

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 14/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT. SSA SIMONA D'OTTAVI**

CREDITORE PROCEDENTE: **UNICREDIT S.P.A.**

LEGALE del CREDITORE PROCEDENTE: **Avv. ANDREA FIORETTI**

C.T.U.: **Filiaggi Ing. Danilo**

**RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU IMMOBILI SITI IN**

**FRAZIONE CAMPOLUNGO 2^ FASE – ASCOLI PICENO (AP) –**

**FG 84 - P. LLA 539 - SUB. 1- 2-3**

**Premesso :**

- che in data 20 dicembre 2019 il sottoscritto Ing. Danilo Filiaggi riceveva l'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe (**Allegato 01**);

- che in data 09 gennaio 2020 il G.I. chiedeva al C.T.U. di accertare quanto sotto esposto, e precisamente:

**Quesito N. 1**

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente.>>

**Quesito N. 2**

<< Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile>>.

**Quesito N. 3**

<<Stato di possesso >>



Quesito N. 4

<< Vincoli ed oneri giuridici.>>

Quesito N. 5

<< Stima dell'immobile>>.

- che avendo il pignoramento ad oggetto tre beni facenti parte di uno stesso fabbricato e tra loro "complementari" lo scrivente CTU ha predisposto un UNICO LOTTO.

Trattasi in particolare delle unità immobiliari identificate al foglio 84 - particella 539 - sub. ■ 2 e 3, costituenti unico opificio sito in Frazione Campolungo 2^ Fase di Ascoli Piceno (AP) e formalmente corrispondenti (Allegato 05) ad una corte bene comune non censibile, un opificio al piano terra e primo ed una unità in corso di costruzione (cat. F/3).

**Tutto quanto sopra premesso si e' redatta la sottoestesa perizia.**

### **VISITE E SOPRALLUOGHI**

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato affidatogli lo scrivente ha provveduto all'esecuzione di tutte le attività tecnico amministrative necessarie e propedeutiche (Visure catastali, controllo Visure ipotecarie, accessi agli atti al Comune di Ascoli Piceno (AP), etc.) allo svolgimento dell'incarico, fissando altresì, previa convocazione delle parti (Allegato 02), l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 febbraio 2020 presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Frazione Campolungo 2^ Fase Ascoli Piceno (AP). Causa l'estensione del fabbricato e le sue "criticità edilizie" di cui si dirà successivamente, nonché delle problematiche connesse alla crisi pandemica (Covid-19) in atto, si sono resi necessari ulteriori e successivi sopralluoghi per la definizione dello stato dei luoghi.



Ultimati i rilievi di rito sono state predisposte planimetrie dello stato di fatto (Allegato 03) e la relativa documentazione fotografica (Allegato 04).

Sulla scorta di tutto quanto sopra il C.T.U. è giunto alle determinazioni qui di seguito riportate.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N° 1:**

<< Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita. Altre informazioni per l'acquirente.>>

Il lotto oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di due unità immobiliari, oltre la relativa corte esterna (sub.1), che compongono un opificio sito in Frazione Campolungo 2^ Fase nel Comune di Ascoli Piceno (AP), catastalmente distinte al Foglio 84 di detto Comune con i seguenti identificativi (Allegato 05):

- particella 539, sub 2, cat. D/1, R.C. 4.338,00 € (opificio) - Piano T-1
- particella 539, sub 3, cat F/3 in corso di costruzione - Piano T-1

Intestataria dei diritti di proprietà sui beni oggetto di pignoramento è

La conformazione in pianta del complesso è pseudo-trapezoidale, con l'opificio - riconducibile al sub.2 - che occupa il lato Sud-Est su una superficie pressoché quadrata mentre il corpo sul lato Nord-Ovest - riconducibile al sub.3 - ha forma prettamente trapezoidale. Le due porzioni appena identificate caratterizzano il fabbricato nel suo insieme ed hanno diverse peculiarità, per cui verranno separatamente descritte nel seguito.

Anche l'accesso alla corte di pertinenza dei due corpi avviene



autonomamente dalla viabilità pubblica consortile mediante, per ciascuno di essi, un cancello carrabile ed uno pedonale.

In elevazione il complesso edilizio presenta differenti altezze tra l'opificio (alto circa 9,50 metri) e la parte in costruzione (alta circa 7 metri).

