

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Esecutore
Dr.ssa Simona D'Ottavi

Esecuzione immobiliare N° 162/2019 R.G.E.

INTESA SANPAOLO Spa

contro
omissis

PROSSIMA UDIENZA 06.05.2022

RELAZIONE E ALLEGATI

Ascoli Piceno, aprile 2022

Il CTU
Arch. Rosario Taibbi

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Rosario Taibbi, a seguito di nomina dell'Illustrissimo Signor Giudice Dr.ssa Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno assumeva l'incarico il 11 gennaio 2022. Il termine di presentazione della relazione peritale è stato stabilito "...in trenta giorni prima dell'udienza di vendita del 06/05/2022". Oggetto dell'incarico il procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. n.162/2019 promosso da Intesa Sanpaolo contro i signori *omissis* i cui quesiti, ai fini dell'espletamento dell'incarico, sinteticamente sono i seguenti:

- Q.1: Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- Q.2: Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile;
- Q.3: Stato di possesso;
- Q.4: Vincoli ed oneri giuridici;
- Q.5: Stima dell'immobile.

Le operazioni peritali sono regolarmente cominciate in data 25 gennaio 2022 presso i luoghi oggetto di esecuzione.

Effettuati quindi il sopralluogo e i necessari rilievi, assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, lo scrivente è in grado di rispondere ai quesiti formulati predisponendo una introduzione per l'individuazione catastale dei beni oggetto del presente procedimento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

I beni oggetto di esecuzione sono porzione di un fabbricato posto nel comune di S. Benedetto del Tronto frazione Porto d'Ascoli, consistenti in un appartamento e fondaci, autorimessa, magazzino/baracca e terreni, intestati catastalmente a:

- *omissis*

- *omissis*

pieni proprietari in ragione di ½ ciascuno e censiti all'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di AP – Territorio, come appresso indicati.

Catasto Fabbricati del Comune di S. Benedetto del Tronto (*vedi all.2*):

- Appartamento e fondaci
 - **Foglio 23 part.92 sub.1**, cat. A/2, classe 2 consistenza 5 vani, Sup. catastale totale mq.92, totale escluse aree scoperte 89 mq. Rendita € 335,70, Contrada Monte Cretaccio n.14, piano S1-T;

• Autorimessa

- **Foglio 23 part.92 sub.4**, cat. C/6, classe 3 consistenza 36 mq, Sup. catastale totale mq.41, Rendita € 141,30, Contrada Monte Cretaccio n.14, piano S1;

• Magazzino

- **Foglio 23 part.194**, cat. C/2, classe 1 consistenza 37 mq Sup. catastale totale mq.82 Rendita € 105,10, Contrada Monte Cretaccio n.14, piano T;

Si precisa che, nell'atto di pignoramento, vengono indicate anche le part. 192 e 193 del fg. 23 censite al CT che, in forza di Tipo Mappale prot. n. AP0222482 del 12/09/2008 sono state soppresse e fuse con la part. 194, attualmente censita al C.F. come sopra riportato

QUESITO N. 1

Descrizione dei beni oggetto della vendita

Le proprietà oggetto di esecuzione sono costituite da un appartamento posto al piano terra e da un piano seminterrato costituito da fondaci e autorimessa, non comunicanti internamente fra loro, oltre ad un terreno annesso in cui, su una porzione di esso è stata realizzato un magazzino.

Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato ubicato a S. Benedetto del Tronto in contrada Monte Cretaccio n.12 (nell'elaborato planimetrico catastale viene identificato con il n.14), costituito dai due piani sopra menzionati oltre ad un Piano Primo appartenente ad altra ditta, non oggetto di esecuzione; tale fabbricato sul lato est, risulta in aderenza con altra proprietà non oggetto di esecuzione. Il fabbricato, è ubicato in zona agricola ed è raggiungibile percorrendo un tratto di strada non riportato in mappa, dista a qualche chilometro sia dall'ingresso dell'autostrada A14 sia dalla superstrada Ascoli/San Benedetto del Tronto. La zona non è servita da attività commerciali, sociali e da autotrasporto pubblico, per tale motivo è quindi necessario l'uso del mezzo proprio per qualsiasi spostamento. Per raggiungere il fabbricato dalla via Contrada Monte Cretaccio è necessario immettersi in una strada in leggera salita lunga circa un centinaio di metri, asfaltata fino a pochi metri dal confine della proprietà. Come sopra detto, la strada descritta non è individuata in mappa e attraversa terreni di proprietà di altre ditte non esegutate. L'accesso alle unità immobiliari oggetto di esecuzione avviene attraverso una corte di proprietà esclusiva sistemata con brecciolino. Ad ovest di tale corte è presente un percorso carrabile sterrato che insiste sulla corte oggetto di esecuzione e, per quanto riferito dal figlio dei signori esegutati ██████████ utilizzata dal proprietario del piano primo come accesso e parcheggio. Inoltre alla quota della corte esclusiva si trova il Piano Seminterrato: da questa quota, attraverso una rampa di scale esterna, è possibile recarsi al P.T.

La struttura portante del fabbricato, per quanto visibile, risulta in calcestruzzo armato e la copertura realizzata con tetto a falde; la facciata intonacata si presenta in buono stato, gli infissi e le persiane sono in pvc.

• **Piano Terra (appartamento):**

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un ballatoio annesso all'u.i.u. posta al piano 1° di proprietà di altra ditta non oggetto di esecuzione. Tale spazio è pavimentato con piastrelle in gres ceramico e delimitato da ringhiera in ferro decorato; sullo stesso si sviluppa una scala che permette la risalita al P.P, quindi se ne deduce che il ballatoio è gravato da una servitù di passaggio in favore dell'appartamento oggetto di esecuzione.

L'appartamento sviluppa una SEL pari a mq. 80,20 e risulta così distribuito: la zona ingresso composta da soggiorno con angolo cottura è collegata con un disimpegno che distribuisce due camere e due bagni, di cui uno cieco.

Le rifiniture dell'appartamento sono costituite:

- da pavimenti e battiscopa in ceramica;
- l'angolo cottura rivestito con piastrelle in ceramica;
- il bagno è rivestito a pavimento e a parete con piastrelle ceramiche, sono presenti sanitari e doccia con box;
- il portoncino di ingresso non blindato, le porte interne in legno;
- gli infissi in PVC composti da ante con doppio vetro e persiane;
- locali intonacati e tinteggiati con tinte chiare;
- l'impianto termico autonomo è servito da una caldaia SIME installata all'esterno e alimentata a GPL (per quanto dichiarato dal sig. *omissis*) da un bombolone in quanto l'impianto non è direttamente collegato alla rete del metano; è inoltre presente nel soggiorno una stufa alimentata a pellet che sviluppa aria calda;
- l'impianto elettrico, come riferito sempre dal sig. *omissis*, risulta unico con il piano seminterrato. Infatti è presente un solo contatore installato all'ingresso della proprietà. Non esiste impianto citofonico ma per quanto visibile all'esterno è solo dotato di predisposizione;
- l'impianto fognario scarica su fossa settica.

• **Piano Seminterrato (autorimessa e fondaci):**

L'ingresso all'autorimessa, posto nel loggiato, avviene sia attraverso una serranda metallica basculante che permette, viste le dimensioni, l'accesso carrabile, sia attraverso una porta pedonale ricavata sulla serranda. Il piano seminterrato di SEL pari a mq. 80,20 è composto dai locali definiti catastalmente

come segue (V. Tav. Grafica n. 2): un “autorimessa” e tre locali “fondaci”, anche se, attualmente tutti i locali sono destinati ad uso abitativo con presenza di un bagno, con conseguente cambio di destinazione d’uso eseguito senza titolo edilizio e non ammissibile per le motivazioni appresso descritte. Dalla stanza grande si accede rispettivamente ad un locale, che visto l’arredo, potrebbe configurarsi come camera, un bagno e un ulteriore locale arieggiato e illuminato naturalmente grazie ad una finestra che si affaccia sulla corte esclusiva, in cui è presente un camino ad angolo. I locali risultano rifiniti con pavimentazione di gres ceramico, il bagno pavimentato e rivestito a parete sempre con piastrelle ceramiche è dotato di sanitari e piatto doccia; le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore chiaro. Le rifiniture della corte risultano allo stato grezzo, non esistono cancelli all’ingresso della proprietà e le recinzioni sono solo parzialmente presenti in loco.

