

**Dott. Geom. GUIDO CROCETTI****TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Causa: _____ e contro _____

R.G.E. n.83/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi

PERIZIA TECNICA

Premesso:

che il sottoscritto Dott. Geom. Guido Crocetti, con studio in Colli del Tronto (AP), Via Salaria n.82, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1278, veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe;

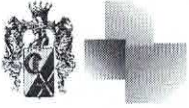
che in data 27/01/2023 dopo il giuramento di rito il Giudice dell'Esecuzione formulava al C.T.U. "i quesiti come proposti e più appresso indicati" autorizzandolo al ritiro dei fascicoli.

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 evidenza, 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);





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, 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 e, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, 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 della legge 47/1985, legge 724/1994 e legge 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 ed 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





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

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 alienabilità 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);

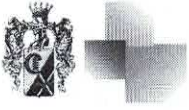
Difficoltà catastali (a spese della procedura).

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 spesa dell'acquirente;
- (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;
- (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.





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Considerato:

- che per le risposte ai quesiti di cui sopra è stata reperita un'ampia documentazione riguardante l'immobile oggetto del procedimento;
- che per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha convocato le parti sui luoghi oggetto del procedimento mediante comunicazione effettuata mediante Raccomandate A/r e di conseguenza è stato effettuato sopralluogo in data 08/04/2021, come da verbali che si allegano alla presente perizia tecnica dai quali si possono evincere tutte le modalità di svolgimento delle varie operazioni;
- che con il sopraddetto sopralluogo il sottoscritto ha potuto prendere visione dei luoghi oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare e di approfondire le citate problematiche;

Per tutto quanto sopra premesso e considerato, il sottoscritto C.T.U., può relazionare quanto segue.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) Quesito n.1.

Sulla base dei rilievi effettuati, come risulta dai verbali di sopralluogo allegati, e con la documentazione reperita presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno e presso gli uffici comunali si è potuto accertare che gli immobili sono tutti ubicati nel Comune di San Benedetto del Tronto e sono costituiti da:

FABBRICATI

- *Foglio 21 Particella 48 Sub 1* proprietà adibita a locale commerciale ubicata al piano terra in Piazza Garibaldi n. 24.
- *Foglio 21 Particella 48 Sub 2* abitazione su tre piani ubicata in via Carducci n. 121.

L'area su cui insistono i fabbricati invece risulta censita al Catasto Terreni al *Foglio 21 Particella 48* ente urbano di 0 are 50 centiare





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Fabbricati



Via Salaria n. 82 - 63079 - Colli del Tronto (AP) - PARTITA IVA 02067720447 - CODICE FISCALE CRC GDU 81B20 H769 E
Telefono 0736-89.98.42 - Cell. 340 - 5291341 - E-Mail - guido@studiocrocetti.com - Pec: guido.crocetti@geopec.it





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

derivano da successione in morte della a registrata al n. 23
vol. 51 trascritta al n. 2320 del Reg. Part e 2511 del Reg. Part. e da atto di compravendita del
notaio Rep. n 63934 trascritto al n. 5296 del Reg. Part;

2) Quesito n.2.

In sede di acquisizione della documentazione presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto del giorno 06.04.2023 è emerso che esiste il progetto inerente alla costruzione del fabbricato la cui edificazione risale ai primi degli anni sessanta. Lo scrivente ha reperito la seguente documentazione:

- **P.D.C . n. 9944** del 09.11.1961 relativa alla costruzione del fabbricato;
- **D.I.A. n. 21734** del 12.05.2003 relativa ad una manutenzione straordinaria del manto di copertura;
- **D.I.A. n. 22237** del 27.04.2005 relativa ad una variante della DIA del 2003 con l'aggiunta di lavorazioni anche al piano terra del fabbricato (sub 1).
- **D.I.A .n. 20326** del 13.04.2006 relativa ad una variante alla DIA del 2005 per comunicazione della ditta esecutrice e pagamento dei bollettini;
- **Comunicazione Inizio Lavori n. 69868** del 02.12.2010 per l'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto dell'edificio;
- **Attestazione richiesta di agibilità n. 73730** del 10.11.2005 fasc. 160/2006 per il locale al piano terra (sub 1) in relazione ai titoli abilitanti DIA 22237 del 27.04.2005 e DIA 20326 del 13.04.2006;
- **CILA n. 10311** del 23.02.2016 per opere di manutenzione straordinaria relativa al negozio al piano terra (sub 1) a nome dell'affittuario