**CORPO SUD-EST:** l'opificio ha struttura prefabbricata a meno della porzione Nord-Ovest, in corrispondenza della fascia comprendente scala ed ascensore, che risulta in c.a. in opera. Esso si sviluppa su due livelli. Al piano terra è presente la hall di ingresso (lato N-E) con adiacenti la scala semicircolare che conduce al piano superiore e l'ascensore; dalla hall si accede direttamente all'ambiente principale del laboratorio (H circa 4,50 mt), attualmente separato in due porzione tramite pannellatura leggera non a tutt'altezza. Allo spazio principale di lavoro sono annessi un magazzino ed uno spogliatoio con servizi. L'angolo S-O è invece occupato dal locale compressori al quale si accede solo dall'esterno. Il laboratorio è fornito su tre lati di porte pedonali e carrabili verso l'esterno; l'illuminazione naturale è garantita sul prospetti Sud-Est e Sud-Ovest da finestrate a nastro. La pavimentazione del laboratorio è di tipo industriale mentre gli altri ambienti ed i servizi hanno pavimentazione in gres porcellanato. Le porte interne sono in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate; i locali servizi sono dotati di rivestimenti in gres. Sono presenti sia l'impianto idrico sanitario che quello elettrico, di tipo a vista nel laboratorio e sottotraccia negli altri locali, perfettamente funzionanti.

Tramite la scala semicircolare o l'ascensore si accede al piano primo dove entrambi sbarcano su un disimpegno dal quale è possibile accedere ad un magazzino od alla zona uffici, quest'ultima comprendente servizi igienici e



laboratori. La pavimentazione degli ambienti è in gres porcellanato, così come il rivestimento dei bagni; le pareti perimetrali in pannelli prefabbricati sono intonacate e tinteggiate, le tramezzature interne sono realizzate con pareti attrezzate per ufficio sia opache che vetrate; tutto il piano è controsoffittato con pannelli in fibra minerale. L'altezza netta interna dei locali è di circa 2,95mt. L'illuminazione naturale è garantita da ampie finestre a nastro con infissi in alluminio. Sono presenti impianti idrico sanitario ed elettrico sottotraccia. La climatizzazione avviene tramite split posizionati nei singoli ambienti. Tutti i locali si presentano arredati e funzionanti.

Sui fronti Sud-Est e Sud-Ovest del capannone esiste una pensilina continua in carpenteria metallica a sbalzo (larghezza circa 3,50mt) dalle strutture prefabbricate con altezza di circa 6,40 metri sotto i pannelli sandwich di copertura. I tamponamenti dell'opificio sono costituiti da lastre in c.a.v. con finitura esterna granigliata e interna liscia.

**CORPO NORD-OVEST:** trattasi della porzione catastalmente identificata (Fig. 84 - P.la 539 – sub. 3) come in corso di costruzione su due piani.

In realtà all'atto del sopralluogo si è constatato che:

- il piano terra risulta completato ed utilizzato ai fini abitativi;
- il piano primo è effettivamente allo stato grezzo;
- esiste un piano interrato (non previsto nelle autorizzazioni edilizie) destinato a residenza.

Venendo ad una descrizione generale, l'ingresso a **piano terra** della zona utilizzata ai fini abitativi avviene sia dalla corte esclusiva a nord-ovest sia dalla hall dell'opificio ove sono collocati ascensore e scala.



L'appartamento ha nel complesso un soggiorno-cucina, tre camere, tre bagni, oltre uno spazio esterno riservato e pavimentato su tre lati. Gli ambienti risultano per lo più controsoffittati ed hanno altezza variabile con minimo di circa 3mt a meno di velette. Tale piano presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi in legno con doppi vetri, pareti intonacate e tinteggiate. I servizi igienici sono dotati di rivestimento. Impianti idrico-sanitario ed elettrico sono perfettamente funzionanti ed il riscaldamento è assicurato da un impianto con termosifoni mentre per il raffrescamento estivo sono presenti split posti nel soggiorno e nella camera da letto principale. Al momento del sopralluogo i locali sono risultati arredati e regolarmente abitati dalla famiglia dell'esecutato.

Una scala semicircolare collocata sullo spigolo Nord-Est dell'edificio conduce al **piano primo** che è allo stato grezzo. Risultano infatti poste in opera tramezzature e tamponature in laterizio mentre sono totalmente da realizzare massetti, pavimenti, intonaci, rivestimenti, infissi, impianti etc

Per quanto concerne il **piano interrato** (non presente nei precedenti edilizi) ad esso si accede tramite l'ascensore posto nella hall dell'opificio oppure tramite una scala esterna collocata sul lato Sud-Est dell'edificio che è protetta superiormente da una semplice tettoia in acciaio, con copertura in lamiera, fissata al muro di confine ed al soprastante solaio del piano primo al grezzo. Si veda al riguardo la foto n.22 di cui all'**Allegato 04** e la restituzione del rilievo (**Allegato 05**).

