura rilevata al piano seminterrato, si provvederà al ripristino dell'originario piano interrato mediante il rinterro dei lati nord ed est e riportare la cubatura urbanistica pari a 0 mc.

L'intervento consisterà nella realizzazione di una modesta scarpata in terreno vegetale e realizzazione di bocche di lupo in muratura in corrispondenza delle due aperture finestrate; i lavori da eseguirsi in economia, vengono quantificati in complessivi **€ 4.000,00**, come da computo metrico predisposto.

3) L'aumento di cubatura totale dell'intero fabbricato di mc 28,23 sarà sanabile ricorrendo all'applicazione dell'istituto della "fiscalizzazione" (art. 34 comma 2 del DPR 380/2001).

L'aumento di cubatura viene equiparata a una superficie di mq 17,00 (3/5 del volume).

Agg.to ISTAT dal 12/1998 al 2/2024: 2,312%

Costo di produzione attualizzato: € 9.423,84

Importo "fiscalizzazione" = € 9.423,84 x 2 = **€ 18.847,69**.

4) Le opere abusive sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 sono riferite a:

- scala di collegamento tra il piano terra e il piano interrato;
- scala di collegamento tra il piano primo e il sottotetto;
- diversa partizione interna dei piani interrato, terra e primo;
- nuova partizione interna del piano sottotetto, con opere di sistemazione quantificate in **€ 8.500,00** come da computo metrico allegato.

La minor altezza netta interna di cm 10 al piano terra non sanabile ai fini abitativi in quanto non rispetta l'altezza minima di ml 2,70 di cui al D.M. del 5/7/1975 (*Decreto Sanità*) comporta la destinazione non residenziale dell'intero piano.

La "cucina" ora fondaco, dovrà essere rimossa e ricollocata al sovrastante piano abitativo.

Gli oneri tecnici per la definizione della concessione in sanatoria e il successivo deposito del Permesso di Costruire in sanatoria viene quantizzato in **€ 8.000,00**, di cui € 1.000,00 per sanzione amministrativa ed € 160,00 per diritti di segreteria.

Sanabilità strutturale dell'immobile.

Parimenti alla sanabilità urbanistica dell'immobile, si dovrà approntare la sanabilità strutturale dello stesso, alla luce della L.R. Marche n° 1/2018 e alla DGR n° 247/2021, con deposito della documentazione tecnica e amministrativa ivi prevista presso il Servizio Decentrato Genio Civile della Regione Marche, con nomina del verificatore calcoli strutturali e del collaudatore.

Riepilogo di massima strutture abusive:

- scala in c.a. di collegamento del piano sottostrada al piano terra;
- scala in c.a. di collegamento del piano primo al sottotetto;
- volume tecnico esterno al piano terra;
- aumento della superficie del portico al piano terra;
- diversa realizzazione/profilo dei solai delle falde di copertura.

Gli oneri tecnici per la regolarizzazione strutturale vengono quantificati in complessivi **€ 15.000,00**.

Conformità catastale.

L'intero cespite è attualmente censito come una unica unità immobiliare di categoria A/7 (villino) con consistenza sviluppantesi su tre livelli:

- piano primo sottostrada, altezza interna ml 2,50, unico locale destinato a cantina;
- piano terra, altezza interna ml 2,70, destinato a civile abitazione, con l'attuale autorimessa individuata come fondaco;
- piano primo, altezza interna ml 2,70, destinato a civile abitazione, privo della rappresentazione grafica della scala di accesso al sovrastante sottotetto.

A seguito delle difformità rilevate, si rende necessario il deposito di variazione catastale con cui si procederà alla soppressione dell'attuale unica unità immobiliare (particella 119) e la costituzione di n° 2 nuove unità, così individuate:

1^ unità (particella 119 subalterno 1): autorimessa al piano terra (categoria C/6);

2^ unità (particella 119 subalterno 2): abitazione in villino (categoria A/7) su quattro livelli con corte esclusiva di pertinenza, composta da:

- piano interrato: cantina di altezza interna di ml 2,50 con rappresentazione grafica di n° 2 bocche di lupo;
- piano terra: locali accessori comunicanti all'unità principale posta al piano primo, con altezza interna di ml 2,65 e corte esclusiva;
- piano primo: abitazione con scala di accesso al sottotetto, altezza interna di ml 2,73;
- piano secondo o sottotetto: n° 2 locali accessori (soffitte) comunicanti all'unità principale posta al sottostante piano primo, con altezze interne di ml 0,20/1,70 (soffitta con copertura ad una falda) e di ml 0,20/2,55 (soffitta con copertura a due falde), con indicazione delle superfici inferiori a ml 1,50 (ininfluenti ai fini catastali).