A titolo informativo si dichiara che in data 10.06.2021 a seguito di una segnalazione della (pec. n. 37095 del 01.06.2021) la Polizia Municipale si è recata sul posto per verificare la presenza di abusi nel fabbricato. I vigili hanno rilevato una sostanziale conformità dei luoghi rispetto ai certificati catastali eccezion fatta per le aperture delle finestre. Inoltre rilevavano criticità nel quadro elettrico sito all'ingresso dell'appartamento e alcune crepe sul solaio del terzo piano.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha rilevato lievi difformità dell'unità immobiliare al piano terra sia rispetto alle planimetrie catastali che alla documentazione urbanistica; diverso è il discorso per l'unità abitativa da cui sono emerse difformità sia rispetto alle planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati sia rispetto ai titoli edilizi presentati in Comune. Tali difformità saranno elencate nel capitolo di stima dell'immobile.



**Dott. Geom. GUIDO CROCETTI****3) Quesito n.3.**

Gli immobili attualmente sono occupati.

- L'immobile distinto al NCEU al **Foglio 21 Particella 48 Sub 1** è stato locato alla

Il contratto risulta regolarmente depositato e registrato presso la sede succursale dell'Agenzia delle Entrate di Giulianova al n. 2684 serie 3T. L'esecutato risulta essere proprietario non locatore.

In data 16.01.2023 la

ha ceduto e trasferito il ramo d'azienda alla

, il presente atto è stato registrato dal notaio

il 24.01.2023 serie 1T numero 260.

L'immobile distinto al NCEU al **Foglio 21 Particella 48 Sub 2** è un'abitazione al primo, secondo e terzo piano attualmente abitata dall'esecutato e da sua madre

4) Quesito n. 4.

A tutto il 12/04/2022 su dette unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

ISCRIZIONI

- Iscrizione del 01.09.2009 – Registro Particolare 1758 Conservatoria dei Registri Immobiliari Ipoteca legale a favore di contro per la quota di 1/6;
- Iscrizione del 06.10.2020 - Registro Particolare 862 Registro Generale 6479 Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Ascoli Piceno Rep. n. 2125/19 del 15.07.2019 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di contro zi per la quota di 1/6;
- Iscrizione del 15.06.2021 – Registro Particolare 713 Registro Generale 5507 a seguito di atto del Tribunale di Ascoli Piceno Rep.n. 1996/2016 del 19.11.2019 Ipoteca Giudiziale a garanzia di un credito a favore di contro per la quota di 3/12;





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Il pignoramento riguarda tutti gli immobili _____ che _____

Gli immobili si trovano in una zona storica – centro A2 disciplinata dall'art. 28/2.

Le proprietà esecutate sono composte da:

- un appartamento al piano primo, secondo e attico composto da soggiorno, cucina e un balcone al piano primo, due camere, un bagno e un balcone al piano secondo e un attico con bagno e veranda.
- locale commerciale al piano terra con bagno annesso.

Il fabbricato si presenta di forma quadrangolare, esso è stato costruito nei primi anni del 1960 ed è presente presso l'ufficio tecnico comunale un permesso di costruzione prot.n. 9944 del 29.11.1961. Dal punto di vista strutturale l'edificio ha una struttura portante con pilastri e travi in c.a. e tamponatura di mattoni laterizi con una veranda all'ultimo piano e balconi aggettanti. Il tetto piano dell'intero edificio è in muratura e su di esso sono stati apposti dei pannelli fotovoltaici.