Il piano ha superficie di circa 180mq ed il suo layout è caratterizzato da un ampio spazio centrale adibito a cucina - soggiorno su cui si affacciano tutti gli altri vani, ovvero un ripostiglio, un disimpegno dal quale si accede ad



una stanza utilizzata come camera da letto con annessi ripostiglio e cabina armadio, un ulteriore ripostiglio, un servizio igienico ed infine un corridoio che conduce al vano ascensore. I locali hanno altezza di 2,45mt circa e sono privi di illuminazione naturale ad eccezione di un soffitto traslucido in corrispondenza del disimpegno di ingresso su cui si affacciano due finestre del locale cucina-soggiorno e di finestrature all'intradosso solai, presenti nelle stanze perimetrali, che affacciano su bocche di lupo a livello della corte esterna pavimentata. Sono presenti impianto elettrico ed idrico-sanitario. Per quanto riguarda il riscaldamento questo si basa sull'utilizzo di un termocamino che irraggia direttamente lo spazio cucina-soggiorno all'interno del quale è collocato, mentre una tubazione a soffitto in rame convoglia il calore verso la stanza da letto, dove viene diffuso per mezzo di una semplice griglia a muro.

\* \* \*

Dagli accessi effettuati presso gli uffici di competenza per territorio e dal sopralluogo sugli immobili lo scrivente C.T.U. è in grado di rilevare quanto segue:

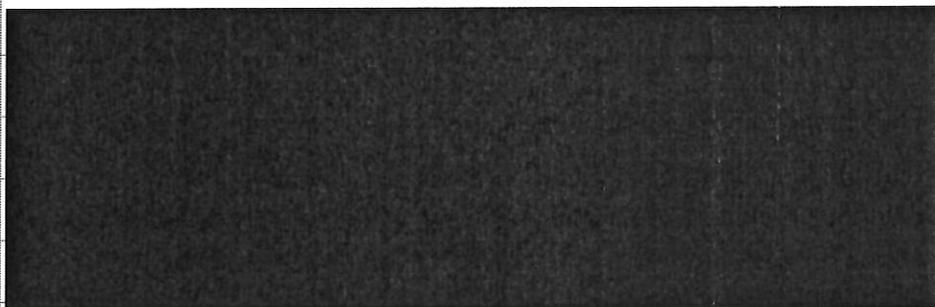
**a-** gli identificativi catastali (**Allegato 05**) degli immobili oggetto di stima, siti nel Comune di Ascoli Piceno (AP) Frazione Campolungo 2<sup>a</sup> Fase, risultavano correttamente identificati nell'atto di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate varie difformità catastali e nei riguardi dello stato assentito delle quali meglio si dirà nella risposta al QUESITO N.2.

Per quanto concerne i confini catastali delle unità pignorate, le quali costituiscono un unico complesso edilizio con relativo lotto di pertinenza



recintato e delimitato, si fa riferimento alle particelle adiacenti indicate in mappa catastale (**Allegato 05**):



**b-** L'ingresso, sia pedonale che carrabile, alle corti pertinenziali avviene direttamente dalla viabilità consortile tramite doppi cancelli carrabili e pedonali, per ciascuno dei due corpi di fabbrica (sub.2 - sub.3).

**c - d-** I tre subalterni esauriscono la consistenza del complesso e non vi sono pertinenze ad eccezione della corte che costituisce peraltro sub a sé. Poiché tutte le unità appartengono alla medesima proprietaria e non essendo istituito condominio, obbligo non previsto per legge, non è possibile riferire circa quote millesimali di parti comuni. Allo stesso modo non si ha contezza di spese condominiali ordinarie e straordinarie.

**e-** Ai sensi del Piano Regolatore del Consorzio per la Industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino, l'immobile ricade in Zona 1 Produttiva regolata dalla'Art. 3 delle NTA (**Allegato 06**).

**f-** Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici di Ascoli Piceno si è accertato (**Allegato 07**) lo stato del debitore esecutato che risulta coniugato.

