

Geom. Bertolotti Massimo
Via Fusinato n. 89, San Benedetto del Tronto
Tel. e Fax 0735 585694 - Cell. 3459248104
P.IVA 01190240448
Email: massimobertolotti@alice.it
massimo.bertolotti@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Causa Civile - R.G. N. 2654/2014

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice Istruttore: Dott. Adriano Cassini

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

INTEGRAZIONE

San Benedetto del Tronto li, 03/06/2024

Il C.T.U.

(Geometra Bertolotti Massimo)



premesso

- che con provvedimento del 14/03/2024 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. **Adriano Cassini**, ha disposto l'integrazione della perizia depositata come Perito nella causa indicata in epigrafe, il sottoscritto Geometra Massimo Bertolotti nato a Roma (RM) il 08/06/1955, domiciliato professionalmente nello Studio Tecnico in San Benedetto del Tronto Via Fusinato n.89, procede alla seguente

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

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

Specificando se la vendita riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto L'immobile oggetto di vendita (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati negli atti di causa;
- b) degli accessi,
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se i comproprietari sono coniugati, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civile. **PROVEDA, A TAL FINE, AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEI COMPROPRIETARI AL FINE DI VERIFICARE SE I BENI RICADANO NELLA COMUNIONE LEGALE AI SENSI DELL'ART. 177 C.C.**

L'immobile oggetto della controversia è ubicato nel comune di San Benedetto del Tronto via Carlo Linneo n.6, confinante a nord con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED] via Linneo, a sud con via Linneo.

La tipologia del fabbricato è di tipo mono familiare con corte esclusiva circostante.

Non si rilevano infrastrutture nelle immediate vicinanze, e la zona non è servita da mezzi di trasporto pubblici.

Il fabbricato è descritto in catasto fabbricati del comune di San Benedetto del Tronto al foglio 4 particella 1409 sub. 1 (autorimessa piano seminterrato) e sub. 2 (abitazione PS1-T-P1).

E' intestato ai sigg [REDACTED] per 1/3 ciascuno, loro pervenuto per successione ab intestato alla propria madre [REDACTED]

Quindi la vendita riguarda i diritti di piena proprietà dell'immobile.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra: **piano interrato** di mq. 153,32 con altezza di circa ml. 2,50 destinato a autorimessa, cantina, vani destinati a centrale termica e bagno di servizio, **piano terra** di circa mq. 153,32 con altezza di circa ml. 2,90 – 3,00 destinato a zona giorno composto da ampio salone e zona pranzo, cucina ed accesso al piano seminterrato, corredato da portico di circa mq. 20,00 sul lato est e forno sul lato nord, **piano primo** di circa mq. 113,20 con altezza di circa ml. 3,00 destinato a zona notte composto da tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, corredato da terrazza di circa mq.44,00 e locale soffitta con accesso dalla terrazza.

Si precisa che il piano interrato non è stato interamente misurato in quanto non è stato possibile accedervi.

L'accesso al fabbricato, pedonale e carrabile, avviene da via Linneo, strada in forte pendenza e di limitata ampiezza.



Trattandosi di fabbricato mono familiare non esistono pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, né quote millesimali da corrispondere.

Nel vigente P.R.G. L'immobile ricade in zona residenziale di completamento, ove è consentito l'uso abitativo unitamente a molteplici altri usi, elencati nell'art 29 delle norme tecniche di attuazione (cfr allegato)

Per quanto riguarda la lettera f) del quesito corrente, ritenendo in tal modo di rispondere al quesito, il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento della ispezione ipotecaria dalla quale risulta il titolo di provenienza ,ovvero la successione della propria madre

(trascrizione in data 17/06/2008 rp 3104 rg 5118) cui **non** ha fatto seguito alcuna costituzione di fondi patrimoniali, pertanto le quote di diritto dei singoli comproprietari costituiscono **“beni personali”**, ai sensi dell'art 179 del codice civile, a prescindere dallo stato civile, ovvero che siano coniugati e/o celibe – nubili.

2° quesito) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2 del D.P.R.6 Giugno 2001, n.380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Il certificato di destinazione urbanistica non è dovuto, in quanto trattasi di fabbricato urbano corredato da corte esclusiva di superficie inferiore a mq 5.000,00

In ogni caso si allega estratto delle NTA del vigente PRG (artt 29-31) ◦

Dalle visure effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto del Tronto si è



riscontrato che l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:

- a) Permesso di costruzione n. **85** del **10/08/1974** Pratica edilizia n. 7978/1974
- b) Concessione Edilizia in sanatoria n. **240** del **20/03/2000**;

Per le difformità dal titolo edilizio rilasciato, permesso di costruire n. 85 del 10-08-1974, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria, ex legge 47/85, n. 240 del 06-09-2000.

A tal proposito si rileva una discrepanza tra la tavola Unica di progetto allegata alla sanatoria e lo stato attuale rilevato, con particolare riferimento ai piani terra e primo; anche nelle planimetrie catastali si rilevano modeste incongruenze. In particolare la sezione dell'elaborato grafico, probabilmente per mero errore materiale, riporta altezze non corrispondenti allo stato dei luoghi, tali discrepanze sono evidenti anche nelle planimetrie catastali.

Pertanto per legittimare lo stato di fatto occorrerà provvedere alla rettifica della concessione edilizia n. 240/2000 e delle planimetrie catastali.

Dalla consultazione dell'archivio informatico e dei registri cartacei delle pratiche di abitabilità, evase o sospese, a far data dall'anno 1974 non risulta presentata alcuna istanza dalla ditta [REDACTED] né successivamente all'anno 2008 da alcuno degli attuali comproprietari.

Alla luce di quanto sopra esposto si dichiara che il fabbricato non è in regola alla normativa urbanistico-edilizia e catastale vigente, pur non rilevando variazioni essenziali non sanabili.

Presumibili costi per la rettifica della concessione edilizia in sanatoria sono:

- a) *Diritti di segreteria, sanzioni, oblazioni, ecc...* € 5.000,00
- b) *Spese tecniche di progettazione* € 1.500,00
- c) *Spese tecniche per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità*
 - € 1.000,00 *certificazione di idoneità statica*
 - € 1.000,00 *per verifica e rilascio dichiarazioni di rispondenza degli impianto idro-termo-sanitario ed elettrico senza opere:*



- € 2.500,00 per redazione DOCFA stralcio area destinata a strada, riporto in mappa del manufatto (forno) e sistemazione distribuzione interna, diritti catastali;
- € 500,00 per redazione Attestato Prestazione Energetica;
- € 1.000,00 per richiesta certificato allaccio alla rete pubblica fognaria;

Per un costo presumibile totale di €. **12.500,00** (*dodicimilacinquecento/00*)

più IVA e contributi previdenziali per legge per circa €. **2.800,00** (*duemilaottocento*),

per un totale complessivo di €. **15.300,00** (*quindicimilatrecento/00*)

3° quesito) STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi e da che titolo dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Contrariamente a quanto riferito nella prima relazione, attualmente il fabbricato risulta occupato dalla comproprietaria XXXXXXXXXX

Non è dato conoscere al sottoscritto se esista un contratto di affitto e/o comodato, scritto e/o verbale, intercorso tra i comproprietari.

4° quesito) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene oggetto di vendita di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che, saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto, dovrà in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente



- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale

NEGATIVO

trattandosi di edificio mono familiare

Domande giudiziali:

AFFERMATIVO,

domanda divisione giudiziale trascritta a cura del Tribunale di Ascoli Piceno in data 24/04/2024 rp 2637 rg 3391; non sono state rilevate ulteriori trascrizioni;(aggiornamento ispezione ipotecaria in data 27/05/2024)

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

NEGATIVO

Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitu pubbliche) o di usi civici; Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura :

NEGATIVO

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura :

NEGATIVO

Iscrizioni(a spese dell'acquirente):

NEGATIVO

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente)

NEGATIVO

Difformità catastali (a spese della procedura)

Nella visura eseguita al catasto fabbricati si rileva l'errore nella data di nascita e codice fiscale della comproprietaria [REDACTED]. Occorre voltura per la rettifica dell'intestazione all'attualità.

Dall'esame dell'estratto di mappa del catasto terreni si rileva:

L'area recintata non trova piena corrispondenza con la cartografia catastale, sia nella conformazione sia nella dimensione, la particella nella sua attuale conformazione comprende anche parte della sede stradale di via Linneo e di via Keplero; non risulta inserito in mappa il forno addossato alla parete nord del fabbricato.

5° quesito) STIMA DELL'IMMOBILE

Rediga il CTU una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile con indicazione delle eventuali spese condominiali insolute dello stato d'uso e manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso, dei



vincoli e degli oneri non eliminabili dalla procedura e di quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente dell'eventuale necessità di bonifica d eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e degli altri oneri e pesi.

