

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
Nell'Esecuzione Immobiliare n° 97/2020 promossa da
Omissis
contro
Omissis

ELABORATO PERITALE

L'Esperto Stimatore
Geom. Andrea Neri

Ascoli Piceno, li 28 Marzo 2023

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio
Nell'Esecuzione Immobiliare n° 97/2020 promossa da
Omissis
contro
Omissis

PROSSIMA UDIENZA 05.05.2023

Tecnico incaricato: **Geom. Andrea Neri**

Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.° 1/d - C.F. NRE NDR 60R08 A462P

mail: andrea1960neri@gmail.com

mail pec: andrea.neri1@geopec.it

1.0 GENERALITA'

PREMESSO

che nell'udienza del 20 Settembre 2022 e con successivo giuramento di rito in data 21.09.2022

- il sottoscritto Geom. Andrea Neri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 729, con studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n. 1/d, veniva nominato quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto e che, dopo il giuramento di rito, venivano posti i quesiti indicati in allegato (*V. All. n. 12*).
- che in data 02.11.2022, sono iniziate le operazioni peritali.

INDICE

- 1 - premesse
 - 2 - attività peritali
 - 3 - risposte ai quesiti formulati
 - 4 - stima dell'immobile
 - 5 - precisazioni
 - 6 - descrizione del bene per la formazione bando d'asta
 - 7 - allegati
-
- 1-PREMESSE**

Nell'udienza del 20 Settembre 2022 e con successivo giuramento di rito in data 21.09.2022 lo

2

scrivente Geom. Andrea Neri veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi quale Esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n.r.g. 97/2020 del Ruolo delle Esecuzioni, concernente il procedimento promosso da:

Omissis

contro

Omissis

riguardante proprietà immobiliari ubicate nel Comune di Monteprandone (AP), località Centobuchi, Via della Liberazione n. 57/b.

Le proprietà oggetto di esecuzione sono censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio servizi catastali come segue (*visure del 22.09.2022 V. All. n. 3*):

Catasto fabbricati del Comune di Monteprandone(A.P.):

- **Foglio 26 Part. 874, Sub. 28**, cat. A/3 di classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. 106 mq: Totale escluse aree scoperte 98 mq., Rendita €. 258,49, Via della Liberazione n. 57/b, scala B, Interno 5, Piano 2; (*appartamento*)
- **Foglio 26 Part. 874, Sub. 35**, cat. C/6 di classe 4, Consistenza 19 mq, Sup. Catastale Tot. 20 mq, Rendita €. 29,44, Via della Liberazione n. 57/b, Scala B, Piano S1; (*garage*)

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente alla Società:

Omissis Sede in **Omissis** P. Iva **Omissis** , proprietà 1/1

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferito, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

□ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Lo scrivente, dopo aver assunto l'incarico, ha proceduto a richiedere agli uffici pubblici coinvolti, la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

Il giorno 02 Novembre 2022 lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza di due suoi collaboratori e dell'Avv. **Omissis** in rappresentanza della IVG Marche. In tale data non è stato possibile accedere agli immobili oggetto di esecuzione per l'assenza di persone che consentissero l'ingresso alle u.i.u. interessate.

Nel successivo sopralluogo, del giorno 24 Novembre 2022, è stato consentito l'accesso alle proprietà esegutate, dall'occupante Signora **Omissis**, alla presenza dell'Avv. **Omissis** e dei collaboratori dello scrivente.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali venivano riscontrate problematiche di carattere urbanistico/edilizio e problematiche inerenti l'opponibilità o meno, alla presente procedura, del provvedimento di assegnazione della casa coniugale. In seguito a istanze inoltrate dallo scrivente (*vedi All. n.10*), il Giudice dell'Esecuzione concedeva proroga per il deposito dell'elaborato peritale rinviando l'udienza alla data del 05.05.2023 e disponeva, in merito all'esistenza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale, "...precisando che lo stesso deve ritenersi non opponibile in quanto non trascritto" (*vedi All. n.10*)

In precedenza sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale –Territorio servizi catastali- al fine di verificare la consistenza e l'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione (*vedi All. n.3*);
- il servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per visure riferite alle unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione (*vedi All. n.8*);
- lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Monteprandone (A.P.) al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi e, successivamente, per richiedere un parere in merito alla sanabilità o meno delle opere

difformi riscontrate (V. All. n.5).

- l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.) per il ritiro dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della Signora che occupa le u.i.u. in esame (vedi All. n.6);
- Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto per reperire eventuali contratti di affitto o comodato (vedi All. n.7);
- Il Tribunale di Ascoli Piceno per richiedere copia del provvedimento di omologa della separazione consensuale dell'occupante delle u.i.u. oggetto di esecuzione (vedi All. n.10);

□ 3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

RISPOSTA AL QUESITO N.1

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

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento e un garage, siti in Comune di Montepandone località Centobuchi, posti rispettivamente al piano terzo e terra del fabbricato di Via della Liberazione n. 57/b (catastalmente indicati rispettivamente al piano secondo e interrato) e censiti all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, come segue (vedi all. n. 3):

Visure eseguite in data 22 Settembre 2022

- **Foglio 26 Part. 874, Sub. 28**, cat. A/3 di classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. 106 mq: Totale escluse aree scoperte 98 mq., Rendita €. 258,49, Via della Liberazione n. 57/b, scala B, Interno 5, Piano 2; (appartamento)
- **Foglio 26 Part. 874, Sub. 35**, cat. C/6 di classe 4, Consistenza 19 mq, Sup. Catastale Tot. 20 mq, Rendita €. 29,44, Via della Liberazione n. 57/b, Scala B, Piano S1; (garage)

Le proprietà sopra descritte risultano intestate catastalmente alla Società:

