

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**



Consulenza Tecnica d'ufficio



nell'esecuzione immobiliare n.r.g. 20/2022 promossa da

*contro*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa MARIANI AGOSTINI PAOLA**



**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

*L'esperto stimatore*  
*Arch. Andrea Corradetti*



Prossima udienza fissata per il giorno 5 Maggio 2023



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa MARIANI AGOSTINI PAOLA

Consulenza Tecnica d'ufficio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

nell'esecuzione immobiliare n.r.g. 20/2022 promossa da

contro

Tecnico incaricato: **Arch. ANDREA CORRADETTI**

Studio in Ascoli Piceno Via Amalfi n.°1 - C.F. CRRNDR67C09A462F

mail: [andrea\\_corradetti@libero.it](mailto:andrea_corradetti@libero.it)

mail pec: [andrea.corradetti@archiworldpec.it](mailto:andrea.corradetti@archiworldpec.it)

INDICE

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

**1-PREMESSE**

Nell'udienza del 19 Dicembre 2022 lo scrivente Arch. Andrea Corradetti veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mariani Agostini Paola quale Consulente Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n.r.g. 20/2022 del Ruolo delle Esecuzioni, concernente il procedimento promosso da:

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Concernente proprietà immobiliare ubicata nel Comune di Folignano(A.P.).

La proprietà oggetto di esecuzione è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio servizi catastali come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Folignano(A.P.)(laboratorio):

- **Foglio 4 part. 748 sub. 11** cat. C/3 classe 1 consistenza 55 mq, Sup. Catastale Tot. 63 mq, rendita euro 102,26, sito in Via Cosenza n. 8 Scala A Piano S1

La proprietà sopra descritta risulta intestata catastalmente al Signor:

1- to a Ascoli Piceno il

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- che in data Martedì 17 Gennaio 2023, sono iniziate le operazioni peritali alla presenza del Signor proprietario dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione che ha permesso l'accesso al locale (V. All. n.2 ), l'Avvocato Augusto Eugeni legale del Creditore procedente della Dottoressa Rossella Peci in qualità di custode giudiziario nonchè di due collaboratori dello scrivente

### TUTTO CIO' PREMESSO

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

### ❑ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Esaminati attentamente i fascicoli di causa, il giorno 17 Gennaio 2023 sono iniziate le operazioni peritali come da verbale allegato (V. All. n. 2)

In precedenza sono stati eseguiti accertamenti presso:

- l'Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale –Territorio servizi catastali-, al fine di verificare la consistenza e l'identificazione catastale dell'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione (vedi All. n.3);
- il servizio pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per visure riferite all' u.i.u. oggetto di esecuzione (vedi All. n.8);
- lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Folignano (A.P.) al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi(V. All. n.5);
- all'Archivio Notarile di Ascoli piceno per il ritiro del rogito di compravendita Notaio Carbonari Elisabetta del 31 Agosto 2004 rep. 1954(V. All. n.9);
- l'ufficio dello stato civile del Comune di Folignano(A.P.) per il ritiro dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (vedi All. n.6);
- Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per reperire eventuali contratti di affitto e comodato (vedi All. n.7);

### ❑ 3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

#### RISPOSTA AL QUESITO N.1

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

La proprietà oggetto di esecuzione, è costituita dai diritti di piena proprietà di 1/1 su un locale laboratorio/locale di deposito posto al piano seminterrato e sito nel Comune di Folignano(A.P.), nel



fabbricato di Via Cosenza n. 20 e censito all' Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, come segue (vedi all. n. 3):

Locale laboratorio distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano(A.P.):

- **Foglio 4 part. 748 sub. 11** cat. C/3 classe 1 consistenza 55 mq, Sup. Catastale Tot. 63 mq, rendita euro 102,26, sito in Via Cosenza n. 8 Scala A Piano S1

La proprietà sopra descritta risulta intestata catastalmente al Signor:

**1-** nato a Ascoli Piceno il

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **Descrizione dell'u.i.u. oggetto di esecuzione**

La proprietà oggetto di esecuzione è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su un locale che, in base all'ultimo atto autorizzativo edilizio, è destinato a laboratorio e locale di deposito ed è posto al piano seminterrato del fabbricato di Via Cosenza n.20 del Comune di Folignano.