Il CTU ha ritenuto di ricercare il più probabile valore di mercato attraverso il procedimento del Market Comparison Approach, che prevede la comparazione diretta su base pluriparametrica del bene oggetto di stima con immobili simili, basato sull'utilizzo dei dati reali di mercato (compravendite). **Valore a base vendita** del fabbricato in oggetto: € 594.700,00 (cfr procedura di calcolo allegato alla perizia agli atti)

"Unico LOTTO"

Comune di San Benedetto del Tronto (AP) – Via Carlo Linneo n. 6

Diritti di piena proprietà dell'intero sul *FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI TIPO UNIFAMILIARE* composto da:

A) un solo appartamento dislocato sui piani S1-T-1, nel dettaglio:

Piano Terra della superficie lorda di **Mq. 153,32** con un'altezza interna di circa ml. 2,90/3,00 costituente la zona giorno con ampio salone, zona pranzo e cucina, un **porticato esterno** di circa **Mq. 19,95** ed un forno esterno.

Piano Primo della superficie lorda di mq 113,20 circa, altezza ml 3,00, costituente la zona notte con tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio con annessa terrazza a livello di circa **Mq. 44,54** e **locale soffitta**, con accesso dalla terrazza, delle dimensioni di circa **Mq. 15,22** di ridottissima altezza

Piano Interrato, della superficie lorda di circa **Mq. 66,32**, altezza ml 2,50, ad uso vani di sgombero e di servizio, oltre al garage di seguito descritto, collegato al piano terra da scala interna.

Circostante corte di pertinenza esclusiva, recintata, della superficie di **Mq. 1.330,00** circa.

Il tutto descritto in catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al *Foglio 4 Particella 1409 Sub 2 via Linneo n. 6 piani S1-T-1 categoria A/2 classe 8 vani 13 R.C.*



= € 2.383,45.

B) AUTORIMESSA al Piano interrato della superficie lorda di circa **Mq. 87,00** e un'altezza interna di circa **MI. 2,60**, descritto in catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al *Foglio 4 Particella 1409 Sub 1 via Linneo n. 6 piano S1 categoria C/6 classe 5 R.C. = € 440,43.*

*CONFINI: via Linneo, via Keplero [REDACTED] lvo
altri.*

Il fabbricato unitamente alla corte esclusiva è descritto in catasto terreni al foglio 4 particella 1409 di mq 1.620,00 con qualità ENTE URBANO.

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria [REDACTED]

Nel vigente piano regolatore generale l'immobile ricade in zona residenziale di completamento di tipo B2, indice fondiario pari a 1 mc/mq, in assenza di vincoli.

Si precisa che stante l'indice fondiario di zona pari a 1 mc/mq ed il volume attuale, ovvero Superficie fondiaria di mq 1400,00 circa e volume esistente di mc 900,00 circa, si rileva una residua capacità edificatoria di circa mc 500,00

Si rileva un errore nella intestazione catastale dell'immobile, in quanto risultano errate la data di nascita, e di conseguenza il codice fiscale, della comproprietaria [REDACTED]

Non si riscontra piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi con la cartografia catastale, con particolare riferimento al mancato inserimento in mappa del forno addossato alla parete nord e allo stralcio dei tratti costituenti sede stradale.

Si rileva infine la non esatta coincidenza delle recinzioni in loco con il contorno della particella.

L'unico accesso, pedonale e carrabile, avviene da strada in forte pendenza e limitata ampiezza. Non vi sono infrastrutture (esercizi commerciali, scuole, chiese, etc) nelle immediate vicinanze e la zona non è servita da mezzi di trasporto pubblici.



Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, il livello delle finiture è ordinario.

Sono presenti tutte le utenze necessarie alla destinazione d'uso.

Probabile presenza di elementi in eternit da bonificare.

Prezzo Base: € 610.000,00 (Seicentodiecimila/00 Euro).

Costi per regolarizzazione fabbricato: € 15.300,00 (quindicimilatrecento/00 Euro)

PREZZO A BASE VENDITA 594.700,00 (cinquecentonovantaquattromilasettecento/00 Euro).

6° quesito) PRIMA CASA

Verifichi il CTU se l'immobile oggetto di vendita delegata sia destinato ad abitazione principale di alcuno dei comproprietari ai sensi di cui all'art. 54 ter, introdotto dalla L. 24/4/2020 n. 27 – pubblicata in GU in data 29/04/2020 conversione in Legge del D.L. 17/03/2020 n.18 e successive modifiche e proroghe.

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria [REDACTED] la quale non risulta essere proprietaria di alcun immobile su tutto il territorio nazionale, per cui si suppone che per la stessa si tratti di abitazione principale.

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n 10 pagine dattiloscritte, 1 allegato (estratto delle N.T.A. Del vigente P.R.G.), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

La presente relazione con i relativi allegati, viene depositata in forma telematica presso la casella PEC della Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

San Benedetto del Tronto li 03/06/2024

Il CTU

Geometra Bertolotti Massimo



Massimo Bertolotti