Omissis. Sede in **Omissis** P. Iva **Omissis** proprietà 1/1

Si precisa che, sulla base di quanto riportato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate, le u.i.u. oggetto di esecuzione, unitamente ad altre u.i.u. di proprietà di altre ditte, hanno diritto ai Beni Comuni non Censibili distinti con il sub. 22 (copertura non praticabile), il sub. 41 (corte, spazio manovra garage, giardino) e con il sub. 44 (vano scala, ascensore)

Si precisa inoltre che, le u.i.u. in esame, sono posizionate rispettivamente al piano 3[^] (appartamento) e al Piano Terra (garage) mentre catastalmente vengono indicati come siti rispettivamente al piano 2[^] e al Piano S1

• Descrizione delle unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento sito al piano terzo e su un garage posto al piano terra, il tutto all'interno del fabbricato sito in località Centobuchi del comune di Montepandone, Via della Liberazione n. 57/b. Si precisa che, da un punto di vista catastale, il garage è indicato al piano S1 mentre in effetti si trova al piano Terra e l'appartamento, censito al piano secondo, si trova al piano terzo, il tutto dovuto a difformità edilizie meglio descritte nei successivi paragrafi. Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra (Piano terra, 1[^], 2[^], 3[^] e 4[^]) oltre ad un ulteriore piano ove sono presenti coperture a terrazze, definite come non praticabili nell'elaborato planimetrico. I vari piani dell'edificio sono collegati fra loro da due scale condominiali (scala A e scala B) dotate di ascensore. L'immobile, la cui edificazione è iniziata negli anni 1991/92, presenta strutture portanti in c.a. e solai in latero cemento, dispone di una corte esterna che circonda il fabbricato dalla quale è possibile accedere alle varie autorimesse private. Presenta le pareti esterne intonacate e tinteggiate e balconi con parapetti in c.a. e metallo lavorato, nel complesso versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento oggetto di esecuzione, con esposizione est-ovest, sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 99,00 circa e un'altezza interna di ml. 2,71, è sito al piano terzo, ed è costituito da

un locale ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio che disimpegna due camere da letto, uno studio un bagno e un wc ed è dotato di due balconi, sui lati est e ovest, accessibili dalle due camere e dalla zona giorno, di superficie complessiva di mq. 30,00 circa.

Gli infissi sono in legno con doppi vetri, le porte interne in legno tamburato. Tutti i locali risultano tinteggiati, con pavimenti in mattonelle di ceramica e rivestimenti nei bagni e nella cucina anch'essi in ceramica. Il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo di una caldaia a parete marca Baxi alimentata a gas metano con presenza di elementi radianti in ghisa e tubi di distribuzione in rame. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia.

L'unità immobiliare nel complesso si trova in un normale stato di conservazione e manutenzione anche se, in fase di sopralluogo, in una camera erano visibili macchie di umidità derivanti da infiltrazioni o da fenomeni di condensa.

L'autorimessa posta al piano terra e accessibile da un corridoio condominiale e dalla corte esterna, è dotata di serranda basculante in lamiera zincata, sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 20,00 circa, presenta altezza interna pari a ml. 2,63, risulta intonacata e tinteggiata e pavimentata con mattonelle di ceramica. E' presente impianto elettrico e un lavabo con impianto idrico in tubazioni a vista.

Per il fabbricato ove insistono le u.i.u. in esame è stata rilasciata attestazione di agibilità nell'anno 2005. Considerato il tempo trascorso si ritiene necessario che il futuro acquirente provveda, a propria cura e spese, alla verifica della rispondenza degli impianti tecnologici alle attuali norme di settore ed eventualmente ad eseguire le opere di adeguamento/rifacimento necessarie.

RISPOSTA AL QUESITO 1/a

Si precisa che le superfici sotto riportate individuano la Superficie Esterna Lorda e la stessa è comprensiva delle superfici occupate dai muri portanti interni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre u.i.u..

Foglio 26 Part. 874, Sub. 28

Appartamento al piano terzo,	SEL	mq. 99,00 circa;
Balconi al piano terzo	superficie	mq. 30,00 circa;

Foglio 26 Part. 874, Sub. 35

Locale autorimessa al piano terra	SEL	mq. 20,00 circa
-----------------------------------	-----	-----------------

Gli identificativi catastali delle u.i.u. oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento, anche se incompleti nei dati di classamento e nei dati dell'indirizzo.

Non sono state riscontrate difformità fra quanto riportato nelle planimetrie di accatastamento delle u.i.u. in esame ad eccezione dell'indicazione dei piani che, allo stato attuale, non risultano corretti vista la mancata realizzazione del rinterro del piano posto alla base dell'edificio, come meglio specificato nei successivi paragrafi.

Per tale motivo, da un punto di vista catastale, il garage sub. 35 è indicato al piano S1 mentre in effetti si trova al piano Terra e l'appartamento censito al piano secondo si trova al piano terzo

I Confini dell'appartamento oggetto di esecuzione sono il vano scala condominiale, proprietà *Omissis* e distacchi su spazi condominiali, mentre il garage confina con corte condominiale, proprietà *Omissis* e proprietà *Omissis* salvo altri.

RISPOSTA AL QUESITO 1b

Le proprietà oggetto di esecuzione sono raggiungibili da Via della Liberazione.

RISPOSTA AL QUESITO 1c

Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni, si rimanda a quanto detto e stabilito nel Regolamento di Condominio pubblicato Verbale a Rogito Notaio *Omissis* del 14.10.2004 rep. n.

29878, registrato a San Benedetto del Tronto il 26.10.2004 al n. 100667 serie 1 e trascritto in Ascoli Piceno al n. RP 6298 il 27.10.2004 (V. All. n. 9).