Per quanto emerso dalle ricerche effettuate si riporta quanto segue in relazione ai quesiti proposti:

- Le superfici degli immobili risultano essere conformi rispetto a quanto indicato nei certificati catastali. I confini del bene oggetto della presente procedura sono composti da:
lato nord altra proprietà, lato ovest Piazza Garibaldi, lato sud via Carducci e lato est altra proprietà.
I dati identificativi catastali risultano conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- Gli accessi agli immobili dalla viabilità pubblica sono siti in Via Carducci al numero civico 121 per l'abitazione e in Piazza Garibaldi per il locale commerciale;
- Gli immobili non sono ubicati all'interno di un complesso condominiale.
- La destinazione urbanistica prevista PRG comunale vigente è quella di "zona storica -centro A2".
Per tale zona sono di riferimento le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore all'art. 28/2.
- Il debitore esecutato _____ i beni esecutati risultano essere di proprietà _____

La parte di proprietà del _____ deriva da un verbale di mancata vendita e decreto di devoluzione emesso dalla Pretura di Ascoli Piceno sezione di San Benedetto del Tronto in data 24.02.1995 Cron. 10784 trascritto al 1406 del Reg. Part.; la parte di proprietà del sig. _____) deriva da successione in morte della _____ registrata al n. 33 vol. 173 trascritta al n. 5655 del Reg. Part.; la parte di proprietà del sig. _____ deriva da successione in morte del sig. _____) registrata al n. 405 vol. 9990 trascritta al n. 4810 del Reg. Part.; le parti di proprietà della _____





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 06.09.1985 Registro Particolare 3218 avviso di vendita immobiliare te di San Benedetto del Tronto su parte indivisa degli immobili contro ' _____
- Trascrizione del 05.09.2007 - Registro Particolare 5639 – Divisione Giudiziale a seguito di atto del Tribunale di Ascoli Piceno Rep. n. 0/49 a favore di ' _____ ;
- Trascrizione del 16.12.2016 - Registro Particolare 6197 – Divisione Giudiziale a seguito di atto del tribunale di Ascoli Piceno Rep. n. 6679 a favore di _____
- Trascrizione del 23.09.2021 - Registro Particolare 6540 Registro Generale 8656 – Pignoramento Immobiliare a seguito di atto del tribunale di Ascoli Piceno Rep. n. 1584 a favore _____

5) Quesito n. 5.

Lo scrivente è stato incaricato il giorno 27.01.2023 dal Giudice per le esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Simona D'Ottavi.

In data 01.02.2023 lo scrivente ha formalmente accettato l'incarico.

In data 07.02.2023 ha inviato una pec per la convocazione del sopralluogo al custode nominato Avv. Piattoni Nicole, :

Il sopralluogo è stato fissato per il giorno 24.02.2023 alle ore 10.00 presso i luoghi di causa.

Il giorno 24.02.2022 alle ore 10.00 lo scrivente in compagnia del collaboratore e dell'avv. Piattoni Nicole, custode giudiziario, si recavano sul posto. Sul posto erano presenti solamente i titolari dell'attività al piano terra. Per questo motivo è stato possibile visionare solo il negozio e sono state eseguite misurazioni, accertamenti e rilievi fotografici.

- **Foglio 21 Particella 48 Sub 1** di seguito indicato come "**Lotto 1**" questo immobile, attualmente in locazione, è adibito ad attività di vendita di prodotti alimentari. Rispetto all'ultimo titolo edilizio Cila 10311 del 23.02.2016 e all'accatastamento del 28.09.2015 l'immobile presenta delle difformità:





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

- a) modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni (un piccolo ripostiglio posizionato nel sottoscala non è riportato, il wc è stato separato da un divisorio per ricavare un antibagno);
- b) le altezze dei locali WC, anti Wc e locale commerciale sono minori rispetto a quelle autorizzabili previste dalle normative vigenti (art. 1 comma primo DM 05.07.1975 e art. 79 del Regolamento Edilizio);
- c) presenza di canna fumaria a servizio del negozio al piano terra per la quale non sono presenti atti autorizzativi edilizi. Detta canna fumaria si sviluppa sul lato sud e si interrompe al livello del piano di calpestio del solaio del piano terzo non rispettando le normative vigenti in materia (art. 97 del Regolamento Edilizio). La canna fumaria deve essere prolungata di almeno 1 m dal colmo del tetto, deve essere costruita con materiali impermeabili che salvaguardino le murature esterne del fabbricato e se il fumaio dista meno di 10 m dalle finestre di prospetto delle case antistanti deve essere prolungato fino a oltre le coperture di queste.

