

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella procedura immobiliare iscritta al n°95 per l'anno **2014 R.G.E.**

Promossa da CONDOMINIO ROZZI COSTANTINO

(GIUSEPPE PRUDENTE)

(BANCA MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA)

Contro

FANINI ALESSANDRO

Giudice dell'esecuzione: dott. Raffaele Agostini

Tecnico incaricato: dott. Ing. Valeria Marozzi

RELAZIONE

dott. Ing. Valeria Marozzi – via G. Oberdan, 44 – 63100 Ascoli Piceno
cell. 347 1044018 e- mail: valeria.marozzi@virgilio.it
PEC: valeria.marozzi@ingpec.eu



RELAZIONE

Premessa

All'udienza del 04.03.2016 l'III. mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Raffaele Agostini ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto dott. Ing. Valeria Marozzi, residente in Ascoli Piceno, Via G. Oberdan, 44 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n.1539.

Il sottoscritto nella medesima data ha accettato l'incarico e ha prestato il giuramento di rito per il conferimento del seguente mandato:

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni – caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a. Della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b. Degli accessi;
- c. Delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d. Dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e. Della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f. Se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. Cod. civ.:

2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE:

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o il permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27.03.2008.

3. STATO DI POSSESSO



- a. Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato, precisando se è occupato da terzi, ed a che titolo, o dal debitore;
- b. Ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- a. Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelle che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari;
- b. L'esperto dovrà in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - 1) che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali ed altre trascrizioni; vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità; esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - 2) che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura: iscrizioni (a spese dell'acquirente); pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente); difformità catastali (a spese della procedura).

5. STIMA DELL'IMMOBILE

- a. Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazione per la stima precisando, in maniera distinta quelli:
 - 1) per l'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile);
 - 2) per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile;
 - 3) per lo stato di possesso;
 - 4) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati a spese dell'acquirente;
 - 5) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;
 - 6) per altri oneri e pesi;

Nel caso in cui il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga infine una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.



INDICE

CAPITOLO	Risposta al quesito n. 1: <u>identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.</u>	
1		
	1.a Identificazione e classificazione del bene, descrizione, superficie, confini, dati catastali attuali	Pag. 5
	1.b Accessi.....	Pag. 5
	1.c Spese condominiali.....	Pag. 6
	1.d Stato patrimoniale dei coniugi, se l'esecutato è coniugato	Pag. 6
CAPITOLO	Risposta al quesito n. 2: <u>situazione edilizio- urbanistica dell'immobile.</u>	
2		
	2.a Concessione edilizia.....	Pag. 6
	2.b Elaborati grafici.....	Pag. 6
	2.c Difformità.....	Pag. 6
	2.d Regolarità urbanistica e situazione sanitaria	Pag. 7
	2.e Conformità degli impianti	Pag. 7
CAPITOLO	Risposta al quesito n. 3: <u>stato di possesso</u>	
3		
	3.a Stato di possesso.....	Pag. 7
CAPITOLO	Risposta al quesito n. 4: <u>vincoli ed oneri giuridici</u>	
4		
	4.a Storia ipotecaria.....	Pag. 8
	4.b Iscrizioni e trascrizioni che gravano sull'immobile.....	Pag. 8
	4.c Oneri e vincoli a carico dell'acquirente o della procedura.....	Pag. 9
CAPITOLO	Risposta al quesito n. 5: <u>stima degli immobili</u>	
5		
	5.a Descrizione.....	Pag. 9
	5.b Commercibilità dell'immobile.....	Pag. 10
	5.c Valutazione dell'immobile.....	Pag. 10
	5.d Descrizione del bene per la formazione del bando d'asta e stima.....	Pag. 11
CAPITOLO	6.a Descrizione delle operazioni peritali.....	Pag. 12
6	6.b Conclusioni.....	Pag. 13

ALLEGATI:

ALLEGATO 1: VISURE CATASTALI

ALLEGATO 2: PLANIMETRIE CATASTALI

ALLEGATO 3: VISURE IPOTECARIE

ALLEGATO 4: CONCESSIONI EDILIZIE

ALLEGATO 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 6: VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 8: RACCOMANDATE INVIATE PER COMUNICARE L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATO 9: ESTRATTO PER SUNTO ATTO DI MATRIMONIO

ALLEGATO 10: CONFORMITA' IMPIANTI



CAPITOLO 1

Risposta al quesito n.1: identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.