In base a quanto riportato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno (V. All. n. 3), le u.i.u. oggetto di esecuzione, unitamente ad altre u.i.u. di proprietà di altre ditte non eseguite, hanno diritto ai Beni Comuni non Censibili distinti con il sub. 22 (copertura non praticabile), il sub. 41 (corte, spazio manovra garage, giardino) e con il sub. 44 (vano scala, ascensore)

RISPOSTA AL QUESITO 1d

Per rispondere al presente quesito si è provveduto ha inoltrare a mezzo PEC del 15.11.2022 e successivo sollecito con PEC del 26.01.2023, richiesta di informazioni e documentazioni all'Amministratore del Condominio **Omissis** che ha risposto a mezzo PEC del 31.01.2023 comunicando che, "le spese ordinarie di pertinenza preventive esercizio 2023 pari ad € 668,15" e che il "saldo anno precedente a consuntivo 31.12.2022 di pertinenza € 2.222,11" (V. All. n. 9)

Con la stessa PEC l'Amministratore del condominio trasmetteva allo scrivente il Regolamento di condominio (pubblicato Verbale a Rogito Notaio **Omissis** del 14.10.2004 rep. n. 29878) e le tabelle millesimali in esso allegate, dalle quali risulta quanto segue (V. All. n. 9):

Tabella A Propr. Generale	Appartamento sub. 28 mill. 60,06	Garage sub. 35 mill. 2,89
Tabella D Propr. Scala B	Appartamento sub. 28 mill. 121,89	Garage sub. 35 mill. 5,86
Tabella E scale e asc. Sc.B	Appartamento sub. 28 mill. 141,00	

RISPOSTA AL QUESITO 1e

La zona ove insiste il fabbricato di Via Liberazione n.57, in base alle previsioni del PRG vigente del Comune di Montepandone ricade in zona "Parti consolidate – tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" normata dall'art. 59 delle NTA del PRG Vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 1f

La proprietà oggetto di esecuzione risulta intestata ad una Società a responsabilità limitata.

In base alla documentazione allegata alla presente procedura esecutiva e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato gli immobili pignorati non fanno parte di un fondo patrimoniale e non fanno parte della comunione dei beni

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, lo scrivente ha inoltrato richiesta a mezzo PEC in data 04.10.2022, assunta al protocollo n. 25166 del 24.10.2022, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montepandone (A.P.) (vedi All. n.5). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia con PEC del 05.10.2022 hanno trasmesso la seguente documentazione dagli stessi reperita:

- **Concessione Edilizia n. 154/90 del 14.12.1991** per la "costruzione fabbricato per civile abitazione in Via A. De Gasperi", rilasciata alla Signora **Omissis**
- **Concessione Edilizia n. 70/92 del 06.08.1992** concernente "la volturazione della Cessione Edilizia n. 154/91 a nome della Ditta **Omissis** con sede in **Omissis** partita Iva 02008141000" rilasciata alla ditta **Omissis**
- **Nota della Regione Marche prot. n. 7608/5775 del 30.11.1992** con la quale si comunica la restituzione della copia del Collaudo Statico ed indirizzata ai Signori **Omissis**
- **D.I.A.E. Prot. 5299 del 18.03.2004** (DIAE 30/2004) inoltrata dalla Ditta **Omissis**
- **D.I.A.E. Prot. 12929 del 29.06.2004** (DIAE 90/2004) concernente una variante al permesso di costruire, inoltrata dalla Ditta **Omissis**
- **Autorizzazione di agibilità prot. n. 20494/19209 del 19.09.2005** con la quale, in seguito a richiesta della Ditta **Omissis** si "Autorizza ad ogni effetto di legge, l'agibilità del fabbricato

civile abitazione per appartamenti sito in Via della Liberazione n. 57, distinto al Catasto al foglio 26 part. 874 ed in particolare n. 17 abitazioni e n. 15 garage”

- **Autorizzazione di agibilità prot. n. 22408 del 03.11.2005** con la quale, in seguito a richiesta della Ditta *Omissis* e dato atto che per errore nell’autorizzazione di agibilità prot. n. 19209 del 19.09.2005 vengono indicati n. 15 garage in luogo di 16, si “Autorizza ad ogni effetto di legge, ad integrazione e rettifica dell’agibilità prot. n. 19209 del 19.09.2005, l’agibilità del fabbricato civile distinto al Catasto al foglio 26 part. 874 costituito da n. 17 abitazioni e n. 16 garage”

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

- per quanto concerne le dimensioni e distribuzione interna delle u.i.u. oggetto di stima si rilevano le seguenti difformità:

- a) modeste difformità nelle altezze interne approvate per l’appartamento pari a ml. 2,70 mentre in loco risulta di ml. 2,71 e per il garage pari a ml. 2,60 mentre in loco risulta di mq. 2,63
- b) modesta difformità nella larghezza del garage approvata pari a ml. 2,62 mentre in loco risulta di ml. 2,78, probabilmente a scapito dei garage confinanti.

Le difformità di cui al punto a) costituiscono tolleranze costruttive ai sensi dell’art. 34/bis del DPR 380/2001.

Le opera difforme descritta al punto b) risulta sanabile ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge.

- Per quanto riguarda invece il fabbricato ove insistono le u.i.u. in esame sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie/urbanistiche:

Gli atti autorizzativi edilizi del fabbricato prevedevano la realizzazione di un piano interrato con accesso ai garage da “*Tunnel interrato*”, quattro piani fuori terra e copertura con lastrico solare e volumi tecnici. Attualmente il fabbricato presenta il previsto piano interrato completamente fuori terra e i piani di calpestio dei garage e della corte posti sulla stessa quota. L’accesso al piano rialzato che doveva avvenire mediante una rampa di scala composta da n. 7 alzate, attualmente avviene mediante una rampa composta da n. 15 alzate. L’altezza esterna approvata dell’intero fabbricato doveva essere pari a ml. 12,65, mentre attualmente risulta pari a ml. 15,30 circa (*misurata sul lato ovest in corrispondenza della scala B*).