Il fabbricato è posizionato in zona residenziale dotato di tutte le opere di urbanizzazione e servita dai mezzi di trasporto pubblico.

L'immobile, la cui edificazione è stata eseguita negli anni '86/88, presenta struttura portante in cemento armato e si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano seminterrato e presenta le facciate esterne intonacate e tinteggiate con parapetti dei balconi in cemento e versa in un mediocre stato di conservazione(V. All. n.4).

Il locale è accessibile dalla corte esterna ove sono posizionati i vari accessi ai locali al piano seminterrato ed è costituito da un unico vano di conformazione a L dotato di serranda basculante apribile manualmente in ferro zincato.

Il locale, che sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 64,70 circa e un'altezza interna pari a ml 2,80, è pavimentato con mattonella di graniglia e le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e per la restante parte sono in cemento armato tinteggiato.

Il locale è anche dotato di due finestre in ferro con vetro semplice, una a nastro sul lato est e una sul lato ovest e di una porta anch'essa in ferro verniciato che permette l'accesso diretto al vano scala condominiale.

Alla data del sopralluogo del 17 Gennaio 2023 all'interno del locale vi risultavano depositati materiali di vario genere e mobilia.

L'impianto elettrico è parzialmente del tipo sfilabile sottotraccia e parzialmente del tipo sfilabile esterno in canaline PVC con vecchi interruttori di colore bianco e placche argento.

L'impianto elettrico non è rispondente alle attuali norme vigenti e, per tale motivo, il futuro acquirente, dovrà provvedere a propria cura e spese al suo adeguamento/rifacimento nel rispetto delle norme di settore provvedendo a farsi rilasciare dagli impiantisti incaricati le dovute certificazioni.

Nel locale in esame è presente un lavabo con acqua allacciata ad utenza di altra proprietà non oggetto di esecuzione e, per tale motivo il futuro acquirente dovrà procedere al distacco da tale utenza acqua.

### **RISPOSTA AL QUESITO 1a**

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

- **Foglio 4 part 748 sub. 11**

- Locale laboratorio al piano terra SEL mq. 64,70

Gli identificativi catastali dell'u.i.u. oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Il locale confina con spazi condominiali su due lati e proprietà su un lato.



Si specifica che, nell'atto di pignoramento, non sono riportate le superfici ed i confini delle proprietà oggetto di esecuzione.

**RISPOSTA AL QUESITO 1b**

La proprietà oggetto di esecuzione è raggiungibile da Via Cosenza



**RISPOSTA AL QUESITO 1c**

Per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni, si rimanda a quanto detto e stabilito nel Regolamento di Condominio fornito dal Geometra Emilio Guerrieri Amministratore del Condominio (V. All. n9).

In base a quanto riportato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, l'u.i.u. oggetto di vendita ha diritto, unitamente ad altre u.i.u. di proprietà di altre ditte, ai Beni Comuni non Censibili sub. 5 (Vano scala da piano S1 a Piano 3°) e al sub. 27 (corte comune)

Per opportuna conoscenza si rimanda anche a quanto detto e stabilito nel rogito di compravendita Notaio Carbonari Elisabetta del 31 Agosto 2004 rep.1954 (vedi All.n.9) ritirato dall'Archivio Notarile di Ascoli e alla documentazione in esso richiamata.

**RISPOSTA AL QUESITO 1d**

Al fine di rispondere al presente quesito gli scriventi hanno provveduto ha inoltrare a mezzo mail del 28 Gennaio 2023, apposita istanza all'Amministratore del Condominio, Geom. Emilio Guerrieri, il quale con nota del 21 Febbraio 2023(V. All. n. 9) ha comunicato ed allegato quanto segue:

- a) *L'importo annuo spese fisse di gestione del locale C/3 di proprietà del Signor ammontano ad euro 47,72*
- b) *Non ci sono spese condominiali straordinarie già deliberate*
- c) *Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni ammontano ad euro 73,26*
- d) *Si specifica che la quota millesimale da Tabella A del Signor è di 17,58 millesimi*

A tale nota l'Amm.re allegava copia del regolamento di condominio e relative tabelle millesimali dell'unità immobiliare

**RISPOSTA AL QUESITO 1e**

La zona ove insiste il fabbricato di Via Cosenza n. 20, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Folignano(A.P.) ricade in "Zona di completamento B2" normata dall'art. 27 delle N.T.A.

**RISPOSTA AL QUESITO 1f**

Il debitore esecutato è il Signor .

Il Signor ha contratto matrimonio in data 27 Settembre 1992 e nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (V. All. 6), rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Folignano(A.P.) in data 24 Gennaio 2023, nelle annotazioni viene riportato che:

- *con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*
- *con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno in data 13/11/2014 n.1847/14, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto 22/3/2019 passata in giudicato il 28/10/2019, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.*

L'u.i.u. oggetto di esecuzione è stata acquistata in forza di atto di compravendita a Rogito Notaio Carbonari Elisabetta del 31/08/2004 rep. n. 1954.



Sulla base di quanto detto nella Relazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva l'u.i.u. oggetto di esecuzione non fa parte della comunione legale dei beni e non fa parte di un fondo patrimoniale

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

### **SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta in data 27 Gennaio 2023, protocollata in data 30 Gennaio 2023 al numero di prot. 1449, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Folignano (vedi All. n.5). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia hanno fornito la seguente documentazione a mezzo Pec in data 20 Febbraio 2023 dagli stessi reperita:

1. **Concessione di costruzione n.57 rilasciata in data 29 Settembre 1986** relativa alla "costruzione di fabbricato per civile abitazione, su area distinta in Catasto al Foglio 4 particelle 748-754 di mq 1050. Lotto n.1 (porzione)della lottizzazione ed altri, convenzionata con atto notaio Amadio in data 18 Marzo 1981", rilasciata al Signor nato a il , residente a Folignano Viale assisi n. 12.
2. **Concessione di costruzione n.17 rilasciata in data 21 Marzo 1987** relativa alla "Variante alla Concessione n.57/1986 del 29 Settembre 1986 riguardante la sistemazione e contenimento del terreno sulla zona nord-ovest del fabbricato. Lotto n.1 (porzione)della lottizzazione ed altri", rilasciata al Signor nato a Folignano il residente a Folignano Viale assisi n. 12.
3. **Concessione di costruzione n.54 rilasciata in data 16 Novembre 1987** relativa alla "Variante alla Concessione riguardante la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, su area distinta in Catasto al Foglio 4 particelle 748-754 di mq 1050. Lotto n.1 (porzione)della lottizzazione ed altri, convenzionata con atto notaio Amadio in data 18 Marzo 1981", rilasciata al Signor nato a il residente a Folignano Viale assisi n. 12.
4. **Concessione di costruzione n.70 rilasciata in data 28 Giugno 1988** relativa alla "Variante alle Concessioni riguardanti la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, su area distinta in Catasto al Foglio 4 particelle 748-754 di mq 1050. Lotto n.1 (porzione)della lottizzazione ed altri, convenzionata con atto notaio Amadio in data 18 Marzo 1981", rilasciata al Signor nato a residente a Folignano Viale assisi n. 12.
5. **Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità** "della Costruzione del nuovo fabbricato di civile abitazione di proprietà del signor , sita in Folignano Via Cosenza n.18-20-22-24-26" rilasciata in data 5 Agosto 1988 pratica n.70/1988.
6. **Denuncia inizio attività edilizia del 28 Marzo 2003 prot. 4146** per "cambio di destinazione d'uso senza opere di un garage a laboratorio e locale di deposito " presentata dal Signor e residente a Folignano (A.P.) in Cosenza n.8.

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

#### **Locale laboratorio al piano seminterrato**

- a) difformità nella conformazione in pianta del locale che presenta maggiore ampiezza in entrambe le direzioni e diversa conformazione e posizione delle bucatore esterne;
- b) altezza interna non conforme alla destinazione prevista nella D.I.A.E. presentata al SUE di Folignano(A.P.), poiché in contrasto con quanto previsto dall'art.80 del regolamento edilizio vigente

- c) maggiore altezza interna approvata pari a ml. 2,70 mentre attualmente risulta pari a ml. 2,80.

Le opere difformi descritte al punto a) risultano sanabili previo pagamento delle sanzioni di legge. L'opera difforme descritta al punto c) risulta eccedente le tolleranze di cui al comma 1 art. 34/bis del DPR 380/2001 e non risulta sanabile per volumetria non ammissibile e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà procedere alla realizzazione di un massetto di spessore tale da rendere l'altezza interna del locale conforme a quella autorizzata.

L'opera difforme descritta al punto b) non risulta sanabile in quanto la destinazione a laboratorio non risulta ammissibile. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere, contestualmente alla presentazione della richiesta di permesso di costruire in sanatoria, a richiedere il cambio di destinazione da laboratorio a locale autorimessa o magazzino.

Ottenuto il titolo edilizio il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese all'esecuzione degli atti di aggiornamento catastali.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

#### **STATO DI POSSESSO**

Il locale laboratorio alla data del sopralluogo del 17 Gennaio 2023 risultava "libero e non locato e nella sua disponibilità" così come dichiarato dallo stesso, Signor , nel verbale di sopralluogo. (vedi All. n.2).

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato concernenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno a mezzo PEC in data 28 Gennaio 2023 (vedi All. n.7)

A tale istanze è seguita la seguente risposta:

- l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ha risposto a mezzo mail, con nota del 8 Marzo 2023 (vedi All n.7), comunicando che "con riferimento alla Sua richiesta di cui all'oggetto, si comunica che per il soggetto e l'immobile indicato, non si riscontrano in AT contratti di locazione, comodato o altro. Cordiali saluti"

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

##### **- Vincoli ed oneri condominiali**

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva non risultano vincoli ed oneri condominiali trascritti. Per opportuna e necessaria conoscenza si rimanda anche a quanto detto e stabilito nel rogito di compravendita Notaio Carbonari Elisabetta del 31 Agosto 2004 rep.1954 (vedi All.n.9) ritirato dall'Archivio Notarile di Ascoli e alla documentazione in esso richiamata.

##### **- Domande Giudiziali**

Non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, ad eccezione delle trascrizioni e iscrizioni appresso elencate

##### **- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità**

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

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

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato



- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

Per opportuna conoscenza si rimanda comunque alla Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Folignano(A.P.) e alle servitù richiamate nel Rogito Notaio Carbonari del 31.08.2004 rep. n. 1954 (V. All. n. 9).

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

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Per opportuna conoscenza si rimanda comunque alla Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Folignano(A.P.) e alle servitù richiamate nel Rogito Notaio Carbonari del 31.08.2004 rep. n. 1954 (V. All. n. 9).

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

Sulla base della documentazione allegata alla presente procedura esecutiva e a quanto reperito e citato nel presente elaborato peritale, non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. Per opportuna e necessaria conoscenza si rimanda ai certificati anagrafici e dello stato civile (V. All. n.6).

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

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. a firma del Notaio Silvia Parlamenti datato 13 Aprile 2022, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata.

Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 1.200,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sull' u.i.u. oggetto di esecuzione:

**TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI**

**1. Nota di trascrizione n. 1282 del 20.03.1985**

Atto Notaio Giorgio Silenzi del 19.03.1985 rep. n. 8731/5627 in forza del quale vengono acquistate le particelle 748 e 754

A Favore

**2. Nota di trascrizione n. 1668 del 22.04.1988**

Atto Notaio Giorgio Silenzi del 14.04.1988 rep. n. 10893 in forza del quale viene acquistata la particella 940

A Favore

**3. Nota di trascrizione n. 5309 del 06.09.2004**

Atto Notaio Elisabetta Carbonari del 31.08.2004 rep. n. 1954/375 in forza del quale viene venduta l'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione

A Favore

Contro

**4. Nota di iscrizione n.2060 del 06.09.2004**

Ipoteca Volontaria, concessione di garanzia di mutuo di euro 300.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 200.000,00 durata anni 15 che grava sul bene oggetto di esecuzione e su altri beni di proprietà di altre ditte non oggetto di esecuzione

Rogito Notaio Elisabetta Carbonari del 31.08.2004 rep. n. 1955



Con successivo atto a Rogito Notaio Nazzareno Cappelli del 25.10.2012 rep. n. 114677/31352 annotato il 14.12.2012 al n.1363 di formalità è stata allungata la durata fino al 31.08.2029

A Favore Banca Popolare di Ancona S.p.a.

Contro

**5.Nota di iscrizione n.1055 del 10.10.2017**

Ipoteca Giudiziale di euro 30.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 05.10.2017 rep. 1898.

A Favore Banca di Credito Cooperativo Picena Soc. Coop.

Contro

**6.Nota di trascrizione n. 856 del 14.02.2022**

Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Ascoli Piceno del 24.01.2022 rep.79 gravante sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione

A Favore

Contro

**□ 4.STIMA DELL'IMMOBILE**

Al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie Immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano nel settore nonché a reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Nello specifico, lo scrivente ha reperito due atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di u.i.u. site nelle immediate vicinanze e precisamente :

*Comparabile A - Garage in Via Cosenza n. 28, censito al fg.4 part.42 sub.30 - Rogito Notaio Donatella Calvelli del 02.12.2016 Rep. 30744*

*Comparabile B - Garage in Piazza Don Bosco, censito al fg.1 part.1219 sub.136 Rogito Notaio Marianna Calabrese del 30.04.2020 Rep. n.12353*

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili, verificato per quanto possibile le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse caratteristiche delle u.i.u. oggetto di comparazione.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame che è risultato pari ad **€. 38.820,00 (Euro Trentottomilaottocentoventi/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

**a)** abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: si decurterà **il 10%** del totale;

**b)** abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

**c)** abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso dell'u.i.u. oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari all'**1%** del totale.

**d)** abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese tecniche per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, le sanzioni, i diritti di segreteria, quelle per la successiva variazione catastale, le spese per l'esecuzione di opere di adeguamento per regolarizzare l'altezza interna, le spese condominiali insolute **il 21,00 %** del totale.



- e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: Considerato che durante il sopralluogo, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;
- f) per altri oneri e pesi: non avendo rilevato la presenza di altri oneri e pesi non si applicherà alcuna decurtazione.

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **32 %**.

**VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

€ 38.820,00.- 32 % =Euro 26.397,60

**A CIFRA TONDA € 26.000,00 (Euro Ventiseimila/00)**

**❑ 5.PRECISAZIONI**

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio;

Si precisa inoltre quanto segue:

- Lo scrivente, in merito alle problematiche concernenti la sanabilità o meno delle opere difformi riscontrate e sopra descritte, precisa che lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Folignano(A.P.) potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle del sottoscritto. Gli importi delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, detratte dal valore di stima, sono indicativi e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Folignano(A.P.).

**❑ 6.DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA**

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un locale che, in base all'ultimo atto autorizzativo edilizio, è destinato a laboratorio e locale di deposito ed è posto al piano seminterrato del fabbricato di Via Cosenza n.20 del Comune di Folignano.

Il fabbricato è stato edificato negli anni '86/88 e presenta struttura portante in cemento armato.

Il locale è accessibile dalla corte esterna ed è costituito da un unico vano di conformazione a L dotato di serranda basculante apribile manualmente in ferro zincato.

Il locale, che sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 64,70 circa e un'altezza interna pari a ml 2,80, è pavimentato con mattonella di graniglia e le pareti sono tinteggiate.

Il locale è anche dotato di due finestre e di una porta che permette l'accesso diretto al vano scala condominiale.

Alla data del sopralluogo all'interno del locale vi risultavano depositati materiali di vario genere e mobilia.

L'impianto elettrico è parzialmente del tipo sfilabile sottotraccia e parzialmente del tipo sfilabile esterno in canaline PVC con vecchi interruttori.

L'impianto elettrico non è rispondente alle attuali norme e, per tale motivo, il futuro acquirente, dovrà provvedere a propria cura e spese al suo adeguamento/rifacimento nel rispetto delle normative di settore vigenti.

Nel locale in esame è presente un lavabo con acqua allacciata ad utenza di altra proprietà non oggetto di esecuzione e, per tale motivo il futuro acquirente dovrà procedere al distacco da tale utenza acqua.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) difformità nella conformazione in pianta del locale che presenta maggiore ampiezza in entrambe le direzioni e diversa conformazione e posizione delle bucatore esterne;
- b) altezza interna non conforme alla destinazione prevista nella DIAE presentata al SUE di Folignano, poiché in contrasto con quanto previsto dall'art. 80 del regolamento edilizio vigente



- c) maggiore altezza interna approvata pari a ml. 2,70 mentre attualmente risulta pari a ml. 2,80.

Le opere difformi descritte al punto a) risultano sanabili previo pagamento delle sanzioni di legge; L'opera difforme descritta al punto c) risulta eccedente le tolleranze di cui al comma 1 art. 34/bis del DPR 380/2001 e non risulta sanabile per volumetria non ammissibile e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà procedere alla realizzazione di un massetto di spessore tale da rendere l'altezza interna del locale conforme a quella autorizzata.

L'opera difforme descritta al punto b) non risulta sanabile in quanto la destinazione a laboratorio non risulta ammissibile. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere, contestualmente alla presentazione della richiesta di permesso di costruire in sanatoria, a richiedere il cambio di destinazione da laboratorio a locale autorimessa o magazzino e, successivamente, provvedere a propria cura e spese alla presentazione degli atti di aggiornamento catastali.

Il locale laboratorio risulta in possesso dell'esecutato.

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

L'unità immobiliare oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Folignano(A.P.)**

- **Foglio 4 part. 748 sub. 11** cat. C/3 classe 1 consistenza 55 mq, Sup. Catastale Tot. 63 mq, rendita euro 102,26, sito in Via Cosenza n. 8 Scala A Piano S1

#### **PREZZO BASE D'ASTA € 26.000,00 (Euro Ventiseimila/00)**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n.11 pagine dattiloscritte e n.12 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

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

Con osservanza



L'esperto stimatore  
Arch. Andrea Corradetti

Ascoli Piceno li 13 Marzo 2023

#### **☐ 7. Allegati:**

- 1-lettera di convocazione e relative ricevute
- 2-verbale del sopralluogo
- 3-documentazione catastale
- 4-documentazione fotografica
- 5-documentazione ritirata dal Comune di Folignano (A.P.) - settore edilizia privata- (precedenti edilizi)
- 6-documentazione ritirata dal Comune di Folignano (A.P.) - ufficio stato civile e anagrafe
- 7-documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno
- 8- documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno - Servizio di Pubblicità Immobiliare-
- 9- documentazione ritirata dall'archivio Notarile di Ascoli Piceno e dall'Amministratore di condominio
- 10- planimetria dell'unità immobiliare urbana -tavola grafica-
- 11- quesiti formulati al CTU
- 12- attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti

