

Geometra ALBERTO CICCARELLI

Via Roma, 81 – 66020 San Giovanni Teatino (Ch) - Tel. 085 446.30.35 - cell. 348.60.33.077
e-mail: albertociccarelligeometra@gmail.com - p.e.c. alberto.ciccarelli@geopec.it

Liquidazione Giudiziale: Bank Italia S.r.l.
n° 12 anno: 2023
Giudice Delegato: Dott. Marcello Cozzolino
Curatore: Avv. Maria Sirolli

San Giovanni Teatino , li 18 DICEMBRE 2024.

Immobile sito in Comune di Silvi (TE),

VIA INDIPENDENZA, piano T-1,

censito al foglio 11 particella 607

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

Per l'accertamento della verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione della documentazione urbanistica e accertata la presenza di opere abusive, determinazione dei costi della stessa per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dal raffronto con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 090/2000/S, ottenuta ai sensi art.13 Legge 47/85, ed i sopralluoghi effettuati sono state riscontrate le seguenti difformità :

- a) Manufatto realizzato sull'area pertinenziale poco discosto dal corpo di fabbrica principale adibito a cucina (v. foto allegata n.1);
- b) Portico realizzato con struttura in legno al piano terra (v. foto n.2) ;
- c) Piscina realizzata sempre sull' area pertinenziale (v. foto n.3);
- d) Cambio di destinazione d'uso al piano terra da locale cantina (mq 22,32) a vano abitabile con annesso piccolo wc ;

Alla luce di tali difformità, si ritiene che:

- non è possibile sanare la difformità di cui al punto a) per mancanza delle distanze legali e per la mancanza dei requisiti strutturali previsti per le costruzioni in zona sismica oltre che per l'ampliamento volumetrico;

- non è possibile sanare la difformità del punto b) per la mancanza dei requisiti strutturali per le costruzioni in zona sismica;

Per cui è necessario ripristinare lo status quo ante tramite demolizione (per il manufatto ed il portico al piano terra).

Per quanto riguarda, invece, le altre due difformità sub c) e sub d), essendo a parere dello scrivente delle opere assentibili ai sensi della normativa vigente, sarà possibile regolarizzare tale situazione previa presentazione di una sanatoria edilizia.

Gli importi complessivi per :

1) Demolizione e ripristino degli abusi sub a) e sub b)

- Opere di demolizione e smaltimento rifiuti.....€ 12.500,00

2) Sanatoria piscina

- Oneri comunali per sanatoria piscina€ 1.100,00

- Oneri parcelle professionali per progetto, calcoli strutturali, relazione geologica, collaudo, accatastamento€ 5.500,00

3) Sanatoria per cambio di destinazione d'uso da cantina a vano abitabile

- Oneri comunali e parcella per SCIA e variazione catastale € 3.800,00

4) Oneri per nuova agibilità.....€ 1.200,00

- **TOTALE COSTI.....€ 24.100,00**

Ovviamente l'importo totale di tali oneri, QUANTIFICATO in € 24.100,00 è stato già decurtato dal valore di mercato determinato in € 287.800,00 per porre l'immobile all'asta.

QUINDI SI CONFERMA IL VALORE STIMATO PER L'IMMOBILE IN
OGGETTO PARI AD EURO € 287.800,00.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto.



Firmato digitalmente da:

Cicarelli Alberto

Firmato il 30/12/2024 20:14

Seriale Certificato: 2545638

Valido dal 19/06/2023 al 19/06/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Il tecnico

Geometa ALBERTO CICCARELLI

FOTO N.1 ABUSO sub a) manufatto

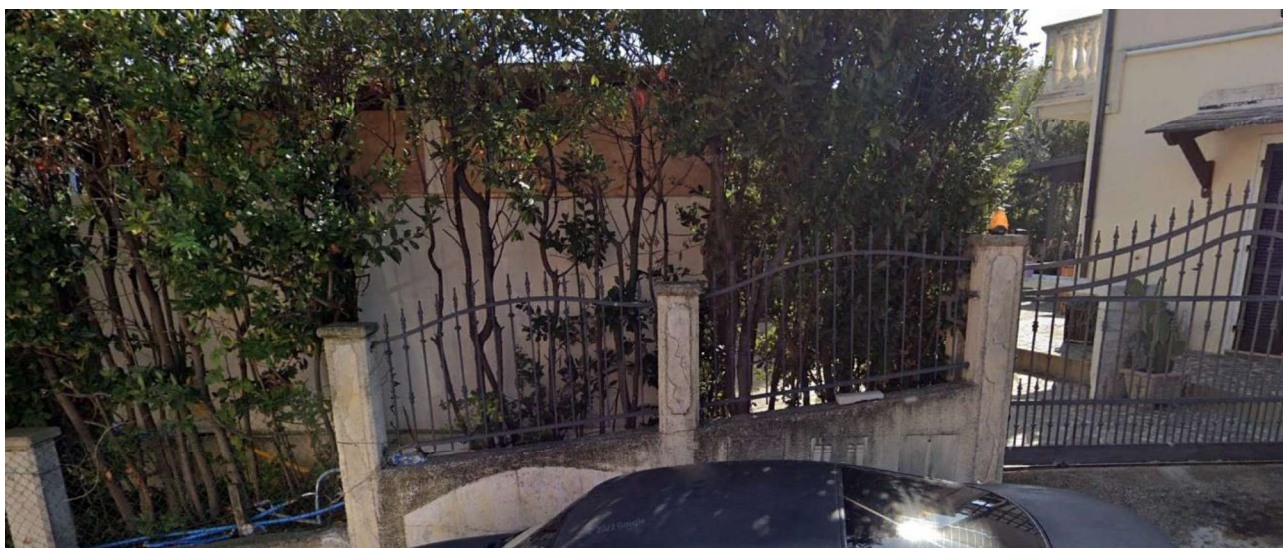


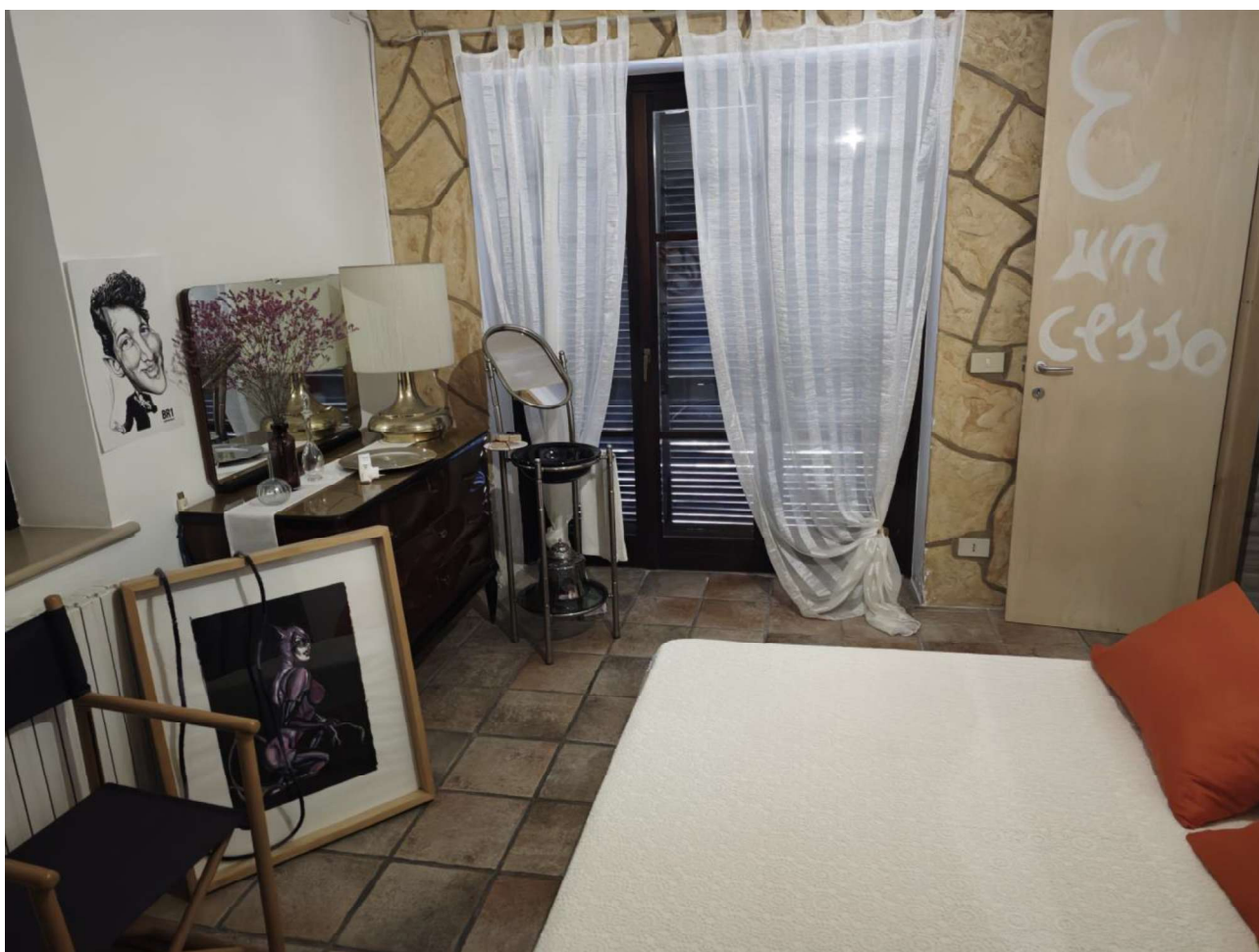
FOTO N.2 ABUSO sub b) portico



FOTO N.3 ABUSO sub c) piscina



FOTO N.4 ABUSO sub d) cambio destinazione d'uso



ALLEGATI:

- **Permesso di ABIBILITA n. 507 / 2000**
- **Concessione Edilizia n. 090 / 2000 / S**
- **Tavola 001 CE n.090/2000/S**