• **Magazzino:**

assimilabile ad una baracca, di SEL pari a mq. 33,00 circa, è posto sul lato ovest del fabbricato e occupa parzialmente superficie della corte individuata dalla particella 194 (V. All.1 foto nn.4 e 6). Destinato a deposito di materiale e quant’altro, presenta struttura portante in legno, copertura e superfici verticali in lamierino zincato, è inoltre visibile un impianto per l’illuminazione realizzato con cavo volante.

Gli immobili, ad esclusione del “Magazzino” versano in un discreto stato di conservazione.

In merito agli impianti tecnologici installati nell’unità immobiliare sopra descritta lo scrivente può solo riferire che gli stessi sono datati e non conformi alle attuali norme di settore e per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al loro rifacimento/adequamento.

Superfici e confini

Le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda, comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l’esterno, oltre al 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u.

- Appartamento piano Terra SEL mq. 80,20 circa
- Garage e locali accessori al piano seminterrato SEL mq. 80,20 circa
- Magazzino al Piano terra SEL mq. 33,00 circa
- Superficie catastale corte, Part. 194, al netto area di
sedime del magazzino SEL mq. 450,00 circa

Si precisa che, la SEL della rimessa sopra indicata, è quella che si avrà successivamente alla demolizione della porzione non sanabile (V. Tav. Grafica n. 1)

Sono state riscontrate delle difformità fra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella documentazione catastale, per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a presentare i necessari atti di aggiornamento (procedure pregeo e docfa)

L'u.i.u. oggetto di esecuzione in base alle risultanze catastali confina con proprietà *omissis* su più lati, proprietà *omissis* Pulcini salvo altri.

Accessi

L'accesso alle unità immobiliari, come sopra dettagliatamente descritto, avviene o dalla corte esclusiva o dalla stradella sterrata che permette l'arrivo con autovettura direttamente a fianco del ballatoio di ingresso all'appartamento (*V. All.1 foto nn. 1 e 2*).

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni e spese condominiali

Nel fabbricato in cui insiste il bene oggetto di esecuzione, considerate le dimensioni, non vige un regime condominiale. Per quanto attiene le parti comuni dell'edificio si rimanda alla normativa citata dal Codice civile.

Destinazione Urbanistica

La proprietà in esame, in base alle previsioni del PRG vigente nel comune di S. Benedetto del Tronto ricade nella zona Agricola Normale normata dall'art. 45/2 delle NTA nel vigente P.R.G./90. Secondo le previsioni del PPAR approvato con delibera del C.R. n.197 del 03.11.1989, l'immobile ricade in un sottosistema tematico geologico-geomorfologico, categoria costitutiva "versanti", art.31 delle N.T.A. Zona sottoposta a vincolo idrogeologico, L. 3267/23 come disposto dal D.P.G.R.M. n.8369 del 27.11.1990.

Stato civile del debitore

I debitori esecutati sono i signori *omissis*, coniugati. Nel certificato Notarile, ai sensi della L.302/1998, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco non viene fatta menzione di alcuna trascrizione relativa a un fondo patrimoniale costituito dai coniugi esecutati. Per maggiore precisione ho richiesto l'estratto di matrimonio al Comune di Loreto, in cui i signori hanno contratto matrimonio nell'anno 1961, da cui non risulta alcuna annotazione a margine (*vedi All. n.6*).

QUESITO N. 2**SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dei fabbricati oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto a richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto. In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia, hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita (*vedi All. n.3*).

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 728 del 27.10.1995** (*richieste prot. n. 3236, 3237, 3238, C/553*) relativa a *“demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione (allo stato grezzo) S= 71,35 Snr= 142,70. Variante estetica per la realizzazione di due muri di contenimento sul confine di proprietà”*. Rilasciata al Signor *omissis*
- **Concessione Edilizia n. 1187 del 06.12.1996** relativa a *“completare le opere non ultimate condonate allo stato grezzo con conc. Ed. in sanatoria n. 728/95”*. Rilasciata ai Signori *omissis*
- **Concessione Edilizia n. 480 del 25.06.1999** relativa a *“completare le opere non ultimate condonate allo stato grezzo con C.E. in sanatoria n. 728/95, in variante alla concessione edilizia n. 1187/96”*. Rilasciata ai Signori *omissis*
- **Domanda di abitabilità del 03.02.2000 prot. 5130**. Sulla base di quanto riferito dai tecnici del SUE di San Benedetto del Tronto, la pratica è completa di tutta la documentazione, come da foglio dagli stessi fornito ed allegato alla presente