Per quanto concerne l'eventuale appartenenza degli immobili pignorati ad un fondo patrimoniale o se per loro provenienza essi possano ritenersi in comunione dei beni tra i coniugi si dà atto che non vi sono annotazioni nell'estratto di matrimonio e che alla iscrizione in catasto (si vedano visure



catastali), gli stessi sono dichiarati in proprietà dell'esecutato per 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 05).

\* \* \*

## **RISPOSTA AL QUESITO N.°2.**

<< Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria>>.

Dal punto di vista autorizzativo per gli immobili oggetto di stima sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi, tutti intestati all'esecutato:

- Permesso di costruire n. 90/2007 del 08-10-2007 per la realizzazione di insediamento da adibire a sede legale ed operativa [REDACTED]

- D.I.A.E. n. 724/2007 prot 62412 del 7-11-2007 in variante al Permesso di costruire n. 90/2007;

- Permesso di costruire in sanatoria n. 30 del 26-05-2010 ai sensi 36 del DPR 380/2001 per variante al Permesso di costruire n. 90/2007 e D.I.A.E. n. 724/2007;

- CIL 841/2015 del 15-12-2015 per la realizzazione di impianto fotovoltaico sulla parte piana della copertura (affidente sub.3) di potenza 19 kWp.

Sostanzialmente lo stato assentito dell'immobile fa riferimento al Permesso di Costruire in sanatoria n. 30/2010. Rispetto ad esso verranno quindi effettuate tutte le considerazioni sulle difformità in essere.

Si evidenziano comunque preliminarmente alcuni richiami normativi applicabili al caso di specie, che saranno utili nella comprensione della situazione urbanistica-edilizia del compendio pignorato:

- ragioni del credito: nel caso in esame non è possibile ricorrere



all'applicabilità del combinato disposto dell'art.40 comma 6 della legge 47/1985 e s.m.i. e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tale norma in parola (art. 40 - *Mancata presentazione della istanza*) della legge 47 del 28 febbraio 1985 e s.m.i., per le procedure concorsuali o derivanti da espropriazioni immobiliari prevede che *«Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge»*. Va osservato al riguardo che in generale le ragioni del credito debbono individuarsi nella sottoscrizione dell'atto di mutuo ovvero del titolo del credito e che gli effetti di tale disposizione si estendono alle normative successive in materia di condono, nazionali e regionali, naturalmente ciascuna per quanto prescriveva e nei propri limiti applicativi. Nello specifico le ragioni del credito sono riconducibili all'istituzione dell'ipoteca in data 11-03-2008, quindi risultano successive alle norme sui condoni edilizi;

– art.3 NTA PRASI Piceno Consind: l'articolo di cui trattasi disciplina dal punto di vista urbanistico - edilizio le zone produttive all'interno delle quali ricadono i beni pignorati. Esso stabilisce tra gli altri che:

✓ *«La superficie utile netta, destinata ad abitazione di custodia, potrà avere una estensione massima di mq. 95,00 (novantacinque), conformemente ai massimi previsti dalla Legge n. 457/78; nei casi in cui sia necessaria e dimostrabile dal richiedente l'esigenza di*



abitazione di presidio e/o di servizio, può essere consentita una  
ulteriore superficie utile netta massima di mq. 95,00  
(novantacinque), conformemente ai massimi previsti dalla legge n.  
457/78;

✓ «Nelle aree a rischio di esondazione E2.....è vietata la realizzazione  
di piani interrati o seminterrati». Le aree a rischio di esondazione  
(E1-E2-E3-E4) sono quelle individuate nell'ambito del Piano  
Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Tronto  
(PAI). Come evincibile dalla cartografia del PRG di Ascoli Piceno  
(Allegato 08) l'immobile in oggetto ricade proprio in area E2 - a  
rischio medio esondazione -;

- art.12 (Disciplina delle aree esondabili E2 ed E1) delle NTA PAI Fiume  
Tronto: l'articolo in questione, in relazione a potenziali locali interrati,  
stabilisce che: «...Le misure non strutturali, dovranno riguardare il  
divieto di destinazioni d'uso che comportino permanenza di persone nei  
locali interrati qualora previsti»;

- art.34-bis (Tolleranze costruttive) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:  
recentemente introdotto dalla Legge120/2020, prevede quanto segue:

✓ comma 1 «Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della  
cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle  
singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se  
contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel  
titolo abilitativo»;

✓ comma 2 «Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli  
immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22



*gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile»;*

✓ comma 3 «*Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali*».

