

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Piazza Orlini, 1

procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 89/2021

G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi

ELABORATO PERITALE

del 06/02/2024

*Tecnico incaricato: Ing. Massimiliano Mestichelli
iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al N. A1662
CF: MSTMSM79P16A462V
con studio in Ascoli Piceno via Costantino Rozzi, 13/F
telefono: +39 3333813793
email: m.mestichelli@madingsrl.com
email (pec): massimiliano.mestichelli@ingpec.eu*



PREMESSE E QUESITI	3
OPERAZIONI PERITALI	8
QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA	9
UBICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA	10
DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA	11
SPESE CONDOMINIALI	12
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	12
STATO PATRIMONIALE DEL DEBITORE E FONDO PATRIMONIALE	15
QUESITO N. 2 - SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE	16
PRECEDENTI EDILIZI REPERITI MEDIANTE ACCESSO AGLI ATTI	16
DIFFORMITÀ RISCONTRATE	16
QUESITO N. 3 - STATO DI POSSESSO	18
QUESITO N. 4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
QUESITO N. 5 - STIMA DELL'IMMOBILE	21
METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	21
CONSISTENZA	22
ANALISI DEL MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI COMPARABILI	24
SCELTA DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI DA COMPARARE	28
COMPILAZIONE DELLA TABELLA DATI	29
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	30
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI	31
TABELLA DI VALUTAZIONE CON AGGIUSTAMENTI	31
RECONCILIATION E STIMA DEL SUBJECT	32
ADEGUAMENTI E CORREZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE	32
CONSIDERAZIONI IN MERITO ALL'OPPORTUNITÀ DI FORMARE PIÙ LOTTI PER LA VENDITA DEL BENE	35
CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA POSSIBILE DIVISIBILITÀ DEL BENE	35
DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA	36



PREMESSE E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Mestichelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. A1662, con studio in Ascoli Piceno in Via Costantino Rozzi n. 13/F, nell'udienza del 06.12.2022, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare, prestando in corso di udienza il giuramento di rito quale CTU del procedimento immobiliare di che trattasi.

Con disposizione del 02.11.2023, il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito in Cancelleria della relazione di stima e comunicazione della stessa alle parti il termine sino al 07.02.2024.

In occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

Specificando se il pignoramento 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 pignorato (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 nell'atto di pignoramento;
- 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) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

2) 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 dichiarare 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, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3) Stato di Possesso

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o 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;

4) Vincoli e oneri giuridici

Indichi l'esistenza sul bene pignorato 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;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Difformità catastali (a spese della procedura);

5) Stima dell'immobile

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, **(a)** quelli per l'abbattimento forfettario in



relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), **(b)** per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, **(c)** per lo stato di possesso (sopra sub 3), **(d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), **(e)** per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e **(f)** per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;



- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) eccezzuati le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);
- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU;
- k) almeno **trenta** giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello precedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
- l) allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa)** file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb)** file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti degli identificativi personali e dati



sensibili anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) **fc)** file contenente planimetria (planim.doc); allegghi, inoltre, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salve quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) **assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.**



OPERAZIONI PERITALI

In data 28 dicembre 2023, alle ore 10:00, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile oggetto di vendita sito in Via Sardegna n. 1/E a San Benedetto del Tronto per dare inizio alle operazioni peritali. All'appuntamento sul luogo erano presenti:

- il custode giudiziario Avv. Valerio Bartolomei
- il proprietario esecutato Sig.
- il terzo proprietario non esecutato

Risultava assente il terzo proprietario non esecutato, la Sig.ra

Sulla scorta delle planimetrie catastali e delle planimetrie dei precedenti edilizi preliminarmente acquisite, il sottoscritto effettuava una ricognizione visiva di tutti i locali ad ogni livello di piano e delle aree scoperte constatando lo stato generale dei luoghi, la qualità e lo stato manutentivo delle strutture, delle finiture e degli impianti presenti. È stato effettuato il rilievo metrico ed il riscontro della conformità degli elaborati grafici in possesso con lo stato dei luoghi, provvedendo ad eseguire diverse riprese fotografiche sia interne che esterne.

Alle ore 10:50, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi necessari, il sottoscritto concludeva le operazioni peritali.



**Quesito n. 1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA,
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Identificazione del bene oggetto della vendita

Come si evince dagli atti, sono oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio:

1) la proprietà di _____ i un'abitazione tipo villino disposta su più livelli (piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto), di seguito indicata come **unità immobiliare n. 1 - abitazione**;

2) la proprietà di _____ di una pertinenza a destinazione d'uso cantina, posta al piano interrato dell'immobile precedentemente descritto, di seguito indicata come **unità immobiliare n. 2 – pertinenza**.

Il villino e la relativa pertinenza sono siti in Via Sardegna n. 1/E nel Comune di San Benedetto del Tronto e risultano di proprietà dei signori _____ (debitore e unico proprietario esecutato), _____ (comproprietarie non esegutate).

L'identificazione catastale dei beni pignorati risulta invariata rispetto all'identificazione riportata nell'atto di pignoramento. Essi sono infatti censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti riferimenti catastali:

- **unità immobiliare n. 1 – abitazione**: immobile ad uso di civile abitazione costituito da piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto) identificato al foglio 15, particella 647, subalterno 13 con Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) e Classe 4; risulta avere Consistenza di 8 Vani e rendita catastale di € 764,36. La Superficie catastale totale è di 156 mq mentre quella che esclude le aree scoperte (superfici di balconi, terrazze, aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti) è di 145 mq. L'intestazione attuale dell'immobile risulta essere attribuita ai tre soggetti di seguito identificati: il Sig.

(debitore e unico proprietario esecutato) è intestatario del bene con diritto di proprietà pe _____ la Sig.ra _____ (comproprietaria non esegutata) è intestataria del bene con diritto di proprietà per _____, la _____, _____ (comproprietaria non esegutata) è intestataria del bene con diritto di proprietà per _____

- **unità immobiliare n. 2 – pertinenza**: locale a destinazione d'uso cantina ubicato al piano interrato dell'unità immobiliare n. 1 precedentemente descritta e identificato al foglio 15, particella 647, subalterno 15 con Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) con Classe 3; risulta avere Consistenza di 21 mq e rendita catastale di € 82,43. La Superficie catastale totale è di 24 mq. L'intestazione attuale dell'immobile risulta essere attribuita ai tre soggetti di seguito identificati: il Sig. _____ (debitore e unico proprietario esecutato) è intestatario del bene con diritto di proprietà per _____ la Sig.ra _____ sa è intestataria del bene con diritto di proprietà per _____ a _____ è intestataria del bene con diritto di proprietà pe _____
(Allegato 02_Visura e planimetria catastale)



Ubicazione del bene oggetto della vendita

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da una abitazione (identificata al sub. 13) e dalla sua pertinenza a destinazione d'uso cantina (identificata al sub. 15) comprese all'interno di uno stesso edificio ubicato nella città di San Benedetto del Tronto (trattasi, nello specifico, della porzione nord di un edificio bifamiliare).

La zona di ubicazione risulta densamente abitata e ricca di molteplici servizi. Trattasi di un'area di completamento, caratterizzata dalla presenza di edifici di serie variamente aggregati con predominanza di edilizia di recente trasformazione, senza particolari caratteristiche ubicazionali.



Figura 1 - Estratto di ortofotografica con individuazione del contesto in cui si trova la proprietà



Figura 2 - Estratto di ortofotografica con individuazione del fabbricato

Ing. Massimiliano Mestichelli – Via Costantino Rozzi, 13/F – 63100 Ascoli Piceno – P.IVA 02142950449
Tel: 3333813793 - email: m.mestichelli@madingsrl.com - pec: massimiliano.mestichelli@ingpec.eu



Descrizione delle unità immobiliari oggetto della vendita

Come precedentemente definito, le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono un'abitazione tipo unifamiliare con relativa pertinenza a destinazione d'uso cantina facenti parte dello stesso corpo di fabbrica. L'immobile in questione, quindi, è unico e individuabile come la porzione a nord di un complesso bifamiliare. Esso è indicato, sia al catasto che negli atti edilizi acquisiti dall'accesso agli atti in Comune, come palazzina B.