A titolo informativo si precisa che nel locale è presente una controsoffittatura che ospita gli impianti elettrici e termici, l'altezza dal piano di calpestio al controsoffitto è di m. 2,63. Nel certificato catastale l'altezza dichiarata del solaio è di m. 4,00.

Questo immobile è fornito di certificato di agibilità come da attestazione allegata prot. 73730 del 10/11/2015 e di NIA sanitaria prot. n. 006AP0178 del 13.06.2016.

Data l'impossibilità di eseguire l'accesso nell'immobile ad uso abitativo poiché l'esecutato non era presente, lo scrivente e il custode giudiziario hanno deciso congiuntamente di convocare un nuovo sopralluogo.

Il giorno 01.03.2023 è stata inviata una pec per la convocazione del sopralluogo al custode nominato Avv. Piattoni Nicole,

». Il sopralluogo è stato

fissato per il giorno 15.03.2023 alle ore 15.00 presso i luoghi di causa.

Il giorno 15.03.2022 alle ore 15.00 lo scrivente in compagnia del collaboratore Ing. '

dell'avv. Piattoni Nicole, custode giudiziario, si recavano sul posto. Sul posto era presente la madre dell'esecutato

». Veniva permesso l'accesso allo scrivente e al custode e sono state eseguite misurazioni, accertamenti e rilievi fotografici. Si precisa che l'abitazione non versa in ottimo stato di conservazione. Nella fattispecie è stato rilevato che in alcuni punti la tinteggiatura





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

esterna risulta ammalorata, il quadro elettrico posto all'ingresso dell'abitazione al piano terra è aperto e necessita di un adeguamento, la colonna di scarico del bagno al piano secondo è aperta con la tubazione delle acque nere completamente a vista, dal lucernaio posto sul vano scala si verificano infiltrazioni di acqua piovana che hanno ammalorato gli intonaci e le tinteggiature circostanti.

- **Foglio 21 Particella 48 Sub 2** di seguito indicato come "**Lotto 2**" questo immobile attualmente è abitato dall'esecutato e da sua madre ; o che lo utilizzano come dimora principale. Rispetto all'accatastamento del 13.05.1963 e all'unico titolo edilizio PDC n. 9944 del 29.11.1961 sono emerse delle difformità:
 - d) diverso posizionamento della scala interna, diversa distribuzione degli spazi interni, diverso posizionamento e dimensionamento delle aperture esterne e realizzazione di un locale bagno al piano terzo;
 - e) diversa conformazione, superficie e posizione del balcone;
 - f) minore ampiezza del fabbricato in direzione est-ovest;
 - g) presenza ampliamento di cm 40 sul lato sud;
 - h) il terzo piano indicato e rappresentato nella planimetria catastale come attico non è presente in nessun titolo edilizio;

Considerazioni in merito alle difformità rilevate:

Lotto 1

- a) la diversa distribuzione degli spazi interni del locale commerciale può essere sanata mediante una Cila in sanatoria previo pagamento delle sanzioni/oblazioni previste oltre alle spese tecniche, bolli e diritti comunali;
- b) la minore altezza del wc e anti-wc e del locale commerciale, controsoffittato, non risulta essere sanabile in quanto in contrasto con le normative vigenti infatti le altezze interne dovranno essere ricondotte a quelle minime previste (ml 2,40 per il wc e antiwc e ml 3,00 per il locale commerciale). Nel caso in cui il ripristino dell'altezza minima nel locale wc e antiwc non sia possibile si dovrà realizzare un nuovo servizio igienico che rispetti le normative vigenti.
- c) La realizzazione della canna fumaria attualmente non rispetta le norme indicate nel regolamento comunale e inoltre è stata realizzata senza alcun titolo edilizio quindi soggetto a sanzione. In virtù di ciò si dovrà presentare una nuova pratica edilizia che rispetti tutte le normative vigenti.