Ciò premesso a seguire si riporta la descrizione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo distinguendo tra le due unità immobiliari costituenti il fabbricato, rispettivamente sub. 2 e sub.3.

**SUB.2**

Le difformità rilevabili rispetto al Permesso di costruire in Sanatoria 30/2010 sono minimali e tutte "riassorbibili" nella casistica di cui all'art.34 bis del D.P.R. 380/2001 considerato peraltro che quest'ultimo non è sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

**SUB.3**

Per quanto riguarda il sub.3 (formalmente in costruzione) occorre



innanzitutto precisare che esso non ha un precedente edilizio "consolidato", infatti nel Permesso di Costruire in sanatoria n.30/2010 veniva specificato che (**Allegato 09**) *«Per motivi economici si rende necessaria l'immediata operatività della parte produttiva del complesso, pertanto, per il completamento dell'immobile (opere evidenziate in rosso negli elaborati grafici) verrà fatta richiesta con successivo titolo amministrativo»*. Per inciso, *"le opere evidenziate in rosso"* erano quelle inerenti il sub.3, sia a piano terra che primo ed inoltre nessun procedimento edilizio, al momento dell'accesso agli atti dello scrivente CTU, era stato attivato circa il completamento funzionale del sub. stesso. D'altro canto comunque nel Permesso di costruire in sanatoria n.30/2010 risultavano ben definiti i principali parametri urbanistico - edilizi dell'intervento, ovvero SC (sup. coperta), SUL (sup. utile lorda), V (volumi), dc (distacchi dai confini), nonché versati i relativi oneri inerenti il costo di costruzione.

Ciò detto, all'atto del sopralluogo sono risultate evidenti una serie di difformità che sono riassunte a seguire per i vari piani dell'edificio.

– PIANO INTERRATO: è da considerarsi totalmente abusivo in quanto realizzato senza titolo. La sua costruzione si fa ragionevolmente risalire a quella dell'intero complesso ed a parere dello scrivente fece seguito alla D.I.A.E. n. 724/2007 prot 62412 del 7-11-2007 come sembrerebbe intuirsi dai contenuti del Permesso di Costruire in sanatoria n.30/2010 di cui si riportano stralci (**Allegato 09**) e nel quale si parla di *«realizzazione, a piano terra, di un solaio aerato su parte del fabbricato»*, che peraltro, pur non quotato in sezione, appare evidentemente di altezza molto minore di quella rilevata (2,45mt).



Attualmente la destinazione del piano in questione è residenziale.

Per la descrizione delle difformità del piano terra e primo si deve ribadire che nel precedente edilizio (Permesso di costruire in sanatoria n.30/2010) l'intero sub.3 era stato stralciato e doveva completarsi con successivo titolo amministrativo, seppure le relative superfici e destinazioni d'uso erano individuate.

– PIANO TERRA: risultano difformi la distribuzione interna degli spazi nonché la loro destinazione. Nel precedente edilizio infatti quest'ultima era prevista ad uffici, servizi igienici e ripostigli; allo stato attuale invece gli ambienti, su una superficie totale pari a circa 185 mq, risultano completati ed integralmente destinati alla residenza del nucleo familiare dell'esecutato;

- PIANO PRIMO: nel precedente edilizio erano previsti due laboratori con annesso servizio igienico nella zona adiacente l'opificio e con esso comunicanti tramite piccola rampa di quattro gradini; la rimanente superficie, separata dagli spazi appena descritti, con accesso dal corpo scala a N-E, era destinata a residenza costituita da soggiorno, cucina, due camere da letto e servizio igienico. Allo stato attuale risultano esclusivamente realizzate tramezzature e tamponature al grezzo, la cui distribuzione è comunque difforme da quella "assentita". La destinazione d'uso dei locali non è chiaramente identificabile essendo questi privi di qualsivoglia finitura.

Alla luce di tutto quanto descritto, circa la sanabilità degli abusi riscontrati lo scrivente CTU ritiene di poter argomentare quanto segue.

Per la porzione di opificio riconducibile al sub.2, come già sopra anticipato,



non sussistono particolari criticità essendo le difformità di lieve portata e riconducibili nell'alveo di applicabilità dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Per il **SUB.3** invece vi sono problematiche non trascurabili sotto il profilo edilizio, che vengono ancora una volta trattate separatamente per i singoli piani.