Si dovrà predisporre inoltre l'elaborato planimetrico con indicazione schematica delle due unità costituite.

Oneri tecnici per l'invio telematico della Variazione "Docfa": **€ 1.600,00**, di cui € 100,00 per diritti catastali.

4. STATO DI POSSESSO

Con comunicazione inviata a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 15/2/2023 si richiedeva l'esistenza di contratti di locazione sull'immobile urbano oggetto del presente procedimento.

L'ufficio, con risposta a mezzo mail del 16/3/2023, comunicava l'inesistenza di contratti a nome del soggetto esecutato **(Allegato n° 7)**.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In merito alla risultanza dell'esistenza di vincoli o altri oneri giuridici a carico delle unità immobiliari oggetto di relazione, si dichiara quanto segue:

- * il cespite non è soggetto a condominio;
- * non risultano trascritti vincoli di nessun genere;
- * non risultano trascritte contro la ditta proprietaria citazioni aventi per oggetto il cespite in esame;
- * non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- * non risultano trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o di altri usi civici;
- * non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura;
- * non risultano trascritti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

L'immobile è residenza primaria del soggetto esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

6. GIUDIZIO DI STIMA

Stima a valore di mercato o comparativa.

Il procedimento di stima del valore di mercato (*Market Comparison Approach - MCA*) è quel procedimento estimativo che viene applicato attraverso il confronto tra il singolo immobile oggetto di stima (*subject*) e immobili simili (*comparabili*) contrattati di recente e di prezzi noti, successivamente adattati allo stesso segmento di mercato, basato sull'aggiustamento sistematico dei prezzi rilevati in base a diverse caratteristiche (superficie, locazione, posizionali, economiche, tipologiche e di compravendita).

L'MCA è pertanto un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può esser concepito come una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica di mercato.

La tipologia di consistenza che viene applicata sia per il "subject" che per i "comparabili" è quella della "superficie esterna lorda - SEL" comprendente l'intera consistenza dell'immobile compresa dei muri esterni, calcolata con i seguenti criteri (*indicati dal Sistema Italiano di Misurazione*), così conteggiata:

- a) unità principale: comprende le pareti perimetrali del piano, coeff. pari al 1,00%;
- 2) superfici accessorie: terrazze a livello coeff. 35%, porticati coeff. 35%, cantine e locali tecnici coeff. 60%, autorimesse coeff. 50%, mansarda/sottotetto coeff 0,20, corte di pertinenza coeff. 10%.

Descrizione del "subject".

Abitazione in villino elevata ai piani interrato, terra, primo e sottotetto, della superficie comprata di mq 392, così calcolata:

- piano interrato: superficie lorda m² 38,15;
- piano terra (portico): superficie (netta) m² 22,83;
- piano terra (non residenziale): ml (6,05x4,90+ 7,00x5,05 + 7,70x8,55 + 1,80x5,50)=m² 140,73;
- piano terra (autorimessa): superficie lorda m² 42,18;
- piano terra (locale tecnico esterno): superficie lorda m² 5,53;
- piano primo (residenziale): ml (6,05x4,90 + 7,00x5,05 + 7,70x8,55 + 1,80x5,50) = m² 140,73;
- piano primo (terrazza): superficie lorda m² 42,18;
- sottotetto: superficie lorda complessiva m² 140,73 di cui m² 32,13 (calpestabile) con altezza > di ml 1,70 e m² 80,46 (calpestabile) con altezza < di ml 1,70, quest'ultima ininfluyente ai fini valutativi;
- piano terra (corte): superficie catastale stimata m² 680.

Superficie comparata:

$m^2 ((38,15 \times 0,60) + (22,83 \times 0,35) + (140,73 \times 0,75^*) + (42,18 \times 0,50) + (5,53 \times 0,60) + (140,75 \times 1,00) + (42,20 \times 0,35) + (32,13 \times 0,25) + (680,00 \times 0,10)) =$
 $m^2 (22,89 + 7,99 + 105,55 + 21,09 + 3,32 + 140,73 + 14,76 + 8,03 + 68,00) = m^2 392,36,$
in c.t. **m² 392,00.**

Le ricerche eseguite riferite alla stessa tipologia (abitativa) e caratteristica di zona (agricola), hanno fornito n° 3 "comparabili" desunti dai seguenti atti di compravendita:

"Comparabile n° 1": compravendita Notaio Parlamenti del 29/5/2019 rep. 8032, trascritta il 19/6/2019 al n° 3689 di formalità.

"Comparabile n° 2": compravendita Notaio Parlamenti del 16/3/2022 rep. 12579, trascritta il 21/3/2022 al n° 1865 di formalità.

"Comparabile n° 3": compravendita Notaio Parlamenti del 26/9/2022 rep. 13435, trascritta il 30/9/2022 al n° 6723 di formalità.

Dall'analisi dei tre "comparabili" si rilevano le seguenti differenti caratteristiche rispetto al bene in valutazione (subject):

- 1) stato manutentivo "comparabile" tra "scadente" e "normale" poiché fabbricati di remota costruzione;
- 2) stato manutentivo "subject" tra "normale" e "ottimo";
- 3) impiantistica "comparabili" presumibilmente non a norma;
- 4) impiantistica "subject" ritenuta a norma e di recente realizzazione;
- 5) i servizi igienici presenti nei "comparabili" sono da un minimo di n. 1 a un massimo di n. 2;
- 6) i servizi igienici rilevati nel "subject" n. 3.

In riferimento a quanto sopra esposto, a parere peritale, sono state portate in conto le seguenti caratteristiche:

- per la differenza dello stato manutentivo è stato determinato un valore medio per il passaggio da uno stato all'altro pari a ca €/m² 135,00; conseguentemente la differenza di stato manutentivo tra i 3 "comparabili" e il "subject" viene determinato in €/m² 270,00;
- la differenza di caratteristiche degli impianti viene determinata in € 20.000,00;
- vista la differenza di servi igienici tra "comparabili" e "subject", la realizzazione di un ulteriore servizio igienico viene quantificato in complessivi € 15.000,00.

Pertanto, dal rapporto di valutazione che si produce (**Allegato n° 8**), il cespite oggetto di relazione viene stimato in complessivi:

€ 345.446,13 (D=4,034% < 5%), in c.t. **€ 345.400,00**.

Il valore unitario così come determinato è in linea con i valori medi di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, anche in considerazione della zona di riferimento R1 (porzione agricola del territorio) a confine con la zona D2 (Piane di Morro).

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Così come riportato nel decreto di nomina, si applicheranno le seguenti percentuali di detrazione:

- a) abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti (*decurtazione minima del 10% del valore stimato dell'immobile*);
- b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile;
- c) per lo stato di possesso;
- d) per i vincoli e gli oneri non elencabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (cancellazione formalità pregiudizievoli, opere di adeguamento e ripristino, regolarizzazione difformità urbanistiche, regolarizzazione strutturale);
- e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi e per sgombero locali;
- f) per altri oneri e pesi.

Valore di stima: € 345.400,00, a detrarre:

a) abbattimento forfettario (10%):	€ 34.540,00
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:	€ -
c) per lo stato di possesso:	€ -
d) per oneri a carico acquirente:	
- cancellazione formalità pregiudizievoli:	€ 4.000,00
- opere di ripristino volumetrico cantina (computo metrico):	€ 4.000,00
- oneri connessori condono:	€ 13.369,00
- oneri tecnici per condono e pratica PdC in sanatoria:	€ 8.000,00
- difformità urbanistiche (fiscalizzazione):	€ 18.847,69
- sistemazione interna sottotetto (computo metrico):	€ 8.500,00
- oneri tecnici per regolarizzazione strutturale:	€ 15.000,00

- oneri tecnici per conformità catastale:	€ 1.600,00
e) per bonifica e sgombero locali:	€ -
f) per altri oneri e pesi:	€ -
	<hr/>
sommano:	€ 107.856,69

Valore al netto delle detrazioni eseguite:

€ 345.400,00 - € 107.856,69 = € 237.543,31, in c.t. € 237.500,00

VALORE BASE D'ASTA:

€ 237.500,00 (*euro duecentotrentasettecinquecento/00*), pari a ca €/m² 600,00.

Ascoli Piceno 19 marzo 2024

L'esperto estimatore
geometra Stefano Simonetti