A causa della mancata realizzazione del piano interrato previsto nel progetto approvato, il garage oggetto di esecuzione invece di trovarsi al piano interrato è oggi collocato al piano terra e l’appartamento oggetto di esecuzione previsto al piano 2[^] oggi è sito al piano 3[^] e che tale situazione ha reso difforme l’intero fabbricato con aumento del volume e delle altezze non ammissibili, non comprese nelle tolleranze di legge e in totale difformità dai titoli edilizi.

Rilevato quanto sopra lo scrivente ha provveduto a richiedere al SUE del comune di Monteprandone, a mezzo PEC del 07.02.2023 (*V: All. n. 5*) “*un parere sulla eventuale sanabilità ovvero fiscalizzazione delle difformità sopra descritte, con riferimento alle u.i.u. oggetto di esecuzione, indicando l’eventuale importo della sanzione pecuniaria*”. A tale istanza il SUE di Monteprandone ha risposto con PEC del 02.03.2023 prot. n. 5491, dichiarando che (*V: All. n. 5*):

“.....1) *Il caso proposto prevede un aumento di volumetria la cui ammissibilità non è determinabile dai dati forniti ma riscontrato che le opere oggetto di sanatoria comportano il mancato rispetto dell’altezza massima consentita è da ritenersi esclusa la possibilità di ottenere il permesso per costruire in sanatoria di cui all’art. 36 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;*

2) *In second’ordine, nell’ipotesi la violazione si limiti al mancato rinterro del piano garage, ad oggi non eseguibile per via della consolidata situazione plano-altimetrica della zona, non essendo possibile la demolizione in quanto pregiudizievole dei piani abitativi sovrastanti, conformi al titolo edilizio, è ipotizzabile che trovino applicazione le disposizioni di cui all’art. 34 comma 2 del DPR 380/2001. Al verificarsi di tale ipotesi il costo della sanzione relativa può essere determinato, vista*

la metratura indicata nella nota, pari a € 13500,00: Ad ogni buon conto si ribadisce che le indicazioni fornite sono intendersi di tipo generico e non vincolanti per questo Servizio che si riserva di valutare, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, le istanze sulla scorta di elementi e dati tecnici puntuali.”

Visto quanto risposto dal SUE di Monteprandone, lo scrivente può solo esprimere le seguenti considerazioni.

- La sanzione indicata dal SUE appare riferita e calcolata sulla base della sola superficie e volumetria dell'autorimessa oggetto di esecuzione e, per tale motivo, andranno aggiunte le sanzioni relativi a tutti gli spazi comuni posti nell'attuale piano terra (*spazi di circolazione comuni, vani scala ecc. che nei precedenti edilizi erano previsti come ricadenti in un piano interrato*) e calcolate ripartendole fra tutte le u.i.u. in base alle tabelle millesimali di proprietà generale;
- Il progetto per la richiesta di accertamento di conformità e/o fiscalizzazione delle difformità non sanabili dovrà essere presentato congiuntamente da tutti i condomini proprietari e redatto da tecnico abilitato. Fino alla definizione della suddetta pratica edilizia la proprietà oggetto di esecuzione manterrà le difformità descritte con le conseguenti problematiche inerenti un'eventuale futura vendita della stessa, il tutto per un periodo di tempo non quantificabile dallo scrivente poiché dipendente dalla volontà dei condomini proprietari in merito alla presentazione o meno della richiesta di accertamento di conformità e/o fiscalizzazione delle difformità non sanabili.
- Considerato che il SUE di Monteprandone dichiara che *“le indicazioni fornite sono intendersi di tipo generico e non vincolanti per questo Servizio che si riserva di valutare, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, le istanze sulla scorta di elementi e dati tecnici puntuali.”*, lo scrivente evidenzia che, in fase di istruttoria della pratica edilizia, il SUE potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle del sottoscritto, ritenere necessarie l'esecuzione di opere di adeguamento e richiedere verifiche di carattere strutturale la cui complessità non può essere valutata in questa sede. Per tale motivo l'ammissibilità della richiesta di sanatoria e/o fiscalizzazione e le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, gli oneri di carattere tecnico (*rilievo, progettazione, Direzione Lavori di eventuali opere di adeguamento, verifiche statiche ecc*), le spese per sanzioni e per eventuali opere di adeguamento, detratte dal valore di stima, sono indicative e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Monteprandone.

Si rappresenta inoltre che, la soluzione prospettata dal SUE di Monteprandone con la propria nota del 02.03.2023 prot. n. 5491 (*“è ipotizzabile che trovino applicazione le disposizioni di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001”*) non renderà, le u.i.u. interessate dalle difformità, conformi da un punto di vista edilizio urbanistico ma eviterebbe la demolizione delle opere difformi e ne permetterebbe comunque la vendita conservando, in ogni caso, limitazioni di carattere fiscale e sulle tipologie di interventi edilizi che si potranno in futuro eseguire.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato concernenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, lo scrivente ha inoltrato istanza all'Agenzia delle Entrate Ufficio/Direzione di San Benedetto del Tronto a mezzo Pec in data 06 Ottobre 2022 (*vedi All. n.7*) la quale ha risposto con nota, trasmessa per posta elettronica, del 10.10.2022 comunicando quanto segue:

“A seguito di Vostra richiesta del 07/10/2022 (ns. prot. 77826/2022 – 77830/2020), si rappresenta che in base ai dati presenti all'A.T. NON risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate - UT di San Benedetto del Tronto riferiti agli immobili accatastati al Comune di Monteprandone al Foglio 26 part. 874 sub. 28 e Foglio 26 part. 874 sub. 35.”

L'appartamento alla data del sopralluogo del 24 Novembre 2022 risultava occupato dalla Signora **Omissis** e dai suoi due figli come da verbale di sopralluogo del 24.11.2022 ove la stessa dichiarava anche di “*occupare l’abitazione in forza di assegnazione della casa coniugale per decreto di omologazione di separazione consensuale del Tribunale di Ascoli Piceno NRG Omissis*”, mostrando copia del Decreto di Omologa della separazione consensuale del 18.06.2018.