– PIANO INTERRATO: trattandosi di nuova costruzione da autorizzare con permesso di costruire ai sensi degli art. 3 comma 1 e) e 10 comma 1 a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la sua realizzazione ricade nell'ambito dell'art.31 dello stesso D.P.R., ovvero di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, con variazioni essenziali, quest'ultime identificate all'art.32, che nel caso di specie sono quelle di cui al comma 1 e), ovvero «*violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali*». Dal punto di vista edilizio non risulta peraltro applicabile l'art. 36 del D.P.R. 380/2001: «*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso (...) il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*», non sussistendo la doppia conformità causa l'art. 3 delle NTA del PRG del Piceno Consind, vigente oggi ed al momento della costruzione dell'abuso, il quale stabilisce che «*Nelle aree a rischio di esondazione E2.....è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati*». Detto peraltro che l'intervento in questione è soggetto all'applicazione dell'art.44 comma 1a) del D.P.R.380/2001 e



s.m.i., risulterà in definitiva necessario procedere con "l'eliminazione" dell'abuso attraverso la presentazione di un permesso di costruire, condizionato all'ottenimento di pareri favorevoli propedeutici da parte del Piceno Consind, dell'autorità idraulica competente (ai sensi dell'art.12 delle NTA del PAI fiume Tronto) nonché per la per strutturale degli uffici del "Genio Civile" di Ascoli Piceno. Circa quest'ultimo aspetto, relativo alla sicurezza statica e sismica, richiamati gli art. 71 e 95 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si dovrà predisporre deposito a sanatoria per opere eseguite in difformità dalla pratica agli atti, considerato che l'intero immobile risulta collaudato secondo quanto indicato nel Permesso di Costruire in sanatoria n.30/2010 (Allegato 09) e nel certificato di agibilità (Allegato 10)

– PIANO TERRA: trattandosi di opere riconducibili ad "interventi di ristrutturazione edilizia" da autorizzare con SCIA ai sensi dell'art.3 comma 1 d) e art. 22 comma 1 c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., esse ricadono nell'ambito dell'art. 37 dello stesso D.P.R. ovvero di interventi eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività. Il comma 4 dello stesso articolo prevede la possibilità del ricorso alla sanatoria per mezzo dell'accertamento di conformità versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro. Nel caso di specie affinché ciò sia possibile risulterebbe però necessario, fermo restando il rispetto di tutti gli altri parametri ed indici stabiliti dall'art.3 delle NTA del Piceno Consind, dimostrare ex - ante, quindi al momento della realizzazione dell'intervento, nonché allo stato attuale, la necessità del richiedente di disporre di un'abitazione, come previsto dal richiamato



art.3 del PRG Consind, di 95mq x 2 =190mq. Quest'ultima superficie sarebbe nel caso di poco superiore a quella attuale del piano terra destinata ad abitazione dell'esecutato, titolare dell'attività produttiva. Nel caso invece tale necessità non venisse acclarata/riconosciuta, si ricadrebbe nel comma 1 del sopra richiamato art.37 del D.P.R. 380/2001, per cui sarebbe necessaria SCIA a sanatoria previa ripristino dei limiti di superfici della destinazione residenziale di base (95mq). Stessa sorte si avrebbe anche con l'accertamento di conformità, nel caso non si riuscisse a rispettare tutti i parametri stabiliti dall'art.3 delle NTA del Piceno Consind.

- PIANO PRIMO: trattandosi di tramezzature/tamponature al grezzo si ritiene rientrino nella casistica di opere di straordinaria manutenzione sanabili con CILA soggetta a sanzione di 1.000€.

Allo stesso modo (CILA sanatoria) potranno essere sanate opere minori quali la realizzazione di un accesso carrabile ed uno pedonale, sulla viabilità consortile, a servizio del sub.3.

Discusso della sanabilità degli abusi riscontrati si riporta a seguire una stima di massima di quali potrebbero essere i relativi oneri di sanatoria, considerato che peraltro che le relative procedure autorizzative non sono al momento univocamente definibili, così come gli interventi tecnici (es. eliminazione dell'abuso piano interrato del sub.3 e relativa tettoia a copertura della scala scala di accesso):

- diritti di segreteria, oneri e sanzioni per istanze ca 10.000,00 €
- spese tecniche (edilizia, strutture, catasto, etc) ca 10.000,00 €
- spese per opere di ripristino ca 20.000,00 €



Tutto quanto sopra argomentato lascia comunque salve eventuali ulteriori e diverse interpretazioni degli uffici tecnici degli Enti competenti.

