

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "R" – sub. 2

□□□

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio pluripiano ubicato
in Comune di **San Benedetto del Tronto, via Olindo Guerrini**

□□□

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato pluripiano realizzato su tre livelli fuori terra oltre alla soffitta, collegati verticalmente tramite vano scala comune. Il sottotetto (soffitta) immette anche su un terrazzo comune. Nell'ambito di tale edificio, le unità immobiliari oggetto di stima in quanto appartenenti al patrimonio immobiliare della società ***** sono rappresentate da:

- porzione di piano terreno destinato a residenziale;
- intero piano primo (con esclusione delle parti comuni) destinato a residenziale; porzione di piano secondo destinato a residenziale; porzione di piano terzo destinato a residenziale (soffitta).

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di San Benedetto del Tronto, in via Olindo Guerrini, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a diretto contatto con Corso Giuseppe Mazzini (strada ad alto transito carrabile).L'intero complesso è costituito da un edificio singolo pluripiano, la cui facciata in corrispondenza dell'angolo nord/ovest, è in aderenza con una palazzina di civile abitazione. Si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre ad un sottotetto; l'edificio è caratterizzato da pianta pressoché rettangolare, oltre un corpo di fabbricato accessorio ad un solo piano destinato ad autorimessa. Le strutture portanti sono costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura ad un falda, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, ultimata. Trattasi di un appartamento dotato di sala da pranzo, cucina, servizio igienico e 2 stanze, ubicato al piano terra, al piano terzo dello stesso fabbricato c'è un terrazzo in comune con altre unità immobiliare e un ripostiglio.

Le unità immobiliare del presente lotto hanno la seguente consistenza:

sub 2: superficie utile lorda PT = mq 99,00;
superficie rip. sottoscala PT = mq 1,50; superficie
soffitta P3 = mq 6,00;

L'edificio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al **foglio 4, particella 1133** e confina:

- a nord con fabbricato realizzato sulla particella 721 del foglio 4;
- a sud con via Olindo Guerrini;
- ad est con Corso Giuseppe Mazzini;
- ad ovest con fabbricato realizzato sulla particella 1091 del foglio 4;

Dati catastali:

Foglio 4 Particella 1133 subalterno 2 - categoria A/3 - classe 5 - consistenza vani 5 – superficie catastale totale 100 mq - rendita catastale € 296,96 - indirizzo: via Olindo Guerrini n. 2, 4 , 6 - piano T-3 – destinazione: **abitazione con soffitta**;

Immobile libero

Difficoltà riscontrate

Nel corso dei sopralluoghi si sono misurate le distanze del fabbricato dal muretto di recinzione (ipotetico confine); negli elaborati disponibili e reperiti in Comune non si sono trovati riscontri, in quanto sprovvisti di quote da comparare (dai confini). Fare valutazioni su misure dedotte graficamente su elaborati del 1959 oltre tutto su fotocopie, non può essere attendibile. Pertanto non è stato possibile effettuare puntuali verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, atte a definirne il rispetto delle distanze.

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) modifiche prospettiche dovute ad una errata rappresentazione della linea di terra;
- 2) costruzione di muretti di recinzione;
- 3) presso l'unità immobiliare sub 2 (PT) risulta un ampliamento per la realizzazione di un ripostiglio ricavato nel sottoscala (di altezza inferiore a ml 1,50); 4) presso l'unità immobiliare sub 3 (PT) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. il ripostiglio posto sull'angolo nord-ovest, realizzato esternamente all'abitazione, non risulta frazionato rispetto al restante manufatto (destinato ad autorimessa);
 - c. altezza utile interna pari a ml 3,22 inferiore a quella assentita (ml 3,30), essa è da considerarsi compensativa ai lievi aumenti di altezza interna rilevati ai piani primo e secondo;
 - d. ampliamento delle superficie dell'unità stessa per l'occupazione di una parte del vano scale comune;
- 5) presso l'unità immobiliare sub 4 (P1) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 5) di stessa proprietà;
 - c. costruzione di un manufatto su una parte del terrazzo ubicato sull'angolo N/O (delle dimensioni utili pari a circa 3,00 ml x 3,70 ml; h = ml 2,22/2,85);
 - d. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 5) di stessa proprietà;
- 6) presso l'unità immobiliare sub 5 (P1) risulta la riduzione della superficie dell'appartamento e del balcone in conseguenza agli ampliamenti descritti al precedente punto 6 7) presso l'unità immobiliare sub 6 (P2) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 7) di stessa proprietà;
 - c. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 7) di altra proprietà; 8) presso il piano sottotetto-soffitta (P3) risultano:
 - a. altezza utile interna pari a ml 1,20/2,80 maggiore a quella assentita (ml 1,20/2,60);
 - b. costruzione di un manufatto in legno sull'angolo S/O del terrazzo comune; 9) sulla corte circostante il fabbricato risultano:
 - a. tettoia realizzata con struttura portante in ferro e copertura con "onduline " in PVC; posizionata sull'angolo N-E dell'edificio;

- b. tettoie realizzate con struttura portante in ferro e copertura con pannelli in PVC; posizionata in aderenza alla parete nord dell'edificio;

Inquadramento difformità ed eventuali provvedimenti sanzionatori

Premesso:

- che non sussistono, secondo quanto si è potuto accertare presso i competenti uffici del Comune, procedimenti conseguenti ad abusi edilizi né richieste di sanatoria edilizia, in corso di definizione, concernenti le difformità riscontrate, tranne quella del punto 8/a;
- che, per quanto è stato possibile accertare, non appare possibile, per eventuali acquirenti dell'immobile, procedere a sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene con le procedure in causa, sono di data successiva all'entrata in vigore dell'ultimo provvedimento legislativo di condono edilizio (D.L. n. 269/2003, convertito in legge n. 326/2003, in vigore dall'anno 2003);

Si ritiene ai fini della regolarizzazione degli illeciti rilevati che:

1) Per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità indicati ai punti 1, 2, 3, 4/a, 4/c, 5/a e 7/a:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell'**art. 36** del DPR N. 380/2001, che dispone: *«In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività... o in difformità da essa... 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»*, subordinando il rilascio del permesso in sanatoria al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art.16**. Il contributo di costruzione per la sanatoria delle difformità sopra indicate è stato determinato presuntivamente in **€ 1.000,00**.