1.a Identificazione e classificazione del bene. Descrizione, superficie, confini, dati catastali attuali.

Gli immobili oggetto di stima consistono in: porzione di fabbricato adibito ad attività sportiva e garage, siti in Folignano (Ascoli Piceno), viale Assisi. I beni risultano essere piena proprietà del _____ Non risultano esserci usufruttuari, non risultano esserci comproprietari.

I beni in oggetto si trovano a Folignano (AP), viale Assisi, 103, al piano terra. Il fabbricato cui gli immobili appartengono ha strutture in cemento armato. L'epoca deL fabbricato risale agli anni '70.

Catastalmente gli immobili si possono identificare come segue:

Catasto: Urbano

Comune censuario: Folignano

Intestazione:

proprietà 1/1 come **bene personale**.

Identificativo:

Foglio	Part. Ila	Sub	Categoria	classe	consistenza	Rendita
1	1219	142	C/6	3	165 mq	255,65 €
1	385 1219	108 145	D/6			7049,00 €

I dati catastali dell' immobile corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento.

1.b Accessi.

L'accesso al fabbricato ove appartengono gli immobili oggetto di procedimento è da viale Assisi.



1.c Spese di gestione condominiale.

Le spese di gestione condominiale ordinaria ammontano a circa € 1237,77 annuali. Allo stato attuale ci sono spese condominiali insolute che ammontano ad € 15043,22 più spese straordinarie per un totale ad oggi pari ad € **20326,77**.

1.d Stato patrimoniale dei coniugi, se l'esecutato è coniugato.

L'esecutato, _____ risulta coniugato _____.
 Matrimonio contratt _____ Piceno in data 19.06.1999, in regime di comunione legale dei beni, ma gli immobili in oggetto sono stati acquistati come bene personale. In data 26.03.2010 rep. N. 21711/11481 a rogito del notaio Dott.ssa Calvelli Donatella iscritta nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Ascoli Piceno e Fermo, il coniuge Fanini Alessandro costituisce un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del Codice Civile. Ascoli Piceno, 20.04.2010 (revocato dal Tribunale di Ascoli Piceno in favore del ricorrente sig. Prudente Giuseppe)

CAPITOLO 2**Risposta al quesito n.2: situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile.****2.a Concessione edilizia**

L'epoca del fabbricato risale agli anni '70

Negli Uffici Tecnici comunali del Comune di Folignano sono depositate a nome di Rozzi Costantino, ditta Costruttrice, le seguenti:

- ❖ CONCESSIONE EDILIZIA n. 64/1977;
- ❖ CONCESSIONE EDILIZIA n. 64/1978;
- ❖ VARIANTE n. 95/1983 del 28 dicembre 1983;
- ❖ DIAE del 28.09.2005 prot. 12873 pratica n. 69/2005

2.b Elaborati grafici

Lo stato attuale degli immobili corrisponde a quello dell'ultimo stato autorizzato ovvero con DIAE del 28.09.2005.

2.c Difformità

Non si sono riscontrate difformità rispetto agli elaborati depositati.

2.d Regolarità urbanistica e situazione sanitaria

L'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico.



2.e Regolarità degli impianti

Gli immobili sono dotato di tutti gli impianti, il CTU non ha potuto verificarli in quanto, al momento, tutte le utenze sono chiuse.

CAPITOLO 3**Risposta al quesito n. 3: stato di possesso.****3.a Stato di possesso**

Allo stato attuale gli immobili risultano liberi.