DIFFORMITA' EDILIZIE

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi sopra richiamati e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) Aumento della volumetria urbanistica causata dall'avvenuto sbancamento del terreno sul lato sud per un'altezza pari a circa ml. 2,40, con conseguente diversa sistemazione degli spazi esterni, mediante realizzazione di una rampa di scale e muretti di contenimento e mancata realizzazione della rampa inclinata di accesso al garage.
- b) Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa posizione e dimensione di alcune aperture esterne, nell'appartamento;
- c) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato che, da progetto, era destinato interamente ad autorimessa e fondaci mentre, attualmente, risulta destinato a locale rustico con camera da letto e bagno;

- d) Realizzazione di una finestra sulla facciata sud del piano seminterrato. Nel progetto approvato la parete ove è stata aperta la finestra risulta interrata;
- e) Minore altezza interna del piano seminterrato che nel progetto approvato risulta pari a ml. 2,35 mentre attualmente è pari a ml. 2,30;
- f) Minore dimensione del locale rimessa presente sulla corte esterna, rispetto a quanto riportato nei progetti approvati;
- g) Ampliamento del locale rimessa presente sulla corte esterna mediante realizzazione di un avancorpo sul lato ovest;

Le opere descritte ai punti b), e) ed f) sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.

Le opere descritte ai punti a), d) non sono sanabili per aumento del volume non ammissibile e per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi come approvati

L'opera descritta al punto c) non risulta sanabile in quanto in contrasto con le normative igienico sanitarie che non consentono destinazioni abitative in locali seminterrati o interrati con altezze interne minori di ml. 2,70. Il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a ripristinare destinazioni compatibili con le norme di settore, eliminando il locale wc che presenta altezze interne minori di quelle previste dalle norme igienico sanitarie;

L'opera descritta al punto g) non risulta sanabile per distacchi dai confini e volumi non ammissibili. Il futuro acquirente dovrà provvedere alla rimozione dell'ampliamento in esame.

Le opere di adeguamento, rimozione o demolizione sopra descritte dovranno essere eseguite con richiesta di idoneo titolo edilizio e previa Progettazione e Direzione dei Lavori di tecnici abilitati, pagamento delle sanzioni di legge e diritti di segreteria, procedendo successivamente alla presentazione della necessaria variazione catastale.

QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo tenutosi in data 25 gennaio 2022 il Sig. *omissis* , figlio dei coniugi esegutati *omissis* , ha riferito che gli immobili oggetto di esecuzione risultano da loro abitati. In effetti l'unità abitativa risultava, per quanto visibile, in possesso degli stessi signori. Ho potuto inoltre constatare che la signora *omissis* , per il grave stato di salute, si trovava allettata. Per maggior scrupolo al fine di un ulteriore e definitiva verifica sullo stato di possesso, anche in considerazione degli ulteriori locali

esistenti al piano seminterrato, ho inoltrato apposita istanza all' Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno. L' ufficio, con mail del 16/02/2022, comunicava che a nome dei signori eseguiti non risultano contratti di affitto registrati (*vedi All.6*).

QUESITO N. 4

Vincoli ed Oneri giuridici

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

- *Vincoli ed oneri condominiali*

Come già sopra specificato nell' immobile non vige alcun regime condominiale

- *Domande Giudiziali*

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sulla proprietà oggetto di esecuzione

- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità*

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata 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 alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile allegata 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;

- **CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA**

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita nel fascicolo telematico in particolare il Certificato Notarile, ai sensi della L.302/1998, a firma del Notaio Dott. Tiecco in Perugia via Tazio Nuvolari 19 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 2.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONE

• **Nota di iscrizione contro N° 2408 del 28/10/2005**

IPOTECA GIUDIZIALE importo capitale euro 120.000,00, di cui euro 89.892,50 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale: Tribunale di AP del 15/10/2005 rep.489