2) Per gli interventi indicati ai punti 4/b, 5/b, 5/d, 6 e 7/b:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell'**art. 6, comma 7**, del DPR N. 380/2001, che dispone: *«In caso di mancata comunicazione dell'inizio lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro»*. La sanzione pecuniaria è stata determinata presuntivamente in **€ 1.000,00**.

3) Per la realizzazione delle opere indicate ai punti N. 5/c, 8/b, 9/a e 9/b, appare applicabile il disposto dell'**art. 34, comma 1, del DPR 380/2001**, che prevede: *«Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso»*, per cui si

stima che il costo della rimessa in pristino mediante rimozione degli stessi, sia ipotizzabile in **€ 4.000,00**;

4) Per il ripristino dello spazio sottratto all'uso condominiale e alla proprietà confinante, indicati rispettivamente ai punti 4/d e 7/c, si dovrà procedere all'arretramento della parete e della ringhiera, mediante la loro demolizione e ricostruzione per una spesa valutabile in complessivi **€ 3.500,00**.

5) Per gli onorari professionali necessari alle variazioni catastali conseguenti procedure sopra indicate si ipotizza una spesa pari ad euro **€ 2.500,00**.

6) Per quanto concerne la difformità di cui al punto 9/a, considerato che l'abuso è evidente che non è stato commesso successivamente alla domanda di condono (**Concessione Edilizia in sanatoria n°227 del 23/04/1998**) si chiederà una rettifica della stessa, in quanto carente negli elaborati (mancano i prospetti) ed è erroneamente rappresentata l'altezza del piano così come verificato.

7) Per gli onorari professionali necessari alla redazione delle pratiche edilizie relative ai procedimenti sopra indicati si ipotizza una spesa pari ad **€ 6.500,00**.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene inoltre opportuno specificare quanto segue:

- Il fabbricato in cui sono presenti i beni immobili del presente lotto immobiliare ricade in zona sismica, sottoposta alle disposizioni della legge n. 64/1974 e relative vigenti norme tecniche per le costruzioni, come risulta dallo specifico certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato II);

Gli inquilini presenti durante il sopralluogo hanno dichiarato al sottoscritto di non essere a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. Tale circostanza è stata confermata anche dalla società ***** , attraverso un messaggio di posta elettronica, inviata al Geom. Cantarini in data 21/09/2016 (cfr. allegato VIII). Si ritiene comunque, nel caso di vendita delle unità immobiliari oggetto della presente stima, considerate le caratteristiche ed il numero di unità immobiliari, nonché la presenza di unità immobiliari di altra proprietà all'interno del fabbricato, che l'edificio dovrà presumibilmente sottostare a vincoli di natura condominiale.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra sono stati detratti come da tabella seguente (cfr Tabella 1/c CTU)

Tabella 1/c - SUDDIVISIONE DETRAZIONI (rif. Tabella 1/b)									
N	SUB	Valore stima €	Detrazione 1 € 1.000,00	Detrazione 2 € 1.000,00	Detrazione 3 € 4.000,00	Detrazione 4 € 3.500,00	Detrazione 5 € 2.500,00	Detrazione 6 € 6.500,00	Valore di vendita €
1	2	101.400,00	200,00		800,00		500,00	1.300,00	98.600,00
2	3		200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	
3	4		200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	
4	5		200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	
5	6		200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita € 98.600,00

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "R" – sub. 3

□□□

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio pluripiano ubicato

in Comune di **San Benedetto del Tronto, via Olindo Guerrini**

□□□

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato pluripiano realizzato su tre livelli fuori terra oltre alla soffitta, collegati verticalmente tramite vano scala comune. Il sottotetto (soffitta) immette anche su un terrazzo comune. Nell'ambito di tale edificio, le unità immobiliari oggetto di stima in quanto appartenenti al patrimonio immobiliare della società ***** sono rappresentate da:

- porzione di piano terreno destinato a residenziale;
- intero piano primo (con esclusione delle parti comuni) destinato a residenziale; porzione di piano secondo destinato a residenziale; porzione di piano terzo destinato a residenziale (soffitta).

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di San Benedetto del Tronto, in via Olindo Guerrini, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a diretto contatto con Corso Giuseppe Mazzini (strada ad alto transito carrabile).L'intero complesso è costituito da un edificio singolo pluripiano, la cui facciata in corrispondenza dell'angolo nord/ovest, è in aderenza con una palazzina di civile abitazione. Si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre ad un sottotetto; l'edificio è caratterizzato da pianta pressoché rettangolare, oltre un corpo di fabbricato accessorio ad un solo piano destinato ad autorimessa. Le strutture portanti sono costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura ad un falda, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, ultimata. Trattasi di un appartamento dotato di sala da pranzo, cucina, servizio igienico e 2 stanze, ubicato al piano terra, sempre al piano terra è presente un ripostiglio esterno all'unità immobiliare.

Le unità immobiliare del presente lotto hanno la seguente consistenza:

sub 3: superficie utile lorda PT = mq 101,00; superficie rip. esterno PT = mq 6,00;

L'edificio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al **foglio 4, particella 1133** e confina:

- a nord con fabbricato realizzato sulla particella 721 del foglio 4;
- a sud con via Olindo Guerrini;
- ad est con Corso Giuseppe Mazzini;
- ad ovest con fabbricato realizzato sulla particella 1091 del foglio 4;

Dati catastali:

Foglio 4 Particella 1133 subalterno 3 - categoria A/3 - classe 5 – vani 5 – superficie catastale totale 105 mq - rendita catastale € 296,96 - indirizzo: via Olindo Guerrini n. 2, 4, 6 - piano T – destinazione: **abitazione**;

Immobile libero

Difformità riscontrate

Nel corso dei sopralluoghi si sono misurate le distanze del fabbricato dal muretto di recinzione (ipotetico confine); negli elaborati disponibili e reperiti in Comune non si sono trovati riscontri, in quanto sprovvisti di quote da comparare (dai confini). Fare valutazioni su misure dedotte graficamente su elaborati del 1959 oltre tutto su fotocopie, non può essere attendibile. Pertanto non è stato possibile effettuare puntuali verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, atte a definirne il rispetto delle distanze.