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

Lotto 2

- d) Le opere descritte in questo punto possono essere sanate mediante una Scia in sanatoria previo pagamento delle sanzioni/oblazioni previste oltre alle spese tecniche, bolli e diritti comunali.
- e) La difformità descritta in questo punto risulta in contrasto con quanto previsto dall'art. 67 del Regolamento Comunale. Il balcone così come autorizzato è censito correttamente nella planimetria di accatastamento presentata in data 13.05.1963 ma non corrisponde agli elaborati grafici presenti nel fascicolo urbanistico PDC 9944 del 29.11.1961 che oltretutto non sono timbrati quindi non utilizzabili ai fini della verifica della regolarità urbanistica. Nella DIA del 12.05.2003 è presente solamente un elaborato grafico relativo alla pianta del solo secondo piano che sostanzialmente è identico a quello presentato con il PDC del 1961.
Dato che il modello Scia Regionale al quadro f (1-2) punto 11 "regolarità urbanistica e precedenti edilizi" in assenza di precedenti edilizi rinvia a quanto desumibile dal primo accatastamento, salvo diversi orientamenti del SUE, tale difformità potrebbe non rappresentare un abuso edilizio.
- f) Le opere descritte in questo punto possono essere sanate mediante una Scia in sanatoria previo pagamento delle sanzioni/oblazioni previste oltre alle spese tecniche, bolli e diritti comunali.
- g) Nella relazione tecnica allegata al PDC 9944 del 1961 si dichiarava che "*ad eccezione del piano terra, il fabbricato avrà sul lato sud e ovest, un bow-window di cm. 40*" cosa che in effetti è stata riscontrata in loco ma che non corrisponde alla planimetria allegata alla DIA del 12.05.2003. Si ritiene che possa essersi prefigurato un errore grafico e che i bow-window siano stati autorizzati con il PDC del 1961.
- h) Come già indicato nel punto "e" nel PDC 9944 del 1961 sono allegati degli elaborati grafici che non sono timbrati dal Comune quindi inutilizzabili ai fini della regolarità urbanistica. Ad ogni buon conto in tali elaborati il piano attico non risulta presente mentre è presente nel primo accatastamento. Inoltre nella relazione tecnica si dichiara "*il nuovo fabbricato sarà composto da 3 piani di cui il piano terra verrà utilizzato come negozio e un piano attico*". Potrebbe quindi profilarsi lo stesso discorso fatto per il punto "e" quindi rinviare il tutto al primo accatastamento in cui l'attico è riportato seppur con diversa distribuzione degli





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

spazi interni che potrebbe essere sanata con la stessa Scia in sanatoria del punto "d".

PROCEDURA DI VALUTAZIONE

La valutazione dei fabbricati è stata effettuata eseguendo una media ponderata comparativa prendendo in considerazione le compravendite avvenute negli anni precedenti di immobili siti nel medesimo territorio con una tipologia e metratura simile a quelli in esame. I dati sono stati prelevati dalla Banca del dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno.

LOTTO 1

- Comparabile A Locale commerciale/negozio sito in San Benedetto del Tronto, in Piazza Garibaldi. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 47,00 prezzo di €. 216.600,00, nel mese di giugno dell'anno 2021;
- Comparabile B Locale commerciale/negozio sito in San Benedetto del Tronto, in Via Montebello. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 32,00 prezzo di €. 150.000,00, nel mese di agosto nell'anno 2022;
- Comparabile C Locale commerciale/negozio sito in San Benedetto del Tronto, in via S. Martino. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 49,00 prezzo di €. 200.000,00, nel mese di aprile dell'anno 2022;

Le superfici commerciali degli immobili sono state misurate come superficie esterna lorda (SEL), ovvero l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Le caratteristiche rilevate dei comparabili sono state riassunte nella successiva tabella.