Contro *omissis*

A Favore *Sanpaolo Imi Spa*

• **Nota di iscrizione contro N° 205 del 01/02/2008**

IPOTECA GIUDIZIALE importo capitale euro 30.000,00, di cui euro 17.615,64, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale: Tribunale di Macerata del 29/01/2008 rep.129/2008

Contro *omissis*

A Favore *Banca delle Marche Spa*

• **Nota di trascrizione Reg. Part. n° 379 del 22/01/2020**

VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili gravante sulle u.i.u. sopra descritte

Contro *omissis*

A Favore *Intesa Sanpaolo Spa*

In merito alla storia ipotecaria, provenienza ventennale, relativa alle proprietà oggetto di esecuzione, lo scrivente rimanda alle pagine 1,2 e 3 della relazione a firma del Notaio Dott. Tiecco.

QUESITO N. 5

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'u.i.u. in esame, 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, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito due atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di immobili siti nelle vicinanze di quello oggetto di stima.

Nello specifico gli immobili comparabili sono stati compravenduti in forza dei seguenti rogiti:

Comparabile A - Appartamento con annesso magazzino censiti al fg.22 part.22 sub.3 e sub. 5 - Rogito Notaio Gino Colantoni del 12.12.2017 rep. n.2472.

Comparabile B - Appartamento con annesso garage, censiti al fg.7 part.228 sub.2 e part. 211 - Rogito Notaio De Felice Flavia del 05.07.2016 Rep. n.26289.

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche degli stessi rispetto all'u.i.u. oggetto di stima. Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare in esame che è risultata pari a:

- **Civile abitazione P.T. e locali accessori P.S.1**
Fg. 23 part. 92 sub. 3 e sub. 4 €. 132.000,00 (Euro Centotrentaduemila/00)
- **Magazzino e corte** fg. 23 part. 194 €. 22.500,00 (Euro Novemila/00)

Sommano €. 154.500,00 (Euro Centocinquantaquattromilacinquecento/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari, come previsto al capitolo 5), punti a,b,c,d,e,f del mandato affidatomi:

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 ed 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 ed all'importo pattuito per la locazione della proprietà oggetto di esecuzione si decurterà il **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 da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria e il progetto per l'esecuzione delle opere di ripristino dello stato dei luoghi come assentito per la successiva variazione catastale, per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli, diritti di segreteria si decurterà il **25% 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, non si applicherà alcuna decurtazione

f) per altri oneri e pesi: non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi **pari al 36%**.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€. 154.500,00 – 36% = Euro 98.880,00

A CIFRA TONDA €. 99.000,00 (Euro Novantanovemila/00)

PRECISAZIONI:

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio;
- Gli accertamenti sulla conformità edilizia/urbanistica sono stati limitati alle u.i.u. oggetto di esecuzione e non hanno interessato l'involucro edilizio del fabbricato condominiale e le sue parti comuni
- Le destinazioni d'uso indicate per il piano seminterrato nella tavola grafica allegata, sono quelle ammissibili successivamente alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria;

Si precisa inoltre quanto segue:

- Lo scrivente CTU, 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 San Benedetto del Tronto potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle dello scrivente. Gli importi detratti dal valore di stima e relativi alle spese da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria e per le opere da eseguire per la regolarizzazione o adeguamento delle difformità edilizie riscontrate sono indicativi e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto.

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà su porzione di un fabbricato posto in contrada Monte Cretaccio nel comune di S. Benedetto del Tronto costituito da un appartamento ad uso abitativo posto al piano terra con annessi fondaci e autorimessa al piano seminterrato e corte antistante. E' inoltre oggetto di esecuzione un magazzino/baracca con terreno circostante. Il fabbricato è ubicato a poca distanza dall'incrocio con la Salaria e dista inoltre a qualche chilometro dall'ingresso dell'autostrada A14 e dalla superstrada Ascoli/San Benedetto. La zona non è servita da attività commerciali, sociali e da autotrasporto pubblico. L'appartamento sviluppa una SEL pari a mq. 80,20 e risulta così distribuito: zona ingresso composta da soggiorno con angolo cottura collegata con un disimpegno che distribuisce due camere e due bagni, di cui uno cieco.

Il piano seminterrato di SEL pari a mq. 80,20, è composto dai seguenti locali: un "autorimessa" e tre locali "fondaci" di cui un bagno.

Il magazzino, assimilabile ad una baracca, di SEL pari a mq. 33,00 circa, per il deposito di materiale e quant'altro.

L'appartamento, i fondaci e l'autorimessa versano in un discreto stato di conservazione anche se necessita di interventi manutentivi.

In merito agli impianti tecnologici installati nell'unità immobiliare sopra descritta lo scrivente può solo riferire che gli stessi sono datati e non conformi alle attuali norme di settore e per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al loro rifacimento/adeguamento.

Sono state riscontrate le sotto elencate difformità urbanistiche ed edilizie.

- a) Aumento della volumetria urbanistica causata dall'avvenuto sbancamento del terreno sul lato sud per un'altezza pari a circa ml. 2,40, con conseguente diversa sistemazione degli spazi esterni, mediante realizzazione di una rampa di scale e muretti di contenimento e mancata realizzazione della rampa inclinata di accesso al garage.
- b) Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa posizione e dimensione di alcune aperture esterne, nell'appartamento;
- c) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato che, da progetto, era destinato interamente ad autorimessa mentre, attualmente, risulta destinato a locale rustico con camera da letto e bagno;
- d) Realizzazione di una finestra sulla facciata sud del piano seminterrato. Nel progetto approvato la parete ove è stata aperta la finestra risulta interrata;
- e) Minore altezza interna del piano seminterrato che nel progetto approvato risulta pari a ml. 2,35 mentre attualmente è pari a ml. 2,30;
- f) Minore dimensione del locale rimessa presente sulla corte esterna, rispetto a quanto riportato nei progetti approvati;
- g) Ampliamento del locale rimessa presente sulla corte esterna mediante realizzazione di un avancorpo sul lato ovest;

Le opere descritte ai punti b), e) ed f) sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge.

Le opere descritte ai punti a), d) non sono sanabili per aumento del volume non ammissibile e per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi come approvati

L'opera descritta al punto c) non risulta sanabile in quanto in contrasto con le normative igienico sanitarie che non consentono destinazioni abitative in locali seminterrati o interrati con altezze interne minori di ml. 2,70. Il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a ripristinare destinazioni compatibili con le norme di settore, eliminando il locale wc che presenta altezze interne minori di quelle previste dalle norme igienico sanitarie;

L'opera descritta al punto g) non risulta sanabile per distacchi dai confini e volumi non ammissibili. Il futuro acquirente dovrà provvedere alla rimozione dell'ampliamento in esame.

Le opere di adeguamento, rimozione o demolizione sopra descritte dovranno essere eseguite con richiesta di idoneo titolo edilizio e previa Progettazione e Direzione dei Lavori di tecnici abilitati, pagamento delle sanzioni di legge e diritti di segreteria, procedendo successivamente alla presentazione della necessaria variazione catastale.

Le proprietà che costituiscono il presente lotto sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di S. Benedetto del Tronto come segue:

- Appartamento e fondaci
 - **Foglio 23 part.92 sub.1**, cat. A/2, classe 2 consistenza 5 vani, Sup. catastale totale mq.92, totale escluse aree scoperte 89 mq. Rendita € 335,70, Contrada Monte Cretaccio n.14, piano S1-T;
- Autorimessa
 - **Foglio 23 part.92 sub.4**, cat. C/6, classe 3 consistenza 36 mq, Sup. catastale totale mq.41, Rendita € 141,30, Contrada Monte Cretaccio n.14, piano S1;
- Magazzino
 - **Foglio 23 part.194**, cat. C/2, classe 1 consistenza 37 mq Sup. catastale totale mq.82 Rendita € 105,10, Contrada Monte Cretaccio n.14, piano T;

PREZZO A BASE D'ASTA € 99.000,00 (Euro Novantanovemila/00)

Il sottoscritto, ritenendo con la presente relazione di aver svolto l'incarico ricevuto, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare. L'elaborato composto da n.13 pagine, n.2 tavole grafiche e relativi allegati (da 1 a 6), è depositato telematicamente oltre ad una copia originale consegnata alla competente cancelleria.

Con osservanza.

Ascoli Piceno/S. Benedetto del Tronto 01 aprile 2022

Il CTU

Arch. Rosario Taibbi