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) modifiche prospettiche dovute ad una errata rappresentazione della linea di terra;
- 2) costruzione di muretti di recinzione;
- 3) presso l'unità immobiliare sub 2 (PT) risulta un ampliamento per la realizzazione di un ripostiglio ricavato nel sottoscala (di altezza inferiore a ml 1,50); 4) presso l'unità immobiliare sub 3 (PT) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. il ripostiglio posto sull'angolo nord-ovest, realizzato esternamente all'abitazione, non risulta frazionato rispetto al restante manufatto (destinato ad autorimessa);
 - c. altezza utile interna pari a ml 3,22 inferiore a quella assentita (ml 3,30), essa è da considerarsi compensativa ai lievi aumenti di altezza interna rilevati ai piani primo e secondo;
 - d. ampliamento delle superficie dell'unità stessa per l'occupazione di una parte del vano scale comune;
- 5) presso l'unità immobiliare sub 4 (P1) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 5) di stessa proprietà;
 - c. costruzione di un manufatto su una parte del terrazzo ubicato sull'angolo N/O (delle dimensioni utili pari a circa 3,00 ml x 3,70 ml; h = ml 2,22/2,85);
 - d. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 5) di stessa proprietà;
- 6) presso l'unità immobiliare sub 5 (P1) risulta la riduzione della superficie dell'appartamento e del balcone in conseguenza agli ampliamenti descritti al precedente punto 6 7) presso l'unità immobiliare sub 6 (P2) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 7) di stessa proprietà;
 - c. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 7) di altra proprietà;
- 8) presso il piano sottotetto-soffitta (P3) risultano:
 - a. altezza utile interna pari a ml 1,20/2,80 maggiore a quella assentita (ml 1,20/2,60);
 - b. costruzione di un manufatto in legno sull'angolo S/O del terrazzo comune;
- 9) sulla corte circostante il fabbricato risultano:
 - a. tettoia realizzata con struttura portante in ferro e copertura con "onduline " in PVC; posizionata sull'angolo N-E dell'edificio;

- b. tettoie realizzate con struttura portante in ferro e copertura con pannelli in PVC; posizionata in aderenza alla parete nord dell'edificio;

Inquadramento difformità ed eventuali provvedimenti sanzionatori

Premesso:

- che non sussistono, secondo quanto si è potuto accertare presso i competenti uffici del Comune, procedimenti conseguenti ad abusi edilizi né richieste di sanatoria edilizia, in corso di definizione, concernenti le difformità riscontrate, tranne quella del punto 8/a;
- che, per quanto è stato possibile accertare, non appare possibile, per eventuali acquirenti dell'immobile, procedere a sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene con le procedure in causa, sono di data successiva all'entrata in vigore dell'ultimo provvedimento legislativo di condono edilizio (D.L. n. 269/2003, convertito in legge n. 326/2003, in vigore dall'anno 2003);

Si ritiene ai fini della regolarizzazione degli illeciti rilevati che:

1) Per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità indicati ai punti 1, 2, 3, 4/a, 4/c, 5/a e 7/a:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell'**art. 36** del DPR N. 380/2001, che dispone: *«In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività... o in difformità da essa... 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»*, subordinando il rilascio del permesso in sanatoria al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art.16**. Il contributo di costruzione per la sanatoria delle difformità sopra indicate è stato determinato presuntivamente in **€ 1.000,00**.

2) Per gli interventi indicati ai punti 4/b, 5/b, 5/d, 6 e 7/b:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell'**art. 6, comma 7**, del DPR N. 380/2001, che dispone: *«In caso di mancata comunicazione dell'inizio lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro»*. La sanzione pecuniaria è stata determinata presuntivamente in **€ 1.000,00**.

3) Per la realizzazione delle opere indicate ai punti N. 5/c, 8/b, 9/a e 9/b, appare applicabile il disposto dell'**art. 34, comma 1, del DPR 380/2001**, che prevede: *«Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso»*, per cui si

stima che il costo della rimessa in pristino mediante rimozione degli stessi, sia ipotizzabile in **€ 4.000,00**;

4) Per il ripristino dello spazio sottratto all'uso condominiale e alla proprietà confinante, indicati rispettivamente ai punti 4/d e 7/c, si dovrà procedere all'arretramento della parete e della ringhiera, mediante la loro demolizione e ricostruzione per una spesa valutabile in complessivi **€ 3.500,00**.

5) Per gli onorari professionali necessari alle variazioni catastali conseguenti procedure sopra indicate si ipotizza una spesa pari ad euro **€ 2.500,00**.

6) Per quanto concerne la difformità di cui al punto 9/a, considerato che l'abuso è evidente che non è stato commesso successivamente alla domanda di condono (**Concessione Edilizia in sanatoria n°227 del 23/04/1998**) si chiederà una rettifica della stessa, in quanto carente negli elaborati (mancano i prospetti) ed è erroneamente rappresentata l'altezza del piano così come verificato.

7) Per gli onorari professionali necessari alla redazione delle pratiche edilizie relative ai procedimenti sopra indicati si ipotizza una spesa pari ad **€ 6.500,00**.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene inoltre opportuno specificare quanto segue:

- Il fabbricato in cui sono presenti i beni immobili del presente lotto immobiliare ricade in zona sismica, sottoposta alle disposizioni della legge n. 64/1974 e relative vigenti norme tecniche per le costruzioni, come risulta dallo specifico certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato II);

Gli inquilini presenti durante il sopralluogo hanno dichiarato al sottoscritto di non essere a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. Tale circostanza è stata confermata anche dalla società ***** , attraverso un messaggio di posta elettronica, inviata al Geom. Cantarini in data 21/09/2016 (cfr. allegato VIII). Si ritiene comunque, nel caso di vendita delle unità immobiliari oggetto della presente stima, considerate le caratteristiche ed il numero di unità immobiliari, nonché la presenza di unità immobiliari di altra proprietà all'interno del fabbricato, che l'edificio dovrà presumibilmente sottostare a vincoli di natura condominiale.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra sono stati detratti come da tabella seguente (cfr Tabella 1/c CTU)