CAPITOLO 4**Risposta al quesito n. 4: vincoli ed oneri giuridici.****4.a Storia ipotecaria**

Presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Folignano al foglio 1 part.IIa 385 sub 108 graffato con la particella 1219 sub 145 e part.IIa 1219 sub 142 risultano essere piena proprietà del sig. _____ con l'atto di compravendita del notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno (AP) del 28.02.2006 rep. n. 13616 racc. n. 6754. Atto intervenuto tra il sig. _____ diritti pari a 1/1) e Società _____ diritti pari a 1/1);

l'attuale identificazione catastale degli immobili deriva dalla soppressione della particella 1219 sub 5 e della particella 385 sub 102 graffata con la particella 1219 sub 141, giusta variazione per frazionamento e fusione del 10.10.2005 n. 17064.1/2005. La particella 385 sub 102 graffata con la particella 1219 sub 141 deriva dalla soppressione della particella 385 sub 96 e della particella 385 sub 97 graffata con la particella 1219 subb 6, 7, 8 giusta variazione per frazionamento e fusione del

Gli immobili erano pervenuti alla "SMART S.R.L." con atto di compravendita del Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno del 28.02.2006 rep. n. 13615 racc. n. 6754 dalla società "TERLEASING S.P.A" (con sede in Teramo (TE), C.F. 00710600677).

Alla società TERLEASING gli immobili erano pervenuti, nella loro consistenza originaria, in parte con atto del Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno (AP) del 02.12.2004, dalla società "IMPRESA COSTRUZIONI CAV. LAV. ROZZI COSTANTINO E



C S.P.A" (con sede in Folignano (AP), C.F. 00105250443), in parte con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Ascoli Piceno del 20.11.2003 sempre dalla "IMPRESA COSTRUZIONI CAV. LAV. ROZZI COSTANTINO E C S.P.A", in parte con atto del Notaio Francesco Barmann allora di San Benedetto del Tronto (AP) del 24.02.2000 dalla "IMPRESA COSTRUZIONI CAV. LAV. ROZZI COSTANTINO E C S.P.A"; a loro volta gli immobili erano pervenuti alla "IMPRESA COSTRUZIONI CAV. LAV. ROZZI COSTANTINO E C S.P.A" con atti del Notaio Biagio Ciampini allora di Civitella del Tronto (TE), del 28.02.1994 e del 10.08.1992.

4.b Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile

Dalle visure effettuate con sistema meccanizzato risultano le seguenti formalità:

Trascrizione a favore. Nota del 02.03.2006 Reg. Part. 1547 Reg. Gen. 2315

Atto notarile pubblico. Atto di compravendita emanato dal notaio Donatella Calvelli del 28.02.2006 contro Smart s.r.l. e a favore di _____ u immobili siti in viale Assisi, 103 Folignano (AP) distinti al N.C.E.U. al foglio 1 part.IIa 1219 sub 142, par.IIa 1219 sub. 145 e par.IIa 385 sub 108.

Iscrizione contro. Nota del 02.03.2006 Reg. Part. 381 Reg. Gen. 2316

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento emanato dal notaio Donatella Calvelli del _____ d a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede ad Ancona (AN) su immobili siti in viale Assisi, 103 Folignano (AP) distinti al N.C.E.U. al foglio 1 part.IIa 1219 sub 142, par.IIa 1219 sub. 145 e par.IIa 385 sub 108.

Annotazione a iscrizione. Nota del 23.05.2007 Reg. Part. 948 Reg. Gen. 5692

Atto notarile pubblico. Annotazione a iscrizione, modifica durata ammortamento emanato dal notaio Donatella Calvelli del 24.04.2007 contro _____ a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede ad Ancona (AN).

Annotazione a iscrizione. Nota del 05.03.2012 Reg. Part. 274 Reg. Gen. 1763

Atto notarile pubblico. Annotazione a iscrizione, atto modificativo di contratto di mutuo emanato dal notaio Donatella Calvelli del 27.02.2012 contro Fanini Alessandro ed a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede ad Ancona (AN).

Trascrizione a favore e contro. Nota del 02.04.2010 Reg. Part. 1591 Reg. Gen. 2654

Atto notarile pubblico. Costituzione di fondo patrimoniale emanato dal notaio Donatella Calvelli del _____ immobili siti



in viale Assisi, 103 Folignano (AP) distinti al N.C.E.U. al foglio 1 part.IIa 1219 sub 142, par.IIa 1219 sub. 145 e par.IIa 385 sub 108.

Annotazione a trascrizione. Nota del 24.04.2015 Reg. Part. 316 Reg. Gen. 2660

Atto giudiziario. Annotazione a trascrizione, revocazione (Prudente Giuseppe) emanato dal Tribunale di Ascoli Piceno del _____ ed a favore di _____ e nella formalità originaria.

Trascrizione contro. Nota del 20.11.2013 Reg. Part. 5496 Reg. Gen. 7818

Atto Giudiziario. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili emanato dal Tribunale di Ascoli Piceno del 07.11.2013 contro Fanini Alessandro ed a favore di Condominio Rozzi Costantino, su immobili siti in viale Assisi, 103 Folignano (AP) distinti al N.C.E.U. al foglio 1 part.IIa 1219 sub 142, par.IIa 1219 sub. 145 e par.IIa 385 sub 108.

Trascrizione contro. Nota del 20.06.2014 Reg. Part. 3002 Reg. Gen. 4011

Atto Giudiziario. Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili emanato dal Tribunale di Ascoli Piceno del 29.04.2014 contro Fanini Alessandro ed a favore di _____ su immobili siti in viale Assisi, 103 Folignano (AP) distinti al N.C.E.U. al foglio 1 part.IIa 1219 sub 142, par.IIa 1219 sub. 145 e par.IIa 385 sub 108.

Vedansi copie delle visure ipotecarie in allegato n. 3.

4.c Oneri e vincoli a carico dell'acquirente o della procedura

Gli oneri per la cancellazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni sono a carico dell'acquirente. Gli oneri per le spese condominiali insolute sono a carico dell'acquirente.

Nessun onere a carico della procedura.

CAPITOLO 5

Risposta al quesito n. 5: stima degli immobili.

5.a Descrizione dell' immobile



Gli immobili oggetto di esecuzione consistono in: immobile adibito ad attività sportiva e garage, ubicati a Folignano (AP) viale Assisi, piano terra. L'immobile adibito ad attività sportiva è composto da locali ufficio, spogliatoi, bagni e locale palestra.

Allo stato attuale il garage è allo stato grezzo, mentre l'immobile adibito ad attività sportiva ha le finiture tipiche delle palestre. C'è bisogno di manutenzione, in quanto i locali sono stati lasciati in parziale stato di abbandono. Nel locale che era con destinazione palestra manca tutta la controsoffittatura, in quanto, secondo quanto riferito dall'esecutato, è stato soggetto a infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dal parcheggio soprastante.

5.b Commercibilità degli immobili

Gli immobili oggetto di stima si trovano a Folignano (AP), viale Assisi, zona che dista solo pochi chilometri da Ascoli Piceno. La zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima è dotata di tutti i servizi primari cittadini quali autobus, ritiro rifiuti urbani, scuole, servizi postali, negozi ed ogni altro genere di necessità.

La viabilità non è sostenuta ed i collegamenti con la grande viabilità nazionale sono buoni e rapidamente accessibili, infatti si raggiunge rapidamente l'autostrada A14.

5.c Valutazione degli immobile

Come prima cosa il CTU ha calcolato il valore catastale degli immobili oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda l'immobile adibito ad attività sportiva con rendita pari a € 7049,00, il valore catastale risulta essere pari a € 444087,00; per quanto riguarda il garage, con rendita pari a € 255,65, il valore catastale risulta essere pari a € 32211,90. Quindi il valore catastale totale risulta essere pari a € 476298,90.

Il valore catastale solitamente è diverso del valore di mercato, ma può darci un'idea delle somme in ballo.

Il valore di mercato è quello che deve essere considerato per la valutazione degli immobili oggetto di stima, intendendo per valore di mercato quel determinato valore che i beni avrebbero se fossero messi su un mercato di libera concorrenza privo di vincoli o ipoteche.

Nella scelta del criterio di stima il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato il metodo per "Comparazione" dei prezzi effettivamente rilevati sul mercato. Questi sono scaturiti da informazioni assunte presso tecnici operanti nella zona, presso Agenzie di affari e mediazioni, nonché per mezzo di indagini di mercato.

I valori normali, sono poi stati opportunamente adeguati in base alle aggiunte e detrazioni dettate da fattori intrinseci ed estrinseci che interessano gli immobili rispetto a quelli presi a confronto.



Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il valore di mercato degli immobili ad uso commerciale (speciale) nel Comune di Folignano, zona Villa Pigna Bassa nel primo semestre anno 2016 va da un minimo di € 650,00 al mq (lordi) per i magazzini ad un massimo di € 1600,00 al mq (lordi) per centri commerciali, in stato di manutenzione normale. Considerando il particolare momento di mercato, lo stato di manutenzione e la zona precisa ove è ubicato l'immobile, si ritiene opportuno un valore al mq pari a € 1000,00.

Per quanto riguarda il garage il valore di mercato va da un minimo di € 430,00 al mq ad un massimo di € 580,00 al mq. Per il caso in esame si ritiene opportuno stabilire un valore pari a € 430,00 al mq.

5.d Descrizione del bene per la formazione del bando d'asta e stima

Comune di Folignano. Diritti di 1/1 di piena proprietà su immobili siti al piano terra di viale Assisi di Folignano (AP): porzioni di fabbricato adibite ad attività sportive e garage di consistenza pari a circa mq 165.

Dati catastali

Foglio	Part. Ila	Sub	Categoria	Classe	consistenza	Rendita
1	1219	142	C/6	3	166 mq	€ 255,65
1	385	108	D/6			€ 7049,00
	1219	145				

Confini

Gli immobili confinano con spazi condominiali e Proprietà TERFINANCE S.p.a, salvo terzi e più precisi.

Servitù

Per detto immobile non esistono servitù particolari.

Consistenza

Piano Terra Garage – Superficie 165 mq

Piano Terra Palestra – Superficie circa 430 mq

Valutazione

Piano	Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo



Terra	Garage	mq 165,00	€ 430,00	€ 70950,00
Terra	Palestra	mq 430	€ 1000,00	€ 430000,00

Compressivamente il valore è di **€ 500950,00**

(euro cinquecentomilanovecentocinquanta/00)

Giudizio estimativo e decurtazione per assenza di garanzia e per vizi occulti

Tenuto conto del risultato ottenuto dalla stima suddetta, e di ciò che possa comunque influire sul giudizio di stima, si decurta dal valore calcolato la percentuale del 10% quale abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le spese condominiali insolute:

$$(\text{€ } 500950,00 - 50095,00) = \text{€ } 450855,00$$

Si ritiene pertanto di poter attribuire un valore in cifra tonda a base d'asta di euro 450000,00 (euro quattrocentocinquantamila).

Riassumendo:

Comune di Folignano. Diritti di 1/1 di piena proprietà su porzioni di fabbricato, più precisamente: locali adibiti ad attività sportive e garage al piano terra di viale Assisi. L'immobile adibito ad attività sportive si compone di locali ad uso ufficio, palestra, spogliatoi e docce.

Garage al piano terra.

Valore in cifra tonda a base d'asta: € 450000,00

CAPITOLO 6

6.a Descrizione delle operazioni peritali

Dopo aver esaminato i fascicoli dell'esecuzione in oggetto ed aver effettuato le prime ricerche catastali ed ipotecarie dei beni pignorati, il sottoscritto C.T.U. dott. Ing. Valeria Marozzi in data 18.10.2016 con lettera raccomandata, ha comunicato alle parti interessate (creditore procedente e esecutato) che il giorno 28.10.2016 alle ore 15.00 si sarebbe recato a Folignano, viale Assisi, per dare inizio alle operazioni peritali. In tale data il CTU non ha potuto effettuare il sopralluogo, in quanto la raccomandata inviata all'esecutato è tornata indietro perché trasferito. Quindi il CTU, dopo aver reperito il nuovo recapito dell'esecutato, ha nuovamente convocato le parti interessate per il giorno 08.11.2016 alle ore 15 presso gli immobili oggetto di pignoramento. Alla



data del suddetto sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza del sig.

ha preso visione dello stato attuale dei luoghi, ha scattato fotografie e tutto il necessario per poter compilare la propria relazione tecnica di stima.

6.b Conclusioni

Avendo espletato il mandato conferitole, il sottoscritto C.T.U. ringrazia per la fiducia concessa e rassegna la presente relazione, pur rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Si allegano alla relazione e ne costituiscono parte integrante: le visure catastali ed ipotecarie, le planimetrie, le concessioni edilizie, la documentazione fotografica, il verbale di sopralluogo e le comunicazioni effettuate alle parti, l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio, conformità impianti (anno 2005).

Ascoli Piceno, li 09.11.2016

IL C.T.U.
(Ing. Valeria Marozzi)