Dal punto di vista catastale considerato che il sub. 3 è allo stato attuale in categoria F/3 (in corso di costruzione) e che per lo stesso sarà necessario procedere con varie pratiche edilizie di sanatoria, sarà cura dell'acquirente a valle delle autorizzazioni, aggiornare il tutto presso l'Agenzia del Territorio.

Il CTU non ha ritenuto quindi opportuno procedere in questa fase ad alcun aggiornamento catastale.

Per quanto concerne l'agibilità delle varie porzioni del compendio immobiliare si significa quanto segue.

**SUB.2:** è stato rilasciato certificato di agibilità prot. 45533 del 29-07-2010 (Allegato 10)

**SUB.3:** detto che il piano interrato non risulta sanabile e peraltro non avrebbe i requisiti per la destinazione d'uso attuale, che il piano primo è al grezzo e dunque oggettivamente in corso di costruzione, il piano terra presenta invece idonei requisiti igienico sanitari per la potenziale agibilità per la destinazione residenziale.

\* \* \*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°.3.**

<<Stato di possesso >>

All'atto del sopralluogo gli immobili facenti parte del lotto oggetto di stima sono risultati nel seguente stato di possesso:

- *sub 2 (opificio) piano terra, primo e corte:* in uso XXXXXXXXXX



- [REDACTED]
- *sub. 3 piano terra e corte:* in uso come residenza del nucleo familiare dell'esecutato;
  - *sub. 3 piano primo:* allo stato grezzo, non utilizzato;
  - *sub. 3 piano interrato:* in uso come residenza agli anziani genitori dell'esecutato.

Secondo quanto riferito dall'esecutato stesso non vi sono in essere contratti di locazione o affitto sulle unità pignorate. È stata al riguardo presentata istanza di accesso agli atti presso l' Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Allegato 11) alla quale ad oggi, trascorsi 30 gg dalla data di trasmissione, non è stato dato riscontro.

\* \* \*

**RISPOSTA AL QUESITO N°.4.**

<< Vincoli ed oneri giuridici.>>

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

1- *Vincoli ed oneri di natura condominiale.*

Non esistono vincoli di natura condominiale sulle unità oggetto di stima.

2- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni.*

Non sono state accertate domande giudiziali.

3- *Vincoli artistici, storici e di inalienabilità o indivisibilità.*

Non sono stati accertati vincoli di tal genere sui beni in esame.

4- *Esistenza di diritti demaniali e o di usi civici.*

Non è stata accertata la presenza di diritti demaniali o di uso civico.

5- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.*

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistico o cessione di



cubatura.

6- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

Non si sono accertate convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa sugli immobili in esame.

7- *Iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

Si è fatto riferimento alla relazione notarile del 18 febbraio 2019 predisposta dal Dr. Carlo Federico Tuccari, Notaio in Roma, andando a verificare gli eventuali atti pregiudizievoli intervenuti successivamente.

In allegato (**Allegato 12**) si riportano elenchi delle iscrizioni/trascrizioni per ciascuno dei sub oggetto di pignoramento da cui si evince che essi non sono mutati.

8- *Difformità catastali.*

Delle difformità catastali si è dato conto nella risposta al QUESITO N.2.

\* \* \*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°.5.**

<< **Stima** >>

Il lotto oggetto di stima è costituito dalla **quota di piena proprietà** per 1/1 [redacted] relativamente al fabbricato a destinazione produttiva composto dai sub [redacted] 2 e 3 - Particella 539 - Foglio 84, sito in Frazione Campolungo 2^ Fase – Ascoli Piceno (AP), come meglio descritto nella risposta al QUESITO N.1.

Richiamate le considerazioni di cui alla risposta al QUESITO N.2 circa lo stato autorizzativo e le irregolarità edilizie, si procede alla determinazione del valore da porre a base d'asta ai fini della vendita.



Lo scrivente al fine di valutare l'applicabilità del metodo di stima comparativo (MCA - Market Comparison Approach) ha effettuato la ricerca di schede di immobili tratte dalla banca dati di primarie agenzia immobiliari del territorio (**Allegato 13**). Quale ulteriore elemento utile alla formazione del giudizio di stima il CTU ha poi consultato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornati al primo semestre 2020 (**Allegato 14**). Dall'analisi di tali dati si è riscontrata una sostanziale corrispondenza della forbice dei prezzi unitari degli immobili a destinazione produttiva.

Sulla base dunque della consistenza dei beni in esame e delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzate le condizioni del mercato immobiliare della zona nonché i dati reperiti appena sopra descritti, è stato elaborato il seguente giudizio di stima.

Il piano interrato del sub.3 non viene preso in esame in quanto abusivo e non sanabile. I valori unitari a seguire comprendono quelli di pertinenze / aree esterne.

- SUB.2 PT (opificio) 400mq x 400€/mq=	€ 160.000,00
- SUB.2 P1 (uffici) 400mq x 800 €/mq=	€ 320.000,00
- SUB.3 PT (appartamento) = 190mq x 800€/mq	€ 152.000,00
- SUB.3 P1 (al grezzo) = 190mq x 300€/mq	€ 57.000,00
<b>Totale:</b>	<b>€ 689.000,00</b>

Al valore così calcolato si ritiene di dover applicare le seguenti detrazioni:

- *abbattimento forfettario (minimo 10%) in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e*



*l'assenza di garanzia per i vizi occulti :* - € 68.900,00

- *abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione:* visto lo stato dell'immobile si ritiene di dover applicare una decurtazione pari al 2,00% del totale: - € 13.780,00

- *abbattimento per lo stato di possesso:* essendo l'immobile occupato dal nucleo familiare dell'esecutato si ritiene di dover applicare una decurtazione del 1%: - € 6.890,00

- *abbattimento per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati a spese dell'acquirente:* considerati i vincoli da eliminare a spese dell'acquirente, si applica una decurtazione pari a:

- € 800,00

- *abbattimento per bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:* non essendo stata rilevata la presenza di materiali tossici o nocivi si ritiene di non dover applicare decurtazioni: - € 0,00

- *abbattimento per altri oneri e pesi:* viste le difformità riscontrate all'atto del sopralluogo dal punto di vista edilizio ed urbanistico si riepilogano le seguenti spese per lavori in sanatoria nonché per le spese tecniche e gli aggiornamenti catastali: - € 40.000,00

---

Valore netto di stima immobile € 558.630,00

Importo a base d'asta in cifra tonda **558.650,00 € (diconsi euro cinquecentocinquantotottomilaseicentocinquanta/00)**



**DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA**

**Diritto di proprietà 1/1** su intero capannone sito in Frazione Campolungo

2<sup>a</sup> Fase – Ascoli Piceno, costituito da un opificio con adiacente corpo parzialmente in costruzione, a piano primo, e relative corti esterne recintate.

L'opificio (Fg. 84 – P.Ila 539 – sub.2) si sviluppa su due livelli; al piano terra vi è la hall di ingresso ed il vano principale del laboratorio di superficie di circa 300 mq e altezza 4,50 mt, con annessi un magazzino ed uno spogliatoio con servizi. Al piano primo, cui si accede tramite scala o ascensore, sono invece collocati uffici e locali di servizio perfettamente arredati e funzionanti. La porzione adiacente l'opificio (Fg. 84 – P.Ila 539 – sub.3) accatastata come in corso di costruzione, è in realtà al piano terra utilizzata ai fini abitativi (appartamento di circa 185 mq) dal nucleo familiare dell'esecutato. Il piano primo invece è allo stato grezzo. Esiste anche un piano interrato, abusivo, di superficie ca 185 mq e altezza interna 2,45 m che non potrà comunque essere utilizzato in quanto insanabile.

Per una compiuta descrizione del compendio pignorato si rimanda alla perizia del CTU.

**Importo a base d'asta: 558.650,00 € (diconsi euro cinquecentocinquantotottomilaseicentocinquanta/00)**

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno li 04 dicembre 2020

IL C.T.U.

Filiaggi Ing. Danilo



**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- 1) Conferimento incarico;
- 2) Convocazione delle parti per inizio operazioni peritali;
- 3) Rilievo stato dei luoghi;
- 4) Documentazione fotografica del C.T.U.;
- 5) Visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa;
- 6) Stralcio P.R.G. Piceno Consind;
- 7) Estratto per sunto dell'atto di matrimonio;
- 8) Stralcio Cartografia PAI;
- 9) Stralci Permesso di Costruire in sanatoria n.30/2010;
- 10) Certificato di Agibilità sub.2;
- 11) Accesso agli atti Agenzia delle Entrate Ascoli Piceno;
- 12) Elenco formalità e trascrizioni pregiudizievoli;
- 13) Schede immobili analoghi - agenzie immobiliari;
- 14) Valori OMI 1° semestre 2020.