Tabella 1/c - SUDDIVISIONE DETRAZIONI (rif. Tabella 1/b)									
N	SUB	Valore stima €	Detrazione 1 € 1.000,00	Detrazione 2 € 1.000,00	Detrazione 3 € 4.000,00	Detrazione 4 € 3.500,00	Detrazione 5 € 2.500,00	Detrazione 6 € 6.500,00	Valore di vendita €
1	2		200,00		800,00		500,00	1.300,00	
2	3	104.000,00	200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	100.950,00
3	4		200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	
4	5		200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	
5	6		200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita € 100.950,00

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "R" – sub. 4

□□□

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio pluripiano ubicato
in Comune di **San Benedetto del Tronto, via Olindo Guerrini**

□□□

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato pluripiano realizzato su tre livelli fuori terra oltre alla soffitta, collegati verticalmente tramite vano scala comune. Il sottotetto (soffitta) immette anche su un terrazzo comune. Nell'ambito di tale edificio, le unità immobiliari oggetto di stima in quanto appartenenti al patrimonio immobiliare della società ***** sono rappresentate da:

- porzione di piano terreno destinato a residenziale;
- intero piano primo (con esclusione delle parti comuni) destinato a residenziale; porzione di piano secondo destinato a residenziale; porzione di piano terzo destinato a residenziale (soffitta).

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di San Benedetto del Tronto, in via Olindo Guerrini, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a diretto contatto con Corso Giuseppe Mazzini (strada ad alto transito carrabile).L'intero complesso è costituito da un edificio singolo pluripiano, la cui facciata in corrispondenza dell'angolo nord/ovest, è in aderenza con una palazzina di civile abitazione. Si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre ad un sottotetto; l'edificio è caratterizzato da pianta pressoché rettangolare, oltre un corpo di fabbricato accessorio ad un solo piano destinato ad autorimessa. Le strutture portanti sono costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura ad un falda, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, ultimata. Trattasi di un appartamento dotato di sala da pranzo, cucina, servizio igienico e 2 stanze, ubicato al piano primo, al piano terzo dello stesso immobile è presente una terrazza in comune con altre unità immobiliari e un ripostiglio.

Le unità immobiliare del presente lotto hanno la seguente consistenza:

sub 4: superficie utile lorda P1 = mq 115,50;
superficie balcone P1 = mq 1,30; superficie
terrazzo P1 = mq 25,50;
superficie soffitta P3 = mq 14,00;

L'edificio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al **foglio 4, particella 1133** e confina:

- a nord con fabbricato realizzato sulla particella 721 del foglio 4;
- a sud con via Olindo Guerrini;
- ad est con Corso Giuseppe Mazzini;
- ad ovest con fabbricato realizzato sulla particella 1091 del foglio 4;

Dati catastali:

Foglio 4 Particella 1133 subalterno 4 - categoria A/2 - classe 3 – vani 5,5 – superficie catastale totale mq 128 - rendita catastale € 440,28 - indirizzo: via Olindo Guerrini n. 2, 4, 6 - piano 1-3 – destinazione: **abitazione con soffitta**;

Immobile libero

Difformità riscontrate

Nel corso dei sopralluoghi si sono misurate le distanze del fabbricato dal muretto di recinzione (ipotetico confine); negli elaborati disponibili e reperiti in Comune non si sono trovati riscontri, in quanto sprovvisti di quote da comparare (dai confini). Fare valutazioni su misure dedotte graficamente su elaborati del 1959 oltre tutto su fotocopie, non può essere attendibile. Pertanto non è stato possibile effettuare puntuali verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, atte a definirne il rispetto delle distanze.

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) modifiche prospettiche dovute ad una errata rappresentazione della linea di terra;
- 2) costruzione di muretti di recinzione;
- 3) presso l'unità immobiliare sub 2 (PT) risulta un ampliamento per la realizzazione di un ripostiglio ricavato nel sottoscala (di altezza inferiore a ml 1,50); 4) presso l'unità immobiliare sub 3 (PT) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. il ripostiglio posto sull'angolo nord-ovest, realizzato esternamente all'abitazione, non risulta frazionato rispetto al restante manufatto (destinato ad autorimessa);
 - c. altezza utile interna pari a ml 3,22 inferiore a quella assentita (ml 3,30), essa è da considerarsi compensativa ai lievi aumenti di altezza interna rilevati ai piani primo e secondo;
 - d. ampliamento delle superficie dell'unità stessa per l'occupazione di una parte del vano scale comune;
- 5) presso l'unità immobiliare sub 4 (P1) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 5) di stessa proprietà;
 - c. costruzione di un manufatto su una parte del terrazzo ubicato sull'angolo N/O (delle dimensioni utili pari a circa 3,00 ml x 3,70 ml; h = ml 2,22/2,85);
 - d. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 5) di stessa proprietà;
- 6) presso l'unità immobiliare sub 5 (P1) risulta la riduzione della superficie dell'appartamento e del balcone in conseguenza agli ampliamenti descritti al precedente punto 6 7) presso l'unità immobiliare sub 6 (P2) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 7) di stessa proprietà;
 - c. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 7) di altra proprietà;
- 8) presso il piano sottotetto-soffitta (P3) risultano:
 - a. altezza utile interna pari a ml 1,20/2,80 maggiore a quella assentita (ml 1,20/2,60);
 - b. costruzione di un manufatto in legno sull'angolo S/O del terrazzo comune;
- 9) sulla corte circostante il fabbricato risultano:

- a. tettoia realizzata con struttura portante in ferro e copertura con “onduline “ in PVC; posizionata sull’angolo N-E dell’edificio;
- b. tettoie realizzate con struttura portante in ferro e copertura con pannelli in PVC; posizionata in aderenza alla parete nord dell’edificio;

Inquadramento difformità ed eventuali provvedimenti sanzionatori

Premesso:

- che non sussistono, secondo quanto si è potuto accertare presso i competenti uffici del Comune, procedimenti conseguenti ad abusi edilizi né richieste di sanatoria edilizia, in corso di definizione, concernenti le difformità riscontrate, tranne quella del punto 8/a;
- che, per quanto è stato possibile accertare, non appare possibile, per eventuali acquirenti dell’immobile, procedere a sanatoria ai sensi dell’art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene con le procedure in causa, sono di data successiva all’entrata in vigore dell’ultimo provvedimento legislativo di condono edilizio (D.L. n. 269/2003, convertito in legge n. 326/2003, in vigore dall’anno 2003);

Si ritiene ai fini della regolarizzazione degli illeciti rilevati che:

1) Per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità indicati ai punti 1, 2, 3, 4/a, 4/c, 5/a e 7/a:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell’**art. 36** del DPR N. 380/2001, che dispone: «*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività... o in difformità da essa... 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*», subordinando il rilascio del permesso in sanatoria al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall’art.16**. Il contributo di costruzione per la sanatoria delle difformità sopra indicate è stato determinato presuntivamente in **€ 1.000,00**.