Da quanto è stato possibile osservare dal sottoscritto, la costruzione risulta di forma regolare, con pianta rettangolare e struttura portante in c.a.. Sul lato sud, essa si trova completamente in aderenza con il secondo fabbricato facente parte del complesso bifamiliare (palazzina A).

Dalla consultazione degli elaborati reperiti mediante accesso agli atti in Comune si evince che la struttura si compone di pilastri poggianti su plinti di fondazione collegati tra loro da cordoli di collegamento. I solai sono in latero-cemento e le mura perimetrali sono realizzate in blocchetti del tipo doppio UNI all'esterno e foratelle all'interno, coibentate nell'intercapedine. I divisori interni sono realizzati in mattoni forati dello spessore di 8 cm. La copertura è inclinata e realizzata in latero cemento con un sovrastante manto di tegole.

Al fabbricato si accede mediante un passaggio pedonale e carrabile posto sul lato nord del lotto che è direttamente collegato alla pubblica Via Sardegna in corrispondenza del civico n. 1/E. Sul lato est dell'edificio, al livello del piano interrato, si raggiunge una corte esterna pavimentata utilizzata principalmente come parcheggio.

L'edificio si compone complessivamente di quattro livelli di piano:

- il piano interrato è occupato in parte dalla pertinenza con destinazione d'uso cantina (unità immobiliare n. 2 corrispondente al sub. 15) ed in parte da locali adibiti a ripostiglio (porzione dell'unità immobiliare n. 1 corrispondente al sub. 13);
- il piano terra e piano primo sono destinati ad abitazione (porzione dell'unità immobiliare n. 1 corrispondente al sub. 13);
- il piano sottotetto è adibito a ripostiglio e lavatoio (porzione dell'unità immobiliare n. 1 corrispondente al sub. 13).

Tutti i livelli di piano sarebbero collegati mediante una scala interna se non fosse che, al piano terra, si rileva il tamponamento di un'apertura che risulta riscontrabile sulle planimetrie reperite dall'accesso agli atti al Comune. Di conseguenza, allo stato attuale, l'edificio risulta suddiviso in due unità abitative distinte e con accessi separati.

La prima unità abitativa è accessibile dal piano interrato mediante un ingresso prospiciente la corte esterna pavimentata. Essa si compone dei locali di pertinenza al piano interrato (cantina e ripostiglio) e di locali abitativi al piano terra (cucina, wc, camera). I due livelli sono collegati dalla scala interna.

Alla seconda unità abitativa, costituita dal piano primo e secondo, si accede tramite un ingresso ubicato al piano terra e posto sul lato nord dell'edificio. Esso è raggiungibile mediante una scala



esterna che collega la corte al piano interrato con un secondo cortile al piano terra che risulta in parte pavimentato ed in parte adibito a giardino. Il piano primo è composto da un soggiorno, un bagno e una camera. Al piano secondo si trovano un ripostiglio ed un lavatoio.

Le due unità abitative presentano pavimentazione con piastrelle in gres, infissi esterni in pvc con vetri doppi e persiane al piano interrato, infissi in legno con vetri doppi e avvolgibili al piano terra, primo e secondo. Gli impianti di riscaldamento sono autonomi e costituiti da due caldaie murali esterne del tipo standard alimentate a metano, destinate sia al riscaldamento invernale che alla produzione di acqua calda sanitaria. I terminali di emissione sono costituiti da radiatori. Non è stato possibile prendere visione del libretto di manutenzione delle caldaie. Non si rileva la presenza di impianti di raffrescamento.

L'intero stabile si presenta esternamente in discrete condizioni manutentive, la superficie risulta tinteggiata su ogni prospetto e non risultano esservi ammaloramenti gravi o particolari condizioni di scarsa manutenzione da segnalare. In merito alle finiture interne, le due unità abitative si presentano in buone condizioni generali. (Allegato 03_Documentazione fotografica)

Spese condominiali

Alla data del sopralluogo, sul posto non risultavano affisse indicazioni riguardanti le generalità, il domicilio, i recapiti, anche telefonici, di un amministratore condominiale né di altra persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore. Non trattandosi di un condominio ma di un edificio unifamiliare, si suppone che non vi siano eventuali spese fisse di gestione e manutenzione non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'ambito di applicazione urbanistico generale dell'edificio è definito dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Benedetto del Tronto approvato con D.P.G.R. Marche n. 8369 del 27.11.1990 e successive varianti e consultabile attraverso il Sistema Informativo Territoriale (SIT) messo a disposizione sul sito web comunale. Il PRG vigente lo identifica con il codice 3-330-0.14 e lo caratterizza all'interno della zona omogenea residenziale di completamento di tipo "B2". Le prescrizioni per tali zone sono contenute agli Artt. 29 e 31 delle NTA dello stesso PRG. In particolare l'Art. 29 descrive che *"Le zone residenziali di completamento comprendono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, diverse dalle zone di tipo A, totalmente o parzialmente edificate. In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) abitazioni; b) abitazioni collettive; c) attività ricettive; nella zona compresa tra la ferrovia Bari-Bologna ed il mare la realizzazione di alberghi, pensioni e complessi turistici è ammessa con una superficie coperta non superiore al 50% della superficie del lotto; d) attività commerciali al dettaglio in conformità con il Piano al Commercio; e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; f) ristoranti, bar, locali di*



divertimento; g) teatri e cinematografi; h) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; i) istituzioni pubbliche statali e rappresentative; j) uffici pubblici e privati, studi professionali; k) garage di uso pubblico e privato; l) servizi sociali e religiosi di quartiere; m) attrezzature socio-sanitarie; n) attrezzature culturali e sportive. In tali zone, da considerarsi come omogenee di tipo B ai sensi del D.L. 2.4.1968 n°1444, la Variante Generale al P.R.G. si attua prevalentemente per intervento diretto e sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art.3 comma 1 lettera d del DPR n.380/2001 e smi e con le specifiche di cui ai successivi commi. [...]".

L'Art. 31 definisce gli indici fissati per tali zone: "Gli indici per tali zone sono così fissati: $I_f = 1,00$ mc/mq; $H = 7,50$ mt; $d_i = 5,00$ mt; $d_s = 5,00$ mt., o in allineamento ai fabbricati esistenti; $d_f = 10,00$ mt; $D_i = D_s = H/2$. Oneri di concessione: a) Oneri di urbanizzazione primaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale, monetizzabili ovvero assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative; b) Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale; c) Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni della Regione.