Con istanza inoltrata a mezzo PEC in data 11.12.2023, lo scrivente chiedeva, al Tribunale di Ascoli Piceno, copia del provvedimento di omologazione della separazione.

Il Tribunale forniva tali documenti dai quali risulta che la casa coniugale veniva assegnata alla Signora Wasicka per abitarvi insieme a due suoi figli (*V. All. n. 10*)

L’omologa della separazione consensuale risulta annotata nell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (*V. All. n.6*) ma non risulta trascritta (*V. All. n.8*)

Per valutare se, l’assegnazione della casa coniugale, fosse opponibile alla presente procedura, visti gli ultimi orientamenti giurisprudenziali lo scrivente, con nota del 15.12.2023, chiedeva un parere al G.E. che, con provvedimento del 09.03.2023, disponeva “*che lo stimatore proceda dando atto dell’esistenza del provvedimento di assegnazione e precisando che lo stesso deve ritenersi non opponibile in quanto non trascritto.*” (*V. All. n.10*).

Per tale motivo, pur essendo presente il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, lo stesso non è opponibile alla presente procedura in quanto non trascritto, precisando che la proprietà oggetto di vendita è attualmente occupata dalla Signora **Omissis** che vi abita con i propri due figli di cui uno minore di età.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Che resteranno a carico dell’acquirente**

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

In base alla documentazione allegata alla presente procedura esecutiva, non risultano esistere oneri di natura condominiale ad eccezione di quanto segue:

- Regolamento di Condominio pubblicato Verbale a Rogito Notaio **Omissis** del 14.10.2004 rep. n. 29878, registrato a San Benedetto del Tronto il 26.10.2004 al n. 100667 serie 1^a e trascritto in Ascoli Piceno al n. RP 6298 il 27.10.2004 (*V. All. n. 9*)
- Servitù di allaccio di conduttura fognaria, costituita giusta atto ai Rogito del Notaio **Omissis** di Porto Sant’Elpidio in data 27.02.1992 Rep. n. 33709, Registrato a Fermo il 18.03.1992 al n. 834 – serie IV e trascritto ad Ascoli Piceno il 16.03.1992 al n. 2009 R.P., come richiamata nel Rogito Notaio **Omissis** del 14.09.2018 rep. n. 216515 con il quale la società esecutata acquista le u.i.u. oggetto di esecuzione.

- Domande Giudiziali

In base alla documentazione allegata alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato risultano le seguenti domande giudiziali trascritte e gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione:

Nota di trascrizione n. 1617 del 20.03.2019

Domanda Giudiziale del Tribunale di Ascoli Piceno del 24.01.2019 rep. n. 503. Revoca atti soggetti a trascrizione concernente le u.i.u. oggetto di esecuzione.

Nella sezione D – ulteriori informazioni, della suddetta trascrizione viene detto “*domanda di revocatoria e pertanto dichiarare inefficace nei confronti della societ **Omissis** l’atto di compravendita immobiliare stipulato in data 14 novembre 2018 dal Notaio **Omissis** di Corridonia (MC) repertorio n. 216515 raccolta n. 32292 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno con nota presentata in data 07.12.2018 al n. 6807.1/2018*”

Contro **Omissis**

A Favore **Omissis**

Domanda di annotazione R.P. n. 386 del 28.05.2020. Atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 05.03.2020 rep. n. 258/2019. Annotazione a trascrizione Inefficacia Parziale

Nella sezione D – ulteriori informazioni, della suddetta annotazione viene detto che *“Si dichiara l’inefficacia nei confronti di parte attrice **Omissis**, dell’atto di compravendita stipulato in data 14 novembre 2018 dal Notaio **Omissis** di Corridonia (MC) repertorio n. 216515, raccolta n. 32292 e trascritto con nota presentata in data 7 dicembre 2018 al n. 6807.1/2018 concluso tra **Omissis** e **Omissis** (rappresentante legale **Omissis**). Sentenza n. 216/2020 del 05.03.2020, pubblicata il 06.03.2020 repertorio 360/2020, dal Tribunale di Ascoli Piceno in persona del Giudice **Omissis**.”*

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alla documentazione allegata alla presente procedura esecutiva e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici, storici o di inalienabilità.
- in merito al vincolo di indivisibilità si precisa che nel Rogito Notaio **Omissis** del 14.11.2018 rep. 216515, trascritto in Ascoli Piceno il 07.12.2018 al n.r.p. 6807 (acquisto delle u.i.u. oggetto di esecuzione da parte della ditta **Omissis**), al termine dell’articoli 1 viene precisato che *“il locale ad uso garage è legato all’abitazione da vincolo di pertinenzialità”*

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base alla documentazione allegata alla presente procedura esecutiva e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

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

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base alla documentazione allegata alla presente procedura esecutiva e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

La proprietà oggetto di esecuzione risulta intestata ad una Società a responsabilità limitata.

Tale società ha acquistato le u.i.u. oggetto di esecuzione con rogito Notaio **Omissis** del 14.11.2018 rep. n. 216515, dal venditore Signor **Omissis** che dichiarava di essere legalmente separato. Il Signor **Omissis** ha contratto matrimonio con la Signora **Omissis** in data 22.11.2008 in San Benedetto del Tronto. Nell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio rilasciato da detto comune (V. All. n. 6), è annotato che gli sposi scelsero il regime della separazione dei beni e che, con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno del 18.06.2018 n. 319/2018 è stata omologata la separazione consensuale.

Durante il sopralluogo del 24.11.2022 la Signora **Omissis** dichiarava di *“occupare l’abitazione in forza di assegnazione della casa coniugale per decreto di omologa di separazione consensuale del Tribunale di Ascoli Piceno NRG 319/2018”* e mostrava ai presenti la documentazione in suo possesso.