2) Per gli interventi indicati ai punti 4/b, 5/b, 5/d, 6 e 7/b:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell’**art. 6, comma 7**, del DPR N. 380/2001, che dispone: «*In caso di mancata comunicazione dell’inizio lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro*». La sanzione pecuniaria è stata determinata presuntivamente in **€ 1.000,00**.

3) Per la realizzazione delle opere indicate ai punti N. 5/c, 8/b, 9/a e 9/b, appare applicabile il disposto dell’**art. 34, comma 1, del DPR 380/2001**, che prevede: «*Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell’abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell’ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell’abuso*», per cui si

stima che il costo della rimessa in pristino mediante rimozione degli stessi, sia ipotizzabile in **€ 4.000,00**;

4) Per il ripristino dello spazio sottratto all’uso condominiale e alla proprietà confinante, indicati rispettivamente ai punti 4/d e 7/c, si dovrà procedere all’arretramento della parete e della ringhiera, mediante la loro demolizione e ricostruzione per una spesa valutabile in complessivi **€ 3.500,00**.

5) Per gli onorari professionali necessari alle variazioni catastali conseguenti procedure sopra indicate si ipotizza una spesa pari ad euro **€ 2.500,00**.

6) Per quanto concerne la difformità di cui al punto 9/a, considerato che l'abuso è evidente che non è stato commesso successivamente alla domanda di condono (**Concessione Edilizia in sanatoria n°227 del 23/04/1998**) si chiederà una rettifica della stessa, in quanto carente negli elaborati (mancano i prospetti) ed è erroneamente rappresentata l'altezza del piano così come verificato.

7) Per gli onorari professionali necessari alla redazione delle pratiche edilizie relative ai procedimenti sopra indicati si ipotizza una spesa pari ad **€ 6.500,00**.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene inoltre opportuno specificare quanto segue:

- Il fabbricato in cui sono presenti i beni immobili del presente lotto immobiliare ricade in zona sismica, sottoposta alle disposizioni della legge n. 64/1974 e relative vigenti norme tecniche per le costruzioni, come risulta dallo specifico certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato II);

Gli inquilini presenti durante il sopralluogo hanno dichiarato al sottoscritto di non essere a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. Tale circostanza è stata confermata anche dalla società ***** , attraverso un messaggio di posta elettronica, inviata al Geom. Cantarini in data 21/09/2016 (cfr. allegato VIII). Si ritiene comunque, nel caso di vendita delle unità immobiliari oggetto della presente stima, considerate le caratteristiche ed il numero di unità immobiliari, nonché la presenza di unità immobiliari di altra proprietà all'interno del fabbricato, che l'edificio dovrà presumibilmente sottostare a vincoli di natura condominiale.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra sono stati detratti come da tabella seguente (cfr Tabella 1/c CTU)

Tabella 1/c - SUDDIVISIONE DETRAZIONI (rif. Tabella 1/b)									
N	SUB	Valore stima €	Detrazione 1 € 1.000,00	Detrazione 2 € 1.000,00	Detrazione 3 € 4.000,00	Detrazione 4 € 3.500,00	Detrazione 5 € 2.500,00	Detrazione 6 € 6.500,00	Valore di vendita €
1	2		200,00		800,00		500,00	1.300,00	
2	3		200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	
3	4	133.800,00	200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	129.000,00
4	5		200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	
5	6		200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita € 129.000,00

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "R" – sub. 5

□□□

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio pluripiano ubicato

in Comune di **San Benedetto del Tronto, via Olindo Guerrini**

□□□

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato pluripiano realizzato su tre livelli fuori terra oltre alla soffitta, collegati verticalmente tramite vano scala comune. Il sottotetto (soffitta) immette anche su un terrazzo comune. Nell'ambito di tale edificio, le unità immobiliari oggetto di stima in quanto appartenenti al patrimonio immobiliare della società ***** sono rappresentate da:

- porzione di piano terreno destinato a residenziale;
- intero piano primo (con esclusione delle parti comuni) destinato a residenziale; porzione di piano secondo destinato a residenziale; porzione di piano terzo destinato a residenziale (soffitta).

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di San Benedetto del Tronto, in via Olindo Guerrini, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a diretto contatto con Corso Giuseppe Mazzini (strada ad alto transito carrabile).L'intero complesso è costituito da un edificio singolo pluripiano, la cui facciata in corrispondenza dell'angolo nord/ovest, è in aderenza con una palazzina di civile abitazione. Si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre ad un sottotetto; l'edificio è caratterizzato da pianta pressoché rettangolare, oltre un corpo di fabbricato accessorio ad un solo piano destinato ad autorimessa. Le strutture portanti sono costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura ad un falda, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, ultimata. Trattasi di un appartamento dotato di sala da pranzo, cucina, servizio igienico e 2 stanze, ubicato al piano primo, al piano terzo dello stesso immobile è presente un terrazzo in comune con altre unità immobiliare e un ripostiglio.

Le unità immobiliare del presente lotto hanno la seguente consistenza:

sub 5: superficie utile lorda P1 = mq 99,00; superficie
balcone P1 =mq 8,00,
superficie soffitta P3 = mq 10,30;

L'edificio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al **foglio 4, particella 1133** e confina:

- a nord con fabbricato realizzato sulla particella 721 del foglio 4;
- a sud con via Olindo Guerrini;
- ad est con Corso Giuseppe Mazzini;
- ad ovest con fabbricato realizzato sulla particella 1091 del foglio 4;

Dati catastali:

Foglio 4 Particella 1133 subalterno 5 - categoria A/2 - classe 3 – vani 5 – superficie catastale totale mq 104 - rendita catastale € 400,25 - indirizzo: via Olindo Guerrini n. 4 - piano 1-3 – destinazione: **abitazione con soffitta**;

Immobile libero

Difformità riscontrate

Nel corso dei sopralluoghi si sono misurate le distanze del fabbricato dal muretto di recinzione (ipotetico confine); negli elaborati disponibili e reperiti in Comune non si sono trovati riscontri, in quanto sprovvisti di quote da comparare (dai confini). Fare valutazioni su misure dedotte graficamente su elaborati del 1959 oltre tutto su fotocopie, non può essere attendibile. Pertanto non è stato possibile effettuare puntuali verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, atte a definirne il rispetto delle distanze.

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) modifiche prospettiche dovute ad una errata rappresentazione della linea di terra;
- 2) costruzione di muretti di recinzione;
- 3) presso l'unità immobiliare sub 2 (PT) risulta un ampliamento per la realizzazione di un ripostiglio ricavato nel sottoscala (di altezza inferiore a ml 1,50); 4) presso l'unità immobiliare sub 3 (PT) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. il ripostiglio posto sull'angolo nord-ovest, realizzato esternamente all'abitazione, non risulta frazionato rispetto al restante manufatto (destinato ad autorimessa);
 - c. altezza utile interna pari a ml 3,22 inferiore a quella assentita (ml 3,30), essa è da considerarsi compensativa ai lievi aumenti di altezza interna rilevati ai piani primo e secondo;
 - d. ampliamento delle superficie dell'unità stessa per l'occupazione di una parte del vano scale comune;
- 5) presso l'unità immobiliare sub 4 (P1) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 5) di stessa proprietà;
 - c. costruzione di un manufatto su una parte del terrazzo ubicato sull'angolo N/O (delle dimensioni utili pari a circa 3,00 ml x 3,70 ml; h = ml 2,22/2,85);
 - d. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 5) di stessa proprietà;
- 6) presso l'unità immobiliare sub 5 (P1) risulta la riduzione della superficie dell'appartamento e del balcone in conseguenza agli ampliamenti descritti al precedente punto 6 7) presso l'unità immobiliare sub 6 (P2) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 7) di stessa proprietà;
 - c. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 7) di altra proprietà;
- 8) presso il piano sottotetto-soffitta (P3) risultano:
 - a. altezza utile interna pari a ml 1,20/2,80 maggiore a quella assentita (ml 1,20/2,60);
 - b. costruzione di un manufatto in legno sull'angolo S/O del terrazzo comune;
- 9) sulla corte circostante il fabbricato risultano:

- a. tettoia realizzata con struttura portante in ferro e copertura con “onduline “ in PVC; posizionata sull’angolo N-E dell’edificio;
- b. tettoie realizzate con struttura portante in ferro e copertura con pannelli in PVC; posizionata in aderenza alla parete nord dell’edificio;

Inquadramento difformità ed eventuali provvedimenti sanzionatori

Premesso:

- che non sussistono, secondo quanto si è potuto accertare presso i competenti uffici del Comune, procedimenti conseguenti ad abusi edilizi né richieste di sanatoria edilizia, in corso di definizione, concernenti le difformità riscontrate, tranne quella del punto 8/a;
- che, per quanto è stato possibile accertare, non appare possibile, per eventuali acquirenti dell’immobile, procedere a sanatoria ai sensi dell’art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene con le procedure in causa, sono di data successiva all’entrata in vigore dell’ultimo provvedimento legislativo di condono edilizio (D.L. n. 269/2003, convertito in legge n. 326/2003, in vigore dall’anno 2003);

Si ritiene ai fini della regolarizzazione degli illeciti rilevati che:

1) Per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità indicati ai punti 1, 2, 3, 4/a, 4/c, 5/a e 7/a:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell’**art. 36** del DPR N. 380/2001, che dispone: «*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività... o in difformità da essa... 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*», subordinando il rilascio del permesso in sanatoria al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall’art.16**. Il contributo di costruzione per la sanatoria delle difformità sopra indicate è stato determinato presuntivamente in **€ 1.000,00**.

2) Per gli interventi indicati ai punti 4/b, 5/b, 5/d, 6 e 7/b:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell’**art. 6, comma 7**, del DPR N. 380/2001, che dispone: «*In caso di mancata comunicazione dell’inizio lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro*». La sanzione pecuniaria è stata determinata presuntivamente in **€ 1.000,00**.

3) Per la realizzazione delle opere indicate ai punti N. 5/c, 8/b, 9/a e 9/b, appare applicabile il disposto dell’**art. 34, comma 1, del DPR 380/2001**, che prevede: «*Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell’abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell’ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell’abuso*», per cui si

stima che il costo della rimessa in pristino mediante rimozione degli stessi, sia ipotizzabile in **€ 4.000,00**;

4) Per il ripristino dello spazio sottratto all’uso condominiale e alla proprietà confinante, indicati rispettivamente ai punti 4/d e 7/c, si dovrà procedere all’arretramento della parete e della ringhiera, mediante la loro demolizione e ricostruzione per una spesa valutabile in complessivi **€ 3.500,00**.

5) Per gli onorari professionali necessari alle variazioni catastali conseguenti procedure sopra indicate si ipotizza una spesa pari ad euro **€ 2.500,00**.

6) Per quanto concerne la difformità di cui al punto 9/a, considerato che l'abuso è evidente che non è stato commesso successivamente alla domanda di condono (**Concessione Edilizia in sanatoria n°227 del 23/04/1998**) si chiederà una rettifica della stessa, in quanto carente negli elaborati (mancano i prospetti) ed è erroneamente rappresentata l'altezza del piano così come verificato.

7) Per gli onorari professionali necessari alla redazione delle pratiche edilizie relative ai procedimenti sopra indicati si ipotizza una spesa pari ad **€ 6.500,00**.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene inoltre opportuno specificare quanto segue:

- Il fabbricato in cui sono presenti i beni immobili del presente lotto immobiliare ricade in zona sismica, sottoposta alle disposizioni della legge n. 64/1974 e relative vigenti norme tecniche per le costruzioni, come risulta dallo specifico certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato II);

Gli inquilini presenti durante il sopralluogo hanno dichiarato al sottoscritto di non essere a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. Tale circostanza è stata confermata anche dalla società ***** , attraverso un messaggio di posta elettronica, inviata al Geom. Cantarini in data 21/09/2016 (cfr. allegato VIII). Si ritiene comunque, nel caso di vendita delle unità immobiliari oggetto della presente stima, considerate le caratteristiche ed il numero di unità immobiliari, nonché la presenza di unità immobiliari di altra proprietà all'interno del fabbricato, che l'edificio dovrà presumibilmente sottostare a vincoli di natura condominiale.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra sono stati detratti come da tabella seguente (cfr Tabella 1/c CTU)

Tabella 1/c - SUDDIVISIONE DETRAZIONI (rif. Tabella 1/b)									
N	SUB	Valore stima €	Detrazione 1 € 1.000,00	Detrazione 2 € 1.000,00	Detrazione 3 € 4.000,00	Detrazione 4 € 3.500,00	Detrazione 5 € 2.500,00	Detrazione 6 € 6.500,00	Valore di vendita €
1	2		200,00		800,00		500,00	1.300,00	
2	3		200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	
3	4		200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	
4	5	106.600,00	200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	103.550,00
5	6		200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita € 103.550,00

Bando d'asta

Lotto Immobiliare "R" – sub. 6

□□□

Unità immobiliari costituenti porzioni di un edificio pluripiano ubicato
in Comune di **San Benedetto del Tronto, via Olindo Guerrini**

□□□

DESCRIZIONE IMMOBILE

(nella consistenza indicata nella perizia di stima dal CTU del Fallimento Cori Geom. Stefano)

Trattasi di un fabbricato pluripiano realizzato su tre livelli fuori terra oltre alla soffitta, collegati verticalmente tramite vano scala comune. Il sottotetto (soffitta) immette anche su un terrazzo comune. Nell'ambito di tale edificio, le unità immobiliari oggetto di stima in quanto appartenenti al patrimonio immobiliare della società ***** sono rappresentate da:

- porzione di piano terreno destinato a residenziale;
- intero piano primo (con esclusione delle parti comuni) destinato a residenziale; porzione di piano secondo destinato a residenziale; porzione di piano terzo destinato a residenziale (soffitta).

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale dell'abitato del Comune di San Benedetto del Tronto, in via Olindo Guerrini, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ben collegata alla rete infrastrutturale stradale. E' posto a diretto contatto con Corso Giuseppe Mazzini (strada ad alto transito carrabile).L'intero complesso è costituito da un edificio singolo pluripiano, la cui facciata in corrispondenza dell'angolo nord/ovest, è in aderenza con una palazzina di civile abitazione. Si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre ad un sottotetto; l'edificio è caratterizzato da pianta pressoché rettangolare, oltre un corpo di fabbricato accessorio ad un solo piano destinato ad autorimessa. Le strutture portanti sono costituite da intelaiatura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura ad un falda, pareti perimetrali in muratura piena e finitura con intonaco. La porzione di edificio oggetto di stima si presenta, allo stato attuale, ultimata. Trattasi di un appartamento dotato di sala da pranzo, cucina, servizio igienico e 2 stanze, ubicato al piano secondo, al piano terzo dello stesso immobile è presente un terrazzo in comune con altre unità immobiliare e un ripostiglio.

Le unità immobiliare del presente lotto hanno la seguente consistenza:

sub 6: superficie utile lorda P2 = mq 115,50;
superficie balcone P2 = mq 1,30; superficie
soffitta P3 = mq 7,30;
superficie soffitta P3 = mq 15,00;

L'edificio è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al **foglio 4, particella 1133** e confina:

- a nord con fabbricato realizzato sulla particella 721 del foglio 4;
- a sud con via Olindo Guerrini;
- ad est con Corso Giuseppe Mazzini;
- ad ovest con fabbricato realizzato sulla particella 1091 del foglio 4;

Dati catastali:

Foglio 4 Particella 1133 subalterno 6 - categoria A/2 - classe 3 – vani 5,5 – superficie catastale totale mq 122 - rendita catastale € 440,28 - indirizzo: via Olindo Guerrini n. 4 - piano 2-3 – destinazione: **abitazione con soffitta**;

Immobile libero

Difficoltà riscontrate

Nel corso dei sopralluoghi si sono misurate le distanze del fabbricato dal muretto di recinzione (ipotetico confine); negli elaborati disponibili e reperiti in Comune non si sono trovati riscontri, in quanto sprovvisti di quote da comparare (dai confini). Fare valutazioni su misure dedotte graficamente su elaborati del 1959 oltre tutto su fotocopie, non può essere attendibile. Pertanto non è stato possibile effettuare puntuali verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, atte a definirne il rispetto delle distanze.

A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso dei sopralluoghi, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) modifiche prospettiche dovute ad una errata rappresentazione della linea di terra;
- 2) costruzione di muretti di recinzione;
- 3) presso l'unità immobiliare sub 2 (PT) risulta un ampliamento per la realizzazione di un ripostiglio ricavato nel sottoscala (di altezza inferiore a ml 1,50); 4) presso l'unità immobiliare sub 3 (PT) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. il ripostiglio posto sull'angolo nord-ovest, realizzato esternamente all'abitazione, non risulta frazionato rispetto al restante manufatto (destinato ad autorimessa);
 - c. altezza utile interna pari a ml 3,22 inferiore a quella assentita (ml 3,30), essa è da considerarsi compensativa ai lievi aumenti di altezza interna rilevati ai piani primo e secondo;
 - d. ampliamento delle superficie dell'unità stessa per l'occupazione di una parte del vano scale comune;
- 5) presso l'unità immobiliare sub 4 (P1) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 5) di stessa proprietà;
 - c. costruzione di un manufatto su una parte del terrazzo ubicato sull'angolo N/O (delle dimensioni utili pari a circa 3,00 ml x 3,70 ml; h = ml 2,22/2,85);
 - d. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 5) di stessa proprietà;
- 6) presso l'unità immobiliare sub 5 (P1) risulta la riduzione della superficie dell'appartamento e del balcone in conseguenza agli ampliamenti descritti al precedente punto 6 7) presso l'unità immobiliare sub 6 (P2) risultano:
 - a. modifiche interne;
 - b. ampliamento della superficie dell'unità immobiliare, per l'occupazione di una porzione di spazio dell'unità immobiliare confinante (sub 7) di stessa proprietà;
 - c. ampliamento della superficie utile del balcone posto sul lato ovest, per l'occupazione di una parte del balcone confinante (sub 7) di altra proprietà;8) presso il piano sottotetto-soffitta (P3) risultano:
 - a. altezza utile interna pari a ml 1,20/2,80 maggiore a quella assentita (ml 1,20/2,60);
 - b. costruzione di un manufatto in legno sull'angolo S/O del terrazzo comune;9) sulla corte circostante il fabbricato risultano:

- a. tettoia realizzata con struttura portante in ferro e copertura con “onduline “ in PVC; posizionata sull’angolo N-E dell’edificio;
- b. tettoie realizzate con struttura portante in ferro e copertura con pannelli in PVC; posizionata in aderenza alla parete nord dell’edificio;

Inquadramento difformità ed eventuali provvedimenti sanzionatori

Premesso:

- che non sussistono, secondo quanto si è potuto accertare presso i competenti uffici del Comune, procedimenti conseguenti ad abusi edilizi né richieste di sanatoria edilizia, in corso di definizione, concernenti le difformità riscontrate, tranne quella del punto 8/a;
- che, per quanto è stato possibile accertare, non appare possibile, per eventuali acquirenti dell’immobile, procedere a sanatoria ai sensi dell’art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene con le procedure in causa, sono di data successiva all’entrata in vigore dell’ultimo provvedimento legislativo di condono edilizio (D.L. n. 269/2003, convertito in legge n. 326/2003, in vigore dall’anno 2003);

Si ritiene ai fini della regolarizzazione degli illeciti rilevati che:

1) Per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità indicati ai punti 1, 2, 3, 4/a, 4/c, 5/a e 7/a:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell’**art. 36** del DPR N. 380/2001, che dispone: *«In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività... o in difformità da essa... 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»*, subordinando il rilascio del permesso in sanatoria al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall’art.16**. Il contributo di costruzione per la sanatoria delle difformità sopra indicate è stato determinato presuntivamente in **€ 1.000,00**.

2) Per gli interventi indicati ai punti 4/b, 5/b, 5/d, 6 e 7/b:

- appare necessario attivare un procedimento di sanatoria ai sensi dell’**art. 6, comma 7**, del DPR N. 380/2001, che dispone: *«In caso di mancata comunicazione dell’inizio lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro»*. La sanzione pecuniaria è stata determinata presuntivamente in **€ 1.000,00**.

3) Per la realizzazione delle opere indicate ai punti N. 5/c, 8/b, 9/a e 9/b, appare applicabile il disposto dell’**art. 34, comma 1, del DPR 380/2001**, che prevede: *«Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell’abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell’ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell’abuso»*, per cui si

stima che il costo della rimessa in pristino mediante rimozione degli stessi, sia ipotizzabile in **€ 4.000,00**;

4) Per il ripristino dello spazio sottratto all’uso condominiale e alla proprietà confinante, indicati rispettivamente ai punti 4/d e 7/c, si dovrà procedere all’arretramento della parete e della ringhiera, mediante la loro demolizione e ricostruzione per una spesa valutabile in complessivi **€ 3.500,00**.

5) Per gli onorari professionali necessari alle variazioni catastali conseguenti procedure sopra indicate si ipotizza una spesa pari ad euro **€ 2.500,00**.

6) Per quanto concerne la difformità di cui al punto 9/a, considerato che l'abuso è evidente che non è stato commesso successivamente alla domanda di condono (**Concessione Edilizia in sanatoria n°227 del 23/04/1998**) si chiederà una rettifica della stessa, in quanto carente negli elaborati (mancano i prospetti) ed è erroneamente rappresentata l'altezza del piano così come verificato.

7) Per gli onorari professionali necessari alla redazione delle pratiche edilizie relative ai procedimenti sopra indicati si ipotizza una spesa pari ad **€ 6.500,00**.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene inoltre opportuno specificare quanto segue:

- Il fabbricato in cui sono presenti i beni immobili del presente lotto immobiliare ricade in zona sismica, sottoposta alle disposizioni della legge n. 64/1974 e relative vigenti norme tecniche per le costruzioni, come risulta dallo specifico certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato II);

Gli inquilini presenti durante il sopralluogo hanno dichiarato al sottoscritto di non essere a conoscenza dell'esistenza di un regolamento di condominio. Tale circostanza è stata confermata anche dalla società ***** , attraverso un messaggio di posta elettronica, inviata al Geom. Cantarini in data 21/09/2016 (cfr. allegato VIII). Si ritiene comunque, nel caso di vendita delle unità immobiliari oggetto della presente stima, considerate le caratteristiche ed il numero di unità immobiliari, nonché la presenza di unità immobiliari di altra proprietà all'interno del fabbricato, che l'edificio dovrà presumibilmente sottostare a vincoli di natura condominiale.

Ai fini del prezzo finale di vendita del bene immobiliare oggetto del presente bando i costi di cui sopra sono stati detratti come da tabella seguente (cfr Tabella 1/c CTU)

Tabella 1/c - SUDDIVISIONE DETRAZIONI (rif. Tabella 1/b)									
N	SUB	Valore stima €	Detrazione 1 € 1.000,00	Detrazione 2 € 1.000,00	Detrazione 3 € 4.000,00	Detrazione 4 € 3.500,00	Detrazione 5 € 2.500,00	Detrazione 6 € 6.500,00	Valore di vendita €
1	2		200,00		800,00		500,00	1.300,00	
2	3		200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	
3	4		200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	
4	5		200,00	250,00	800,00		500,00	1.300,00	
5	6	123.950,00	200,00	250,00	800,00	1.750,00	500,00	1.300,00	119.150,00

Si rimanda alle C.T.U. del Geom. Stefano Cori per le caratteristiche costruttive e per quanto concerne la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto del bando d'asta.

Prezzo di vendita € 119.150,00