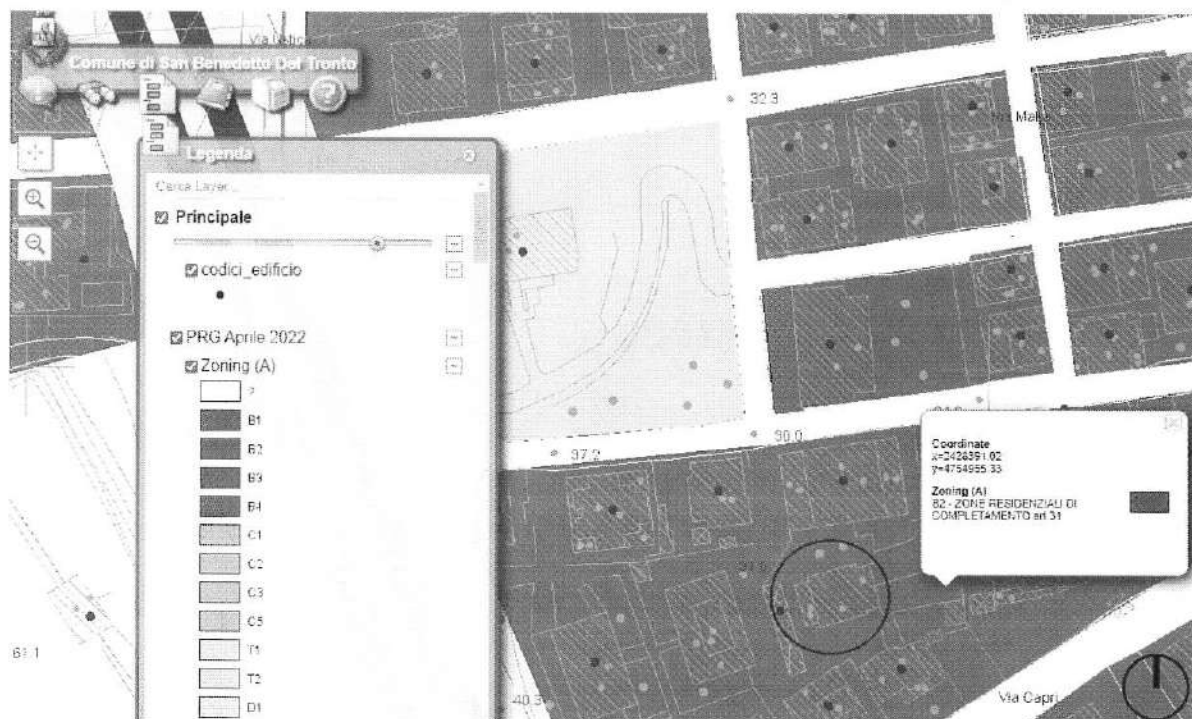


Figura 3 - Stralcio dal SIT del Comune San Benedetto del Tronto – Zonizzazione PRG

In merito all'analisi della vincolistica urbanistica presente nell'area in oggetto, come si evince dagli stralci cartografici estratti dal Sistema Informativo Territoriale (SIT) messo a disposizione sul sito web comunale, si rileva che l'edificio in oggetto non rientra in aree soggette a vincoli del Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) e non rientra in aree soggette a vincoli paesaggistici e culturali di cui al D.Lgs. 42/2004.



L'edificio inoltre non ricade in area soggetta a Vincolo Idrogeologico (definito ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923) né in aree sottoposte a vincoli del Piano di assetto idrogeologico (PAI).

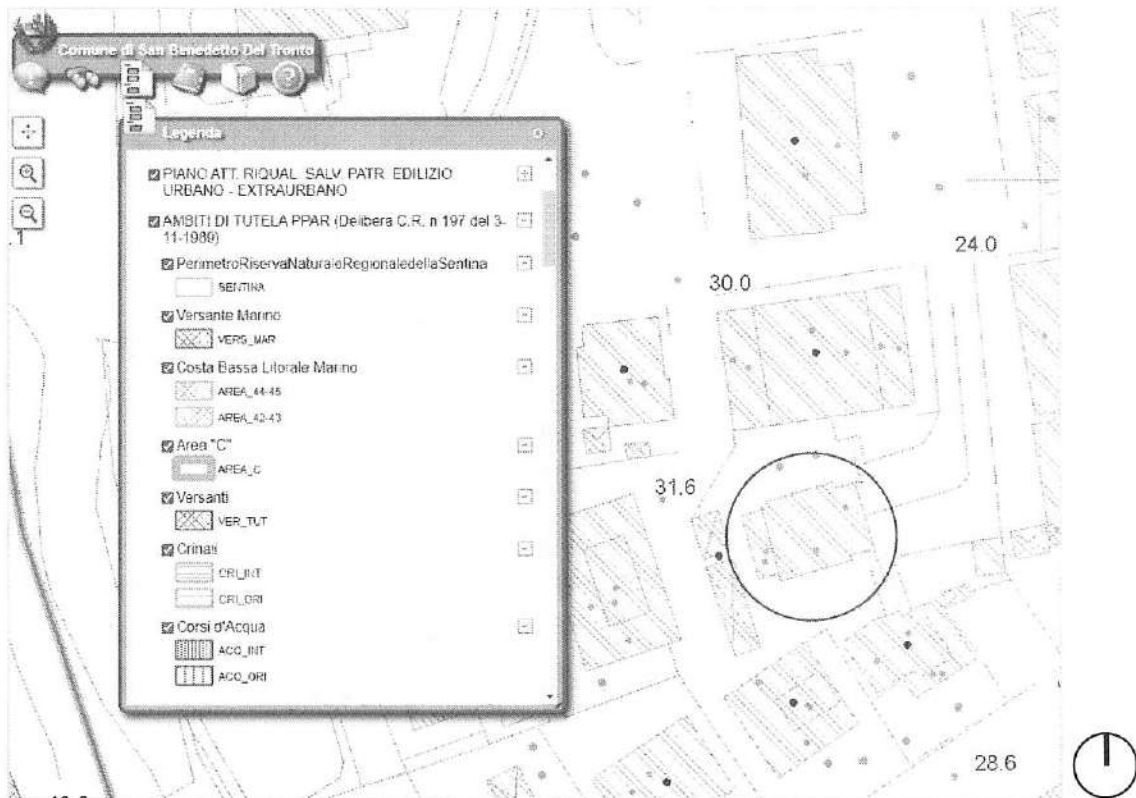


Figura 4 - Stralcio dal SIT del Comune San Benedetto del Tronto - Ambiti di tutela del PPAR

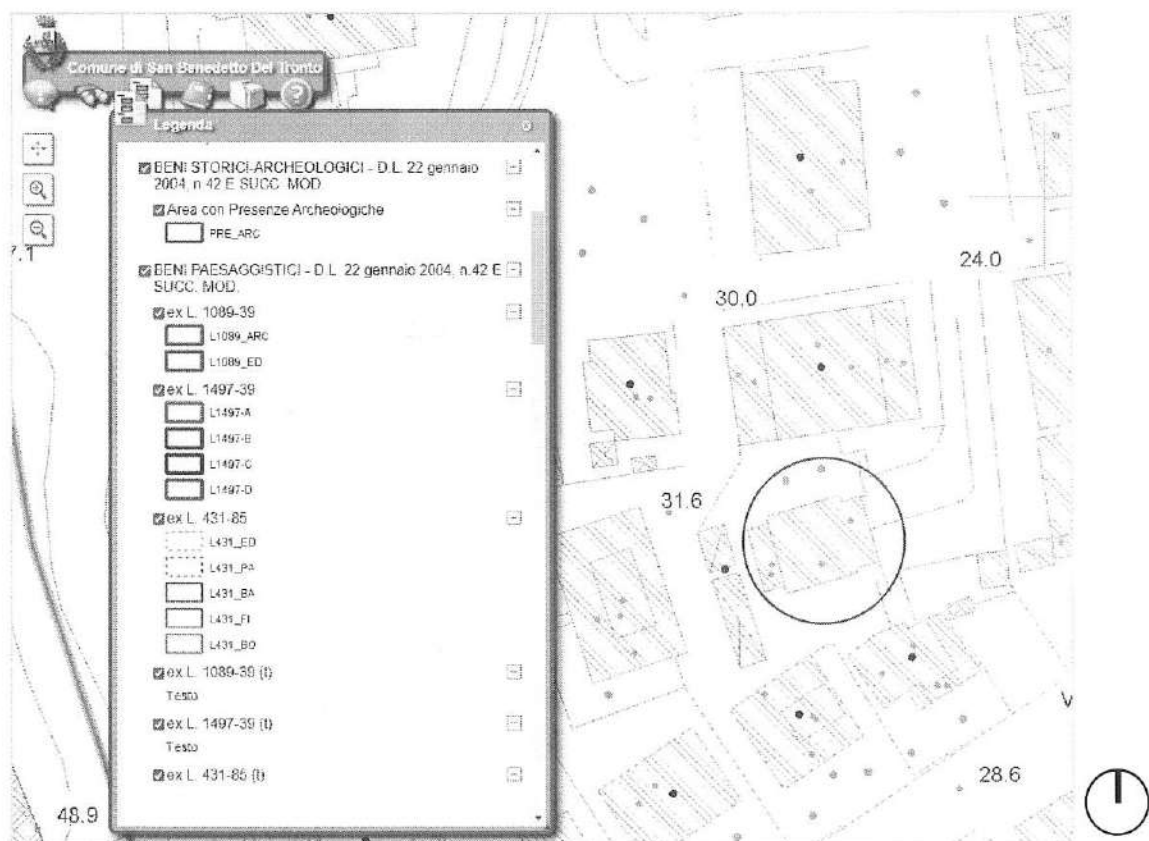


Figura 5 - Stralcio dal SIT del Comune San Benedetto del Tronto - Vincoli storici-culturali e paesaggistici-ambientali
Ing. Massimiliano Mestichelli – Via Costantino Rozzi, 13/F – 63100 Ascoli Piceno – P.IVA 02142950449
Tel: 3333813793 - email: m.mestichelli@madingsrl.com - pec: massimiliano.mestichelli@ingpec.eu



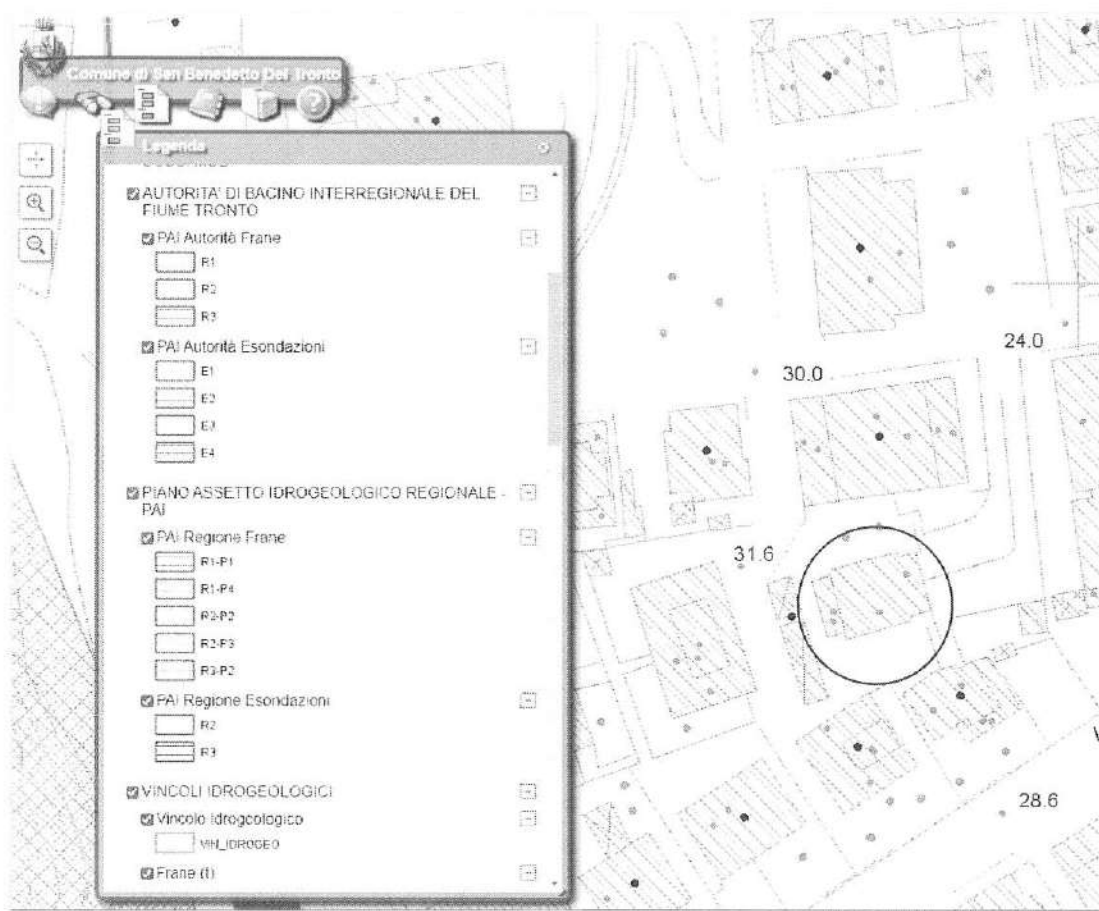


Figura 6 – Stralcio dal SIT del Comune San Benedetto del Tronto - Vincolo idrogeologico e vincoli PAI

Stato patrimoniale del debitore e fondo patrimoniale

In data 15.02.2023 lo scrivente ha acquisito dal servizio Anagrafe e servizi civici del Comune di San Benedetto del Tronto la certificazione dello stato di famiglia del proprietario esecutato

Nello specifico, il certificato di Stato di famiglia riporta che all'indirizzo di

del Comune

risulta iscritta la seguente famiglia:

(Allegato 08_Stato di famiglia)



Quesito n. 2 - SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Precedenti edilizi reperiti mediante accesso agli atti

Dagli atti reperiti presso il Comune di San Benedetto del Tronto si evince che la costruzione dell'edificio è stata inizialmente autorizzata con:

- Concessione edilizia n. 156/88 del 22.03.1988 riguardate i lavori di costruzione di n. 2 edifici di civile abitazione.

Negli anni successivi, per il completamento della costruzione, risultano presenti agli Atti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 115/89 del 14.04.1989 – Pratica B-1528 – Variante alla Concessione edilizia n. 156/88 del 22.03.1988;
- Concessione edilizia n. 40/89 del 05.02.1990 – Pratica B-2608 – Variante alle Concessioni edilizie n. 156/88 del 22.03.1988 e n. 115/89 del 14.04.1989;

A completamento dei titoli edilizi di cui sopra, in data 10.05.1990 viene rilasciata dal Comune di San Benedetto del Tronto la Dichiarazione di Abitabilità della "Palazzina B".

In seguito, sono state presentate altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto:

- D.I.A.E. prot. n. 0015140 del 28.03.2007 – Realizzazione di alcune modifiche interne, esterne e cambio di destinazione d'uso sul fabbricato;
- D.I.A.E. prot. n. 0031982 del 27.06.2007 – Realizzazione di alcune modifiche interne, esterne e cambio di destinazione d'uso sul fabbricato;
- D.I.A.E. prot. n. 0036390 del 07.07.2009 – Realizzazione di alcune modifiche interne ed esterne.

(Allegato 05_Precedenti edilizi immobile)

Difficoltà riscontrate

Durante il sopralluogo del 28.12.2023 sono state riscontrate difficoltà dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato dalla D.I.A.E. prot. n. 0036390 del 07.07.2009. In particolare si riscontrano le seguenti difficoltà:

- differenze nelle partizioni interne ai vari piani;
- lievi differenze nei prospetti (bucature);
- presenza di una tettoia a copertura del terrazzo del piano sottotetto;
- non risulta correttamente rappresentata la corte esterna con la scala di collegamento tra piano interrato e piano terra;
- presenza di un locale sottoscala nella corte esterna al piano interrato;
- ampliamento dei locali al piano interrato con la creazione di n. 2 vani al di sotto della corte esterna del piano terra;
- ampliamento dei locali al piano sottotetto con conseguente diminuzione della superficie delle terrazze.

Ing. Massimiliano Mestichelli – Via Costantino Rozzi, 13/F – 63100 Ascoli Piceno - P.IVA 02142950449
Tel: 3333813793 – email: m.mestichelli@madingsrl.com – pec: massimiliano.mestichelli@ingpec.eu



La regolarizzazione delle difformità che hanno comportato ampliamenti e di quelle che riguardano il volume dell'edificio, dovrà essere valutata negli uffici competenti in base alla capacità edificatoria del lotto (zona B2 - Residenziale di completamento $I_f = 1,00$ mc/mq) e comporterà una sanzione pecuniaria e/o opere per la rimessa in pristino da quantificare come spese aggiuntive a carico dell'acquirente.



Quesito n. 3 - STATO DI POSSESSO

In data 03.02.2023, lo scrivente richiedeva tramite PEC all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Ufficio Territoriale di San Benedetto del Tronto, la verifica di eventuali contratti di locazione sull'immobile di proprietà del soggetto esecutato individuato al catasto fabbricati al Foglio 15, Particella 647, Sub. 13 e 15.

L'Ufficio, con risposta inviata a mezzo PEC in data 03.03.2023, riferiva quanto segue:

OGGETTO: Vs. richiesta del 03/02/2023 (ns. prot. 6960/2023)

Premesso che non è possibile effettuare una ricerca di contratti per immobile ma solamente per intestatari di contratto, a seguito di Vostra richiesta del 03/02/2023 (ns. prot. 6960/2023), si rappresenta che presso l'Agenzia delle Entrate - UT di San Benedetto del Tronto, da interrogazione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria, NON risultano negli ultimi dieci anni, registrate scritture private di locazione/comodato ancora in essere da parte del Sig. _____, sui seguenti immobili

nel Catasto Comune di San Benedetto del Tronto:

- Foglio 15, Particella 647, Sub.13
- Foglio 15, Particella 647, Sub.15

Si rappresenta comunque che in data 02/10/2019 è stato registrato il seguente contratto con data fine locazione 04/10/2020:

Modello	RLI UFFICIO		
Ufficio registrazione	DPAP UT S. BENEDETTO DEL TRONTO (TQP)	Data registrazione	
Serie	BT	Numero	
Negozio	LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO (L1)	Ruolo	
Data stipula		Valore dichiarato	ale
Data inizio locazione	9	Data fine locazione	
Codice identificativo contratto			
Presenza opzione CEDOLARE SECCA			
Elenco delle CONTROPARTI	VRRP/02/15/73204		

Figura 7 – Stato di possesso ricevuta dall'Agenzia delle Entrate

Pertanto, dalla visione del documento ricevuto e sopra riportato, è stato possibile definire che l'immobile in oggetto non risulta locato. Si rappresenta inoltre che, alla data del sopralluogo, esso risultava abitato dal proprietario esecutato _____ da una delle proprietarie non esegutate



Quesito n. 4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare) per l'immobile contraddistinto dal foglio 15, particella 647, subalterno 13 del Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto risulta quanto segue:

1. ISCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 681 Registro Generale 3417
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 311 del 03/08/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 25/01/2019 - Registro Particolare 374 Registro Generale 522
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI ASCOLI PICENO Repertorio 2987 del 13/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. ISCRIZIONE del 29/07/2021 - Registro Particolare 924 Registro Generale 7342
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1718/2016 del 21/12/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 13/10/2021 - Registro Particolare 7065 Registro Generale 9319
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI ASCOLI PICENO Repertorio 1615/2021 del 24/09/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 30/06/2022 - Registro Particolare 777 Registro Generale 6111
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1834/822 del 28/06/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare) per l'immobile contraddistinto dal foglio 15, particella 647, subalterno 15 del Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto risulta quanto segue:

1. ISCRIZIONE del 20/03/2007 - Registro Particolare 681 Registro Generale 3417
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 311 del 03/08/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



2. TRASCRIZIONE del 25/01/2019 - Registro Particolare 374 Registro Generale 522

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI ASCOLI PICENO Repertorio 2987 del 13/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. ISCRIZIONE del 29/07/2021 - Registro Particolare 924 Registro Generale 7342

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1718/2016 del 21/12/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 13/10/2021 - Registro Particolare 7065 Registro Generale 9319

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI ASCOLI PICENO Repertorio 1615/2021 del 24/09/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate circa l'esistenza sui beni pignorati di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità, né vincoli storici, artistici, paesaggistici ed ambientali;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- non risulta l'esistenza di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- l'immobile non è un condominio regolarmente costituito pertanto non sussiste l'esistenza di vincoli e/o oneri di natura condominiale;
- non risulta l'esistenza di domande giudiziali in corso ed altre trascrizioni.

Circa l'esistenza sui beni pignorati di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli precedentemente riportati; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente possono essere indicate in cifra pari a circa € 1.500,00;
- come anticipato nel capitolo "Quesito n. 2 - SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE", sono state riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato dalla D.I.A.E. prot. n. 0036390 del 07.07.2009. L'eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate (soprattutto quelle che hanno comportato ampliamenti e quelle che riguardano il volume dell'edificio) dovrà essere valutata in base negli uffici competenti e potrebbe comportare una sanzione pecuniaria e/o opere per la rimessa in pristino; le relative spese a carico dell'acquirente possono essere indicate in cifra pari a circa € 10.000,00.



Quesito n. 5 - STIMA DELL'IMMOBILE

Metodologia estimativa adottata

Il procedimento di stima ritenuto più idoneo per individuare il valore di libero mercato del bene è il Metodo del Confronto di Mercato, tale metodo fornisce un'indicazione di valore mettendo a confronto il bene soggetto a valutazione con altri beni simili, compravenduti nello stesso periodo di riferimento della valutazione, per i quali sono disponibili le informazioni sui prezzi delle transazioni e i dati relativi alle caratteristiche immobiliari.

Potrebbe essere necessario inoltre adeguare le informazioni sui prezzi di altre operazioni per riflettere sulle eventuali differenze tra i dati della transazione realmente avvenuta, la base del valore e le eventuali ipotesi da adottare nella valutazione in corso.

Il Metodo del Confronto di Mercato può essere applicato con tre diversi procedimenti di stima:

- Market Comparison Approach (MCA)
- Sistema di Stima
- MCA e Sistema di Stima
- Sistema di Ripartizione

Il Market Comparison Approach (MCA) è il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione (soggetto).

Tale metodo è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi delle caratteristiche immobiliari.

Il procedimento consta delle seguenti fasi:

- analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare;
- compilazione della tabella dati;
- determinazione dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione del risultato.



Consistenza

Nelle transazioni immobiliari viene generalmente fatto riferimento alla Superficie Commerciale intendendosi con questo termine una superficie fittizia formata, a partire dalla misura delle Superfici Reali, dall'intera Superficie Principale e da frazioni delle Superfici Secondarie dell'immobile.

Viene considerata Superficie Principale quella delle porzioni di immobile corrispondenti ai locali di maggiore importanza (in genere gli ambienti abitativi o quelli accessori a diretto servizio quali ripostigli o disimpegni). Per Superficie Secondaria si intende, invece, quella relativa a superfici che sono solo accessorie alla fruizione dell'immobile e che rivestono, quindi, minore importanza (si tratta di superfici annesse che possono essere direttamente o indirettamente comunicanti con quelle principali quali balconi, terrazzi, porticati, magazzini, fondaci, cantine, soffitte).

Le Superfici Secondarie entrano nella Superficie Commerciale mediante un processo di omogeneizzazione in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Circa le specifiche ponderazioni, è da osservare come di norma i suddetti rapporti mercantili non sono entità costanti, bensì variabili in funzione dei distinti mercati locali, e dei segmenti in cui gli stessi si articolano. Quindi, sul piano teorico, la corretta ponderazione non può che discendere dall'analisi del segmento di mercato, di cui è parte l'immobile oggetto di stima, e dei rapporti dallo stesso (implicitamente) espressi.

Di fatto le analisi esperite nel tempo hanno evidenziato come i range di variabilità di detti rapporti mercantili risultino di norma abbastanza limitati nell'ambito della stessa destinazione funzionale (ad esempio quella residenziale). Ciò permette l'introduzione di una notevole semplificazione nel processo valutativo; quella di fare riferimento a criteri predefiniti ed omogenei a livello nazionale per la determinazione della superficie complessiva ragguagliata dell'immobile.

Tra le diverse definizioni dei suddetti rapporti mercantili, si è ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'Allegato C al D.P.R. n. 138/1998 dal titolo *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"*, elaborate dall'Agenzia del Territorio.

Stima del bene oggetto di vendita con il Market Comparison Approach

Nel presente rapporto di valutazione, per il calcolo delle superfici principali reali del bene e dei relativi comparabili sarà utilizzata la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La S.E.L. include:



- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed $\frac{1}{2}$ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'area o di altro tipo;

La S.E.L. non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Nella seguente tabella si riportano le misure delle Superfici Reali del bene oggetto di vendita, distinguendo le Superfici principali dalle Superfici secondarie.

TIPO DI SUPERFICIE	ACRONIMO	SUPERFICIE REALE (mq)
Sup. principale abitativa piano terra	SUP	55,87
Sup. principale abitativa piano primo	SUP	60,92
Sup. principale abitativa ripostiglio piano interrato	SUP	29,70
Sup. secondaria 1 balcone piano terra	BAL	5,23
Sup. secondaria 4 balconi piano primo	BAL	6,90
Sup. secondaria 2 balconi piano secondo	BAL	29,99
Sup. secondaria cantina piano interrato	SFR	29,79
Sup. secondaria ripostiglio/lavatoio piano secondo	MAN	29,70
Sup. secondaria corte esterna piano interrato	SUC	257,90
Sup. secondaria corte esterna piano terra	SUC	212,77
SUPERFICIE TOTALE		718,77

Nel caso in esame, la Superficie principale è da intendere come la somma delle porzioni di immobile corrispondenti ai locali di maggiore importanza quali:

- locali abitativi al piano terra (cucina, wc, letto, disimpegno);
- locali abitativi al piano primo (letto, bagno, soggiorno, disimpegno);
- locali accessori a diretto servizio di quelli abitativi al piano interrato (ripostiglio).

Per Superfici secondarie si intendono le superfici corrispondenti alle porzioni accessorie alla fruizione dell'immobile, che possono essere direttamente o indirettamente comunicanti con quelle principali e che rivestono, quindi, minore importanza quali:

- locale cantina al piano interrato;
- locali ripostiglio e lavatoio al piano secondo sottotetto;



- balcone al piano terra;
- quattro balconi al piano primo;
- due balconi al piano secondo sottotetto;
- corte esterna pavimentata a livello del piano interrato;
- corte esterna in parte pavimentata e in parte a giardino a livello del piano terra.

Nella seguente tabella si riportano le misure delle Superfici Reali del bene oggetto di vendita raggruppando la Superficie principale e le Superfici secondarie. Per la determinazione delle Superfici Commerciali, ai valori Reali si applicano gli indici riportati che rappresentano i rapporti mercantili superficiali. La Superficie Commerciale dei balconi e della corte esterna, tenuto conto che sono di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare e direttamente comunicanti con i vani principali, è stata computata nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente.

TIPO DI SUPERFICIE	ACRONIMO	SUPERFICIE REALE (mq)	INDICE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Sup. principale (SUP) m ²	SUP	146,49	1,00	146,49
Sup. secondaria balconi (BAL) m ²	BAL	42,12	0,30 - 0,1	9,21
Sup. secondaria cantina (SFR) m ²	SFR	29,79	0,50	14,90
Sup. secondaria ripostiglio/lavatoio (MAN) m ²	MAN	29,70	0,35	10,40
Sup. secondaria corte esterna (SUC) m ²	SUC	470,67	0,30 - 0,1	52,07
SUPERFICIE TOTALE		718,77		233,06

Analisi del mercato per l'individuazione di comparabili

Per la ricerca di comparabili da utilizzare nel processo di stima il sottoscritto ha effettuato una ricerca di immobili attualmente in vendita. La selezione è stata portata avanti cercando oggetti simili ed appartenenti alla stessa zona dell'immobile da valutare. Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene di essere venuto in possesso di un campione abbastanza attendibile con valori di compravendita fiscalmente affidabili dei quali i più significativi e coerenti nella fattispecie vengono nel proseguo riportati:

COMPARABILE A:

San Benedetto del Tronto, in Via Miramare, zona Santa Lucia, zona residenziale panoramica, a soli 800 metri dalla Statale, villetta a schiera centrale di recente costruzione (anno 2001). Il villino si sviluppa su 3 livelli ed è così composto: piano seminterrato con ampio rustico e 1 bagno, entrambi allo stato grezzo, di circa 70 mq, 1 garage di circa 40 mq e una comoda scala che porta al piano superiore; piano terra con ingresso su ampio salone, cucina abitabile, zona notte con 2 camere matrimoniali, 1 studio o ripostiglio e 1 bagno con box doccia. Completa il piano 1 giardino di circa 50 mq in parte lastricato; la scala prosegue portando al piano primo sottotetto, dove si



trova una soffitta allo stato grezzo di circa 60 mq con 3 stanze e 1 terrazzino di circa 10 mq con lucernaio. Il villino si presenta in ottime condizioni, rifinito di materiali di alta qualità e predisposto per essere abitabile. L'unità in oggetto è rifinita con pavimentazione in gres porcellanato, infissi in legno con doppio vetro a taglio termico, persiane in legno, impianto di riscaldamento termoautonomo, predisposizione aria condizionata. L'immobile non abitato dal 2012, necessita di piccoli lavori di ristrutturazione esterna. Prezzo € 320.000.

COMPARABILE B:

San Benedetto del Tronto, in Viale Torino, posto a soli 800 metri da tutti i principali servizi e in palazzina di recente realizzazione, villetta a schiera (esposizione sud ovest) con ottime rifiniture e con ingresso indipendente. L'immobile si sviluppa su tre livelli di cui uno interrato ed è collegato internamente da una comoda scalinata con rivestimento in marmo. Il primo livello di mq 57 è composto da ingresso su ampio soggiorno, cucina abitabile e un bagno finestrato provvisto di doccia, dalla zona giorno si accede su di un comodo esterno di mq 85 in parte adibito a giardino e in maggior parte pavimentato. Il secondo livello di mq 57 è composto dalla zona notte con due camere matrimoniali provviste di balconi (mq 7) e un bagno finestrato provvisto di vasca idromassaggio. Il piano interrato di mq 65 è adibito a rustico con ampio soggiorno, cucina provvista di forno a legna, un bagno con doccia e un garage di mq 14. Completano la proprietà due posti auto antistanti recintati con accesso da cancello elettrico. L'immobile gode di ottime rifiniture con riscaldamento autonomo a metano, portoncino blindato, videocitofono, infissi in legno con doppio vetro e vasca idromassaggio. Prezzo € 360.000.



Rilevazione dei dati immobiliari dei comparabili

Comparabile A: Villetta a schiera – Via Miramare, Zona Santa Lucia, San Benedetto del Tronto (AP)



Tipo di dato	In vendita
Fonte dato	Agenzia Immobiliare
Data annuncio	12/06/2023
Prezzo totale (PRZ) €	320.000 €
Superficie principale (SUP) m²	60
Superficie balconi (BAL) m²	12
Superficie cantina/fond interrato (SFR) m²	70
Superficie rip/lavatoio sottotetto (MAN) m²	60
Superficie garage autorimessa (GAR) m²	40
Superficie corte esterna (SUC) m²	50



Comparabile B: Villetta a schiera – Via Torino, San Benedetto del Tronto (AP)



Tipo di dato	In vendita
Fonte dato	Agenzia Immobiliare
Data annuncio	09/01/2024
Prezzo totale (PRZ) €	360.000 €
Superficie principale (SUP) m²	114
Superficie balconi (BAL) m²	7
Superficie cantina/fond interrato (SFR) m²	65
Superficie rip/lavatoio sottotetto (MAN) m²	0
Superficie garage autorimessa (GAR) m²	14
Superficie corte esterna (SUC) m²	85



Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare

Le superfici considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (SUP): caratteristica superficiaria principale relativa ai locali di maggiore importanza componenti l'immobile (ambienti abitativi o quelli accessori a diretto servizio quali ripostigli o disimpegni). Contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria superficie reale. Unità di misura: m²;
- Superficie balconi (BAL): superficie secondaria accessoria alla fruizione dell'immobile che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria superficie reale corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie cantina/fondaco (SFR): superficie secondaria accessoria alla fruizione dell'immobile che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria superficie reale corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie ripostiglio/lavatoio (MAN): superficie secondaria accessoria alla fruizione dell'immobile che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria superficie reale corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie garage autorimessa (MAN): superficie secondaria accessoria alla fruizione dell'immobile che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria superficie reale corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie corte esterna (SUC): superficie secondaria accessoria alla fruizione dell'immobile che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria superficie reale corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

Le caratteristiche immobiliari considerate sono le seguenti:

- Servizio (SER): La caratteristica servizio rappresenta il numero dei servizi presenti nell'unità immobiliare in considerazione. Unità di misura: (n); 1= un servizio 2= due servizi, etc...)
- Livello di Piano (LIV): Il Livello di Piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Unità di misura: (n); 0=piano terra; 1=piano primo; etc.... per unità su più piani si indica il piano di accesso;
- Impiantistica (IMP): La caratteristica impiantistica rappresenta il grado di vetustà degli impianti e comprende almeno l'impianto idrico-sanitario, elettrico, gas, e di riscaldamento. Unità di misura: (n); 1=minimo 2=medio 3=massimo;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (STM): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle



strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato. Unità di misura: (n); 1=minimo 2=medio 3=massimo;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria	3
Medio	Il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture)	2
Minimo	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali	1

Compilazione della tabella dati

Prezzo - Superfici - Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	320000,00	360000,00	-
Superficie principale (SUP) m ²	60,00	114,00	146,49
Superficie balconi (BAL) m ²	12,00	7,00	9,21
Superficie cantina/fondaco interrato (SFR) m ²	70,00	65,00	14,90
Superficie ripostiglio/lavatoio sottotetto (MAN) m ²	60,00	0,00	10,40
Superficie garage autorimessa (GAR) m ²	40,00	14,00	0,00
Superficie corte esterna (SUC) m ²	50,00	85,00	52,07
Servizio (SER) (n)	2	3	4
Livello di Piano (LIV) (n)	0	0	0
Impiantistica (IMP) (n)	2	2	2
Stato di manutenzione (STM) (n)	3	3	2



Analisi del segmento di mercato

STATISTICHE CAMPIONARIE

Prezzo e caratteristica	Media o frequenza	Min o frequenza	Max o frequenza	Dev. st. o totale
DAT (mesi)	1,00	1	1	0,00
SUP (mq)	87,00	60,00	114,00	27,00
BAL (mq)	9,50	7,00	12,00	2,50
SFR (mq)	67,50	65,00	70,00	2,50
MAN (mq)	30,00	0,00	60,00	30,00
GAR (mq)	27,00	14,00	40,00	13,00
SUC (mq)	67,50	50,00	85,00	17,50
LIV (2,3,4)	0	0	0	1
IMP (1,2)	0	2	-	2
STM (1,2)	1	0	-	1
PRZ (euro)	€ 340 000,00	€ 320 000,00	€ 360 000,00	€ 20 000,00
Prezzo medio superficie commerciale	3 784,08	euro/mq		

INDICI MERCANTILI

Indice e informazione		
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01	Rivalutazione (-); Svalutazione (+)
p(BAL)/p(SUP)	0,30	SIM
p(SFR)/p(SUP)	0,20	SIM
p(MAN)/p(SUP)	0,35	SIM
p(GAR)/p(SUP)	0,50	SIM
p(SUC)/p(SUP)	0,10	SIM
p(LIV)/PRZ	0,00	Livello di piano
Costo servizio a nuovo (euro):	€ 8 000,00	Computo Metrico
- vetusta media (anni)	10	Età
- vita media (anni)	20	Presunta in funzione dell'uso
Costo impianto a nuovo (euro)	€ 38 000,00	Computo Metrico
- vetusta media (anni)	10	Età
- vita media (anni)	25	Presunta in funzione dell'uso
Costo intervento manutenzione 1-2 (euro)	€ 30 000,00	Computo Metrico
Costo intervento manutenzione 2-3 (euro)	€ 40 000,00	Computo Metrico
Costo intervento manutenzione 1-3 (euro)	€ 70 000,00	Computo Metrico



Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B
p(DAT) (euro/mese)	266,67	300,00
p(SUP) (euro/mq)	2 489,63	2 489,63
p(BAL) (euro/mq)	746,89	746,89
p(SFR) (euro/mq)	497,93	497,93
p(MAN) (euro/mq)	871,37	871,37
p(GAR) (euro/mq)	1 244,81	1 244,81
p(SUC) (euro/mq)	248,96	248,96
p(SER) (euro/n)	4 000,00	4 000,00
p(LIV) (euro/n) Se Subject > Comp	0,00	0,00
p(LIV) (euro/n) Se Subject < Comp	0,00	0,00
p(IMP) (euro/n)	22 800,00	22 800,00
p(STM) (euro/n)	-40 000,00	-40 000,00

Tabella di valutazione con aggiustamenti

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è stato svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A e B).

	Unità A	Unità B
Prezzo e caratteristica	Aggiustamento (€)	Aggiustamento (€)
PRZ (euro)	€ 320 000,00	€ 360 000,00
DAT (mesi)	0,00	0,00
SUP (mq)	215 327,80	80 887,97
BAL (mq)	-2 082,32	1 652,12
SFR (mq)	-27 438,17	-24 948,55
MAN (mq)	-43 224,27	9 057,88
GAR (mq)	-49 792,53	-17 427,39
SUC (mq)	514,61	-8 199,09
SER (n)	8 000,00	4 000,00
LIV (n)	0,00	0,00
IMP (n)	0,00	0,00
STM (n)	-40 000,00	-40 000,00
Prezzi corretti (euro)	€ 381 305,10	€ 365 022,95



Reconciliation e stima del subject

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra il prezzo corretto massimo (P max) e il prezzo corretto minimo (P min) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame si ha:

P max = € 381.305,10

P min = € 365.022,95

d% = [(P max – P min) * 100] / P min = [(€ 381.305,10 – € 365.022,95) / € 365.022,95 * 100] = 4,461 %

Il valore finale della Stima del Subject mediante Market Comparison Approach è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Tale valore è uguale a:

Stima del Subject = (€ 381.305,10 + € 365.022,95) / 2 = € 373.164,02

Dal valore di Stima sopra ottenuto deriva il seguente prezzo al mq:

Prezzo al mq = (€ 373.164,02 / 146,49 mq) = 2.547,37 € / mq

Adeguamenti e correzioni per la determinazione del valore finale dell'immobile

Di seguito si espongono analiticamente e in maniera distinta i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni per la determinazione del valore finale dell'immobile:

(a) Riduzione del 10% del valore di Stima del Subject in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (si considera una decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile)

€ 373.164,02 x 10% =

€ 37.316,40

(b) Riduzione del 5% del valore di Stima del Subject per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile

Ing. Massimiliano Mestichelli – Via Costantino Rozzi, 13/F – 63100 Ascoli Piceno - P.IVA 02142950449
Tel: 3333813793 - email: m.mestichelli@madingsrl.com - pec: massimiliano.mestichelli@ingpec.eu



€ 373.164,02 x 5 % =

€ 18.658,20

(c) Riduzione del 5% del valore di Stima del Subject per lo stato di possesso (rif. Quesito n. 3)

€ 373.164,02 x 5 % =

€ 18.658,20

(d) Spese a carico dell'acquirente per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (rif. Quesito n. 4)

Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli:

€ 1.500,00

(e) Spese a carico dell'acquirente per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi

Spese bonifica:

€ 0,00

(f) Spese a carico dell'acquirente per altri oneri e pesi

Si richiama quanto descritto nella presente relazione in risposta al "Quesito n. 2 - SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE". In particolare, durante il sopralluogo del 28.12.2023, si riscontravano difformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato dalla D.I.A.E. prot. n. 0036390 del 07.07.2009. Si fa riferimento a:

- differenze nelle partizioni interne ai vari piani;
- lievi differenze nei prospetti (bucature);
- presenza di una tettoia a copertura del terrazzo del piano sottotetto;
- non risulta correttamente rappresentata la corte esterna con la scala di collegamento tra piano interrato e piano terra;
- presenza di un locale sottoscala nella corte esterna al piano interrato;
- ampliamento dei locali al piano interrato con la creazione di n. 2 vani al di sotto della corte esterna del piano terra;
- ampliamento dei locali al piano sottotetto con conseguente diminuzione della superficie delle terrazze.

Gli immobili suddetti quindi risultano **non regolari** e per la sistemazione urbanistico/edilizia occorrerà provvedere ad una nuova procedura tecnica che comporterà una spesa quantificabile in circa € 10.000,00 comprensiva di eventuale sanzione pecuniaria e/o opere per la rimessa in pristino, spese tecniche e tasse. Questa cifra, come specificato di seguito, verrà decurtata dal valore stimato dell'immobile.

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 10.000,00



Nella seguente tabella si riepilogano gli adeguamenti, le correzioni e le spese a carico dell'acquirente da tenere in considerazione per la determinazione del valore finale dell'immobile:

Adeguamenti - Correzioni - Spese a carico dell'acquirente	
(a) Riduzione del 10% per abbattimento differenza oneri tributari, vizi occulti, spese condominiali insolute	37 316,40 €
(b) Riduzione del 5% per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	18 658,20 €
(c) Riduzione del 5% per lo stato di possesso	18 658,20 €
(d) Spese a carico dell'acquirente per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente	1 500,00 €
(e) Spese a carico dell'acquirente per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:	0,00 €
(f) Spese a carico dell'acquirente per altri oneri e pesi quali regolarizzazioni urbanistiche e catastali	10 000,00 €
TOTALE SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE	86 132,80 €

Pertanto, il Valore di vendita giudiziaria dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:

Valore di mercato del Subject = Stima del Subject – Spese a carico dell'acquirente
= € 373.164,02 - € 86.132,80 = € 287.031,22

arrotondabile a: € 287.000,00 (duecentoottantasettemila/00)

Dal valore di mercato del Subject sopra ottenuto deriva il seguente prezzo al mq:

Prezzo al mq = (€ 287.000,00 / 146,49 mq) = 1.959,18 € / mq



Considerazioni in merito all'opportunità di formare più lotti per la vendita del bene

Come si evince dagli atti, sono oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio:

- 1) la quota di proprietà pari ad di un'abitazione tipo villino disposta su più livelli (piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto) identificata catastalmente al Fg. 15, Part. 647, Sub. 13 (unità immobiliare n. 1 – abitazione)
- 2) la quota di proprietà pari ad di una pertinenza a destinazione d'uso cantina posta al piano interrato dell'abitazione precedentemente descritta e singolarmente accatastata al Fg. 15, Part. 647, Sub. 15 (unità immobiliare n. 2 – pertinenza).

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte dello stesso corpo di fabbrica e, allo stato dei luoghi, esse non risultano separate.

Vista la tipologia, l'ubicazione, la consistenza dei beni pignorati e la conformazione reciproca attualmente esistente tra le due unità immobiliari, non si è ritenuto opportuno procedere con l'individuazione di più lotti.

Considerazioni in merito alla possibile divisibilità del bene

Come precedentemente definito, il pignoramento ha ad oggetto la quota di dell'intera proprietà per entrambe le unità immobiliari. Inoltre, come già riferito al capitolo "Quesito n. 1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE", paragrafo "Descrizione delle unità immobiliari oggetto della vendita", tutti i livelli di piano sono collegati mediante una scala interna ma, al piano terra, si rileva il tamponamento di un'apertura che è riscontrabile, invece, sulle planimetrie reperite dall'accesso agli atti al Comune. Di conseguenza, allo stato attuale, l'edificio risulta già suddiviso in due unità abitative distinte e con accessi separati. La prima unità abitativa è accessibile dal piano interrato mediante un ingresso prospiciente la corte esterna e si compone dei locali di pertinenza al piano interrato e dei locali abitativi al piano terra. La seconda unità abitativa, accessibile dall'ingresso posto sul lato nord del piano terra, si compone dei locali presenti al piano primo e al piano secondo. Tale suddivisione andrebbe comunque regolarizzata mediante adeguato titolo edilizio.

Inoltre, l'unità immobiliare n. 2 – pertinenza al piano interrato (sub. 15) potrebbe essere resa indipendente mediante chiusura con tamponamento del varco in corrispondenza della scala interna.

Ad ogni modo, entrambe le soluzioni prospettate risulterebbero comunque vincolate dalla comproprietà dei tre soggetti indicati nella presente relazione e nelle visure catastali allegate.



DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Diritti di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero su una unità immobiliare destinata ad abitazione e diritti di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero su una unità immobiliare destinata a pertinenza uso cantina site entrambe all'interno di uno stesso edificio facente parte di un complesso bifamiliare ubicato nel Comune di San Benedetto del Tronto in Via Sardegna n. 1/E.

L'unità immobiliare adibita ad abitazione si sviluppa su quattro livelli (comprensivi di un piano interrato e un piano secondo sottotetto) ed è identificata al N.C.E.U. al Fg. 15, Part. 647, Sub. 13 e si compone precisamente di: locali abitativi al piano interrato, primo e terra per un totale di 146,49 mq di superficie commerciale; 1 balcone al piano terra, 4 balconi al piano primo, 2 balconi al piano sottotetto per un totale di 9,21 mq di superficie commerciale; locali abitativi al piano secondo sottotetto con destinazione d'uso ripostiglio/lavatoio per un totale di 10,70 mq di superficie commerciale. Completano la proprietà una corte esterna pavimentata a livello del piano interrato e una corte esterna in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino al piano terra per un totale di 52,07 mq di superficie commerciale complessiva.

L'unità immobiliare con destinazione d'uso cantina si trova al piano interrato dell'immobile sopra descritto, è identificata al N.C.E.U. al Fg. 15, Part. 647, Sub. 15 e si sviluppa per un totale di 14,90 mq di superficie commerciale.

Allo stato attuale, l'edificio risulta suddiviso in due unità abitative distinte e con accessi separati: una prima unità abitativa è accessibile dal piano interrato e si compone dei locali presenti al piano interrato e al piano terra. La seconda unità abitativa, accessibile dal piano terra, si compone dei locali presenti al piano primo e al piano secondo. Tale suddivisione andrebbe regolarizzata mediante adeguato titolo edilizio poiché risulta essere in difformità con lo stato autorizzato.

Il bene presenta, inoltre, altre difformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato e per la loro sistemazione urbanistico/edilizia occorrerà provvedere ad una nuova procedura tecnica.

Il C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Ascoli Piceno, 06/02/2024