In seguito a istanza inoltrata a mezzo PEC al Tribunale di Ascoli Piceno , è stata fornita allo scrivente il Decreto di omologa della suddetta separazione consensuale dal quale risulta che la casa coniugale veniva assegnata alla Signora La Signora **Omissis** per abitarvi insieme a due suoi figli (V. All. n. 10)

L’omologa della separazione consensuale risulta annotata nell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (V. All. n.6) ma non risulta trascritta (V. All. n.8)

Per valutare se, l’assegnazione della casa coniugale, fosse opponibile alla presente procedura, visti gli ultimi orientamenti giurisprudenziali lo scrivente, con nota del 15.12.2023, chiedeva un parere al G.E. che, con provvedimento del 09.03.2023, disponeva *“che lo stimatore proceda dando atto dell’esistenza del provvedimento di assegnazione e precisando che lo stesso deve ritenersi non*

opponibile in quanto non trascritto.” (V. All. n.10).

Per tale motivo, pur essendo presente il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, lo stesso non è opponibile alla presente procedura in quanto non trascritto

- **Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura**

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella suddetta documentazione.

Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 900,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

- **Nota di trascrizione n. 1218 del 24.02.2004**

Atto Giudiziario. Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Ascoli Piceno del 11.02.2004 rep. n. 556, che interessa anche le u.i.u. oggetto di esecuzione.

A favore **Omissis** con sede a Ascoli Piceno

Contro **Omissis** con sede a Roma.

- **Nota di trascrizione n. 6106 del 19.10.2004**

Atto di compravendita a rogito Notaio **Omissis** del 15.10.2004 rep. n. 29880/7090 in forza del quale vengono trasferiti i diritti di proprietà sulle u.i.u. oggetto di esecuzione

Contro **Omissis** con sede a Ascoli Piceno

A favore **Omissis**

- **Nota di trascrizione n. 6298 del 27.10.2004**

Regolamento di Condominio del fabbricato ove insistono le u.i.u. oggetto di esecuzione. Rogito Notaio **Omissis** del 14.10.2004 rep. n. 29878

Contro **Omissis** con sede in Ascoli Piceno

Omissis con sede in Ascoli Piceno

A favore Condominio **Omissis** con sede a Montepiccolo (Cod. Fisc: **Omissis**)

- **Nota di trascrizione n. 4305 del 06.08.2010**

Atto di compravendita a Rogito Notaio **Omissis** del 04.08.2010 rep. n. 107926/15863 con il quale viene trasferita la proprietà oggetto di esecuzione Si precisa che nella trascrizione della presente nota vengono indicati gli identificativi catastali fg. 26 part. 874 sub. 28 e **fg. 11** part. 874 sub. 35, quest'ultimo errato nell'indicazione del foglio

Contro **Omissis**

A favore **Omissis**

- **Nota di trascrizione n. 4752 del 13.09.2010**

Atto di compravendita a Rogito Notaio **Omissis** del 04.08.2010 rep. n. 107926/15863 in forza del quale vengono trasferiti i diritti di proprietà sulle u.i.u. oggetto di esecuzione

Contro **Omissis**

A favore **Omissis**

Nella sezione D – ulteriori informazioni, della presente nota viene detto fra l'altro che “...la presente nota viene trascritta in rettifica della formalità n. 4305 del 06.08.2010, poiché nell'indicazione dei dati catastali relativi alla particella 874 sub. 35, per mero errore materiale, è stato inserito il foglio 11 anziché 26”

- **Nota di trascrizione n. 6807 del 07.12.2018**

Atto di compravendita a Rogito Notaio **Omissis** del 14.11.2018 rep. n. 216515/32292 in forza del quale vengono trasferiti i diritti di proprietà sulle u.i.u. oggetto di esecuzione

Contro **Omissis**

A Favore **Omissis** con sede a Roma

Si precisa che, all'articolo 3 del suddetto Rogito viene specificato "che grava sull'area sulla quale insistono le porzioni immobiliari in oggetto la servitù di allaccio conduttura fognaria costituita giusta atto ai Rogiti del Notaio **Omissis** di Porto Sant'Elpidio in data 27.02.1992 repertorio n. 33709, registrato a Fermo il 18.03.1992 al n. 834 – serie IV e trascritto ad Ascoli Piceno il 16.03.1992 al n. 2009 R.P."

A margine della presente Nota è trascritta la seguente ANNOTAZIONE

Domanda di annotazione R.P. n. 386 del 28.05.2020. Atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 05.03.2020 rep. n. 258/2019. Annotazione a trascrizione Inefficacia Parziale

Nella sezione D – ulteriori informazioni, della suddetta annotazione viene detto che "Si dichiara l'inefficacia nei confronti di parte attrice **Omissis**, dell'atto di compravendita stipulato in data 14 novembre 2018 dal Notaio **Omissis** di Corridonia (MC) repertorio n. 216515, raccolta n. 32292 e trascritto con nota presentata in data 7 dicembre 2018 al n. 6807.1/2018 concluso tra **Omissis** e **Omissis** (rappresentante legale **Omissis**). Sentenza n. 216/2020 del 05.03.2020, pubblicata il 06.03.2020 repertorio 360/2020, dal Tribunale di Ascoli Piceno in persona del Giudice **Omissis**."

- **Nota di trascrizione n. 1617 del 20.03.2019**

Domanda Giudiziale del Tribunale di Ascoli Piceno del 24.01.2019 rep. n. 503. Revoca atti soggetti a trascrizione avente per oggetto le u.i.u. oggetto di esecuzione.