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Immobile	MQ	Prezzo	€/MQ	Media €/MQ
A	47,00	€. 216.600	4.608,51	4.459,21
B	32,00	€. 150.000	4.687,50	
C	49,00	€. 200.000	4.081,63	

-SEL 40,86 mq x €/mq. 4.459,21 = €. 182.203,32

(diconsi euro centoottantadue miladuecentotre/32)

Arrotondato a €. 180.000,00.=

(Diconsi euro centoottantamila/00)



Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

LOTTO 2

- Comparabile A Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Via Morosini. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 280,00 prezzo di €. 520.000.00, nel mese di giugno dell'anno 2021;
- Comparabile B Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Via Amalfi. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 53,00 prezzo di €. 75.000.00, nel mese di dicembre nell'anno 2020;
- Comparabile C Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Piazza Garibaldi. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 57,00 prezzo di €. 85.000.00, nel mese di maggio dell'anno 2022;
- Comparabile D Appartamento sito in San Benedetto del Tronto, in Via Carducci. La superficie commerciale calcolata è pari a mq. 65,00 prezzo di €. 80.000.00, nel mese di novembre dell'anno 2020;

Le superfici commerciali degli immobili sono state misurate come superficie esterna lorda (SEL), ovvero l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Le caratteristiche rilevate dei comparabili sono state riassunte nella successiva tabella.

TABELLA DI VALUTAZIONE				
<i>Immobile</i>	<i>MQ</i>	<i>Prezzo</i>	<i>€/MQ</i>	<i>Media €/MQ</i>
A	280,00	€. 520.000	1.857,14	1.495,10
B	53,00	€. 75.000	1.401,27	
C	57,00	€. 85.000	1.491,23	
D	65,00	€. 80.000,00	1.230,77	

-SEL 191,57 mq x €/mq. 1.495,10= €. 286.416,30

(diconsi euro duecentottantaseimilaquattrocentosedici/48)

Arrotondato a €. 285.000.00.=

(Diconsi euro duecentottantacinquemila/00)





Dott. Geom. GUIDO CROCETTI

LOTTO 1**€. 180.000,00**

A questo valore devono essere detratti:

Abbattimento forfettario 10%	€. 18.000,00 (-)
a) Cila in sanatoria, accatastamento, oneri, oblazioni, spese tecniche	€. 3.000,00 (-)
b) Opere edili per eliminazione abusi	€. 8.427,46 (-)
c) Modifica canna fumaria e pratica edilizia	€. 3.000,00 (-)

TOTALE LOTTO 1**€. 147.572,54****LOTTO 2****€. 280.000,00**

A questo valore devono essere detratti:

Abbattimento forfettario 10%	€. 28.000,00 (-)
Opere di manutenzione straordinaria	€. 4.380,10 (-)
d,f) Scia in sanatoria, accatastamento, oneri, oblazioni, spese tecniche	€. 4.000,00 (-)

TOTALE LOTTO 2**€. 243.619,90****TOTALE LOTTI (€147.572,54 + 243.619,90)****€. 391.192,44****Si precisa che l'esecutato è proprietario degli immobili per 1/6.**

Il sottoscritto, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto rispondendo ai questi posti in sede di giuramento, ringrazia la S.V. Illustrissima per la fiducia accordata e restituisce la presente relazione completa degli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni altro eventuale chiarimento in merito.

Si rimette il presente elaborato in n. 15 pagine, oltre agli allegati sottoelencati.

Allegati

- Documentazione Fotografica (n. 43 fotocolor);
- Comunicazione Inizio Operazioni Peritali tramite Pec e Raccomandata A/R;
- Copia Verbali delle Operazioni Peritali;
- Richiesta accesso agli atti;
- Planimetrie, Visure Catastali;
- Planimetrie del rilievo eseguito e misurazione delle aree;
- Computi metrici per eliminazione degli abusi e per manutenzione straordinaria;
- Contratto di locazione e contratto di cessione ramo d'azienda;
- Fascicolo urbanistico.

Colli del Tronto, 19 aprile 2023

Dott. Geom. Guido Crocetti