Nella sezione D – ulteriori informazioni, della suddetta trascrizione viene detto "domanda di revocatoria e pertanto dichiarare inefficace nei confronti della societ **Omissis** l'atto di compravendita immobiliare stipulato in data 14 novembre 2018 dal Notaio **Omissis** di Corridonia (MC) repertorio n. 216515 raccolta n. 32292 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno con nota presentata in data 07.12.2018 al n. 6807.1/2018"

Contro **Omissis** con sede a Roma

A Favore **Omissis**

- **Nota di trascrizione n. 6546 del 14.12.2020**

Atto esecutivo o cautelare. Atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 25.11.2020 rep. n. 1922/2020. Verbale di Pignoramento Immobili che grava sulle u.i.u. oggetto di esecuzione.

Contro **Omissis** con sede a Roma

A Favore **Omissis**

□ 4.STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di calcolare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione 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 il trasferimento di beni immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima.

Nello specifico, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di u.i.u. abitative, di cui due site nelle immediate vicinanze di quelle oggetto di stima ed una nello stesso palazzo delle u.i.u. in esame e precisamente :

Comparabile A - Appartamento con annesso magazzino in Via della Liberazione n. 57/b, censiti al fg.26 part. 874 sub. 54 e sub. 57 – Rogito Notaio **Omissis** del 29.01.2021 Repertorio n. 35554

Comparabile B - Appartamento con annesso garage in Via della 1^ Maggio n. 15, censiti al fg.26 part.38 e sub.21 e sub. 27 - Rogito Notaio **Omissis** del 08.06.2017 Rep. n. 14374

Comparabile C - Appartamento con annesso garage in Via della 1^ Maggio n. 15, censiti al fg.26 part.38 e sub.19 e sub. 25 - Rogito Notaio **Omissis** del 21.09.2017 Rep. n. 2298

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità delle u.i.u. oggetto di comparazione rispetto a quelle da stimare.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame che è risultato pari ad €. **109.968,00** (*Euro Centonovemilanovecentosessantotto/00*)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

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 e le 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 delle u.i.u. oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari al **3%** 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, gli oneri condominiali, le spese da sostenere per la richiesta di accertamento di conformità edilizia/urbanistica e/o fiscalizzazione, le eventuali opere di adeguamento, il pagamento delle relative sanzioni, l'esecuzione della variazione catastali, le spese tecniche e i diritti di segreteria, si decurterà il **24%** 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 tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;

f) per altri oneri e pesi:

viste le problematiche

- inerenti un'eventuale futura vendita della proprietà in esame prima che venga eseguita la regolarizzazione edilizia/urbanistica dello stabile;

- conseguenti all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 che eviterebbe la demolizione delle opere difformi e ne permetterebbe la vendita conservando, in ogni caso, limitazioni di carattere fiscale e sulle tipologie di interventi edilizi che si potranno in futuro eseguire.

- relative ad eventuali maggiori oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dello stabile ad oggi, in assenza del rilievo di dettaglio dell'intero fabbricato, non quantificabili e prevedibili.

Si decurterà il **18%** del totale

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **55%**.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€. 109.968,00 – 55% =Euro 49.485,60

A CIFRA TONDA € 49.000,00 (Euro Quarantanovemila/00)

□ 5.PRECISAZIONI

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

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sulle unità immobiliari urbane oggetto di esecuzione;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio;
- non è stato verificato lo spessore dei solai sovrastanti le u.i.u. oggetto di vendita in quanto l'esperto stimatore non aveva titolo ad accedere ad u.i.u. di proprietà di altra ditta e non oggetto di esecuzione

Si precisa inoltre quanto segue:

- Si evidenzia che, in fase di istruttoria della pratica edilizia, il SUE di Montepandone potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle del sottoscritto, ritenere necessarie

l'esecuzione di opere di adeguamento e richiedere verifiche di carattere strutturale la cui complessità non può essere valutata in questa sede. Per tale motivo l'ammissibilità della richiesta di sanatoria e/o fiscalizzazione e le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, gli oneri di carattere tecnico (*rilievo, progettazione, Direzione Lavori di eventuali opere di adeguamento, verifiche statiche ecc*), le spese per sanzioni e per eventuali opere di adeguamento, detratte dal valore di stima, sono indicative e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Monteprandone.

Si rappresenta inoltre che, la soluzione prospettata dal SUE di Monteprandone con la propria nota del 02.03.2023 prot. n. 5491 ("è ipotizzabile che trovino applicazione le disposizioni di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001") non renderà, le u.i.u. interessate dalle difformità, conformi da un punto di vista edilizio urbanistico ma eviterebbe la demolizione delle opere difformi e ne permetterebbe comunque la vendita conservando, in ogni caso, limitazioni di carattere fiscale e sulle tipologie di interventi edilizi che si potranno in futuro eseguire.

□ 6.DESCRIZIONE DEI BENI PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento sito al piano terzo e un garage al piano terra del fabbricato di Via della Liberazione n. 57/b in località Centobuchi del Comune di Monteprandone. Da un punto di vista catastale, il garage è indicato al piano S1 mentre in effetti si trova al piano Terra e l'appartamento censito al piano 2[^] si trova al piano 3[^] il tutto dovuto a difformità edilizie meglio appresso descritte. Lo stabile, la cui edificazione è iniziata negli anni 1991/92, si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre una copertura a terrazza non praticabile e, i vari piani dell'edificio, sono collegati fra loro da due scale condominiali dotate di ascensore, presenta strutture portanti in c.a. e solai in latero cemento, dispone di una corte esterna che circonda il fabbricato dalla quale è possibile accedere alle varie autorimesse private. L'appartamento oggetto di vendita, sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 99,00 circa e un'altezza interna di ml. 2,71, è sito al piano 3[^], ed è costituito da un locale ingresso-soggiorno, una cucina, un corridoio che disimpegna due camere da letto, uno studio e due servizi igienici ed è dotato di due balconi di superficie pari a mq. 30,00. Il riscaldamento è autonomo e avviene per mezzo di una caldaia a parete alimentata a gas metano con elementi radianti in ghisa. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia. L'unità immobiliare versa in un normale stato di conservazione e manutenzione con presenza di macchie di umidità e/o condensa in una camera da letto. L'autorimessa al Piano terra, accessibile dalla corte esterna, sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 20,00 circa, altezza interna pari a ml. 2,63, è presente impianto elettrico e un lavabo. Si ritiene necessario che il futuro acquirente provveda, a propria cura e spese, alla verifica della rispondenza degli impianti tecnologici alle attuali norme di settore ed eventualmente procedere all'esecuzione delle opere di adeguamento/rifacimento necessarie.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Modesta difformità nella larghezza del garage approvata pari a ml. 2,62 mentre in loco risulta di ml. 2,78, sanabile ai sensi di quanto previsto dal DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge. Per quanto riguarda invece il fabbricato, ove insistono le u.i.u. in esame, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie/urbanistiche:

Gli atti autorizzativi edilizi del fabbricato prevedevano la realizzazione di un piano interrato con accesso ai garage da "Tunnel interrato". Attualmente invece il fabbricato presenta il previsto piano interrato completamente fuori terra e ciò ha comportato che, il garage oggetto di esecuzione invece di trovarsi al piano interrato è oggi collocato al piano terra e l'appartamento, previsto al piano 2[^], oggi è sito al piano 3[^] e che, tale situazione, ha reso difforme l'intero fabbricato con aumento del volume e delle altezze non ammissibili, non comprese nelle tolleranze di legge e in totale difformità dai titoli edilizi. In seguito a richiesta di parere al SUE del comune di Monteprandone, sulla

eventuale sanabilità ovvero fiscalizzazione delle difformità rilevate lo stesso rispondeva, dichiarando fra l'altro che ".....è ipotizzabile che trovino applicazione le disposizioni di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001." specificando che "si ribadisce che le indicazioni fornite sono intendersi di tipo generico e non vincolanti per questo Servizio che si riserva di valutare, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, le istanze sulla scorta di elementi e dati tecnici puntuali."

Il progetto per la richiesta di accertamento di conformità e/o fiscalizzazione delle difformità non sanabili dovrà essere presentato congiuntamente da tutti i condomini proprietari e redatto da tecnico abilitato. Fino alla definizione della suddetta pratica edilizia, la proprietà oggetto di vendita manterrà le difformità descritte, con le conseguenti problematiche inerenti un'eventuale futura vendita della stessa, il tutto per un periodo di tempo oggi non quantificabile.

Si evidenzia che, in fase di istruttoria della pratica edilizia, il SUE di Monteprandone potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle ipotizzate, ritenere necessarie l'esecuzione di opere di adeguamento e richiedere verifiche di carattere strutturale la cui complessità non può essere valutata in questa sede. Per tale motivo l'ammissibilità della richiesta di sanatoria e/o fiscalizzazione e le spese tutte, da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Monteprandone.

Si rappresenta inoltre che, la soluzione prospettata dal SUE di Monteprandone con la propria nota del 02.03.2023 prot. n. 5491 ("è ipotizzabile che trovino applicazione le disposizioni di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001") non renderà, le u.i.u. interessate dalle difformità, conformi da un punto di vista edilizio urbanistico ma eviterebbe la demolizione delle opere difformi e ne permetterebbe comunque la vendita, conservando in ogni caso, limitazioni di carattere fiscale e sulle tipologie di interventi edilizi che si potranno in futuro eseguire.

La proprietà oggetto di vendita è occupata da una Signora con i propri due figli e si rappresenta che, pur essendo presente un provvedimento di assegnazione della casa coniugale in favore della Signora medesima, lo stesso non è opponibile alla presente procedura in quanto non trascritto.

Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

Le unità immobiliari oggetto di vendita sono distinte all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Monteprandone:

- **Foglio 26 Part. 874, Sub. 28**, cat. A/3 di classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. 106 mq: Totale escluse aree scoperte 98 mq., Rendita €. 258,49, Via della Liberazione n. 57/b, scala B, Interno 5, Piano 2; (*appartamento*)
- **Foglio 26 Part. 874, Sub. 35**, cat. C/6 di classe 4, Consistenza 19 mq, Sup. Catastale Tot. 20 mq, Rendita €. 29,44, Via della Liberazione n. 57/b, Scala B, Piano S1; (*garage*)

PREZZO BASE D'ASTA € 49.000,00 (Euro Quarantanovemila/00)

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene, con la presente relazione, che si compone di n.16 pagine dattiloscritte e n.13 allegati, di aver espletato l'incarico conferito loro e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa per via telematica alla competente Cancelleria.

Con osservanza

L'Esperto stimatore

Ascoli Piceno li 28 Marzo 2023

15

☐ **7.Allegati:**

- 1-lettera di convocazione e relative ricevute*
- 2-verbali dei sopralluoghi*
- 3-documentazione catastale*
- 4-documentazione fotografica*
- 5-documentazione ritirata dal SUE del Comune di Monteprandone (A.P.) - settore edilizia privata- precedenti edilizi e parere sulle difformità riscontrate*
- 6-documentazione ritirata dal Comune di San Benedetto del Tronto (A.P.) – ufficio anagrafe -*
- 7-documentazione ritirata all’Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto (presenza di eventuali contratti di affitto o comodato)*
- 8- documentazione ritirata all’Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare-*
- 9- documentazione ritirata dall’Amministratore del Condominio (informazioni e Regolamento di Condominio)*
- 10 – Omologa separazione consensuale dell’occupante delle u.i.u. , istanza e disposizioni in merito del G.E.*
- 11- Tavola grafica delle u.i.u. oggetto di esecuzione*
- 12-quesiti ai quali l’Esperto è stato chiamato a rispondere*
- 13- attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti*