

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio

Nell'Esecuzione Immobiliare N.R.G. 55/2022 promossa da:

Omissis

contro

Omissis

ELABORATO PERITALE

*L'Esperto stimatore
Geom. Graziano Faini*

Prossima udienza fissata per il giorno 29.09.2023

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Consulenza Tecnica d'ufficio

Nell'Esecuzione Immobiliare N.R.G. 55/2022 promossa da:

Omissis

contro

Omissis

Tecnico incaricato: Geom. **Graziano Faini**

Studio in Ascoli Piceno Via Serafino Cellini n.9 - C.F. FNAGZN66P11A462K

e-mail: info@grazianofaini.it

pec: graziano.faini@geopec.it

1.0 GENERALITA'

PREMESSO

- Con apposito provvedimento il sottoscritto Geom. Graziano Faini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 801, con studio in Ascoli Piceno Via Serafino Cellini n.9; viene nominato Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in oggetto;
- che in data 12.07.2023, non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per indisponibilità del Sig. Omissis;
- che in data 08.08.2023, sono iniziate le operazioni peritali alla presenza dell'esecutato Sig. Omissis, dello scrivente e dei due suoi collaboratori.

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

Con apposito provvedimento lo scrivente Geom. Graziano Faini veniva nominato quale Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al R.G. 55/2022 E.I. del Ruolo delle Esecuzioni promosso da:

Omissis

Contro

Omissis

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, consiste in un appartamento sito al piano rialzato e primo con annessa corte di proprietà sito in Omissis del Comune di Ascoli Piceno (AP).

La proprietà oggetto di esecuzione è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue (*visure del 06.06.2023 V. All. n.3*):

Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno:

- **Foglio Omissis part Omissis sub Omissis**, zona censuaria 2, categoria A/2 di classe 2, consistenza vani 4,5, sup. cat. totale mq. 115, totale escluse aree scoperte mq. 102, rendita €. 145,72, Omissis, Piano T-1;

La proprietà immobiliare sopra descritta è intestata catastalmente come segue:

- **Omissis** nato a Ascoli Piceno il Omissis (*cod. fisc: Omissis*) proprietario per 1/1.

L' u.i.u. descritta ha diritto, unitamente ad altra u.i.u. di proprietà di altra ditta non oggetto di esecuzione, al BCNC sub. 1 che individua la corte e il portico di accesso.

❑ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Lo scrivente, dopo aver assunto l'incarico, in data 12.07.2023 ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza di due suoi collaboratori. In tale data non è stato possibile accedere all'immobile oggetto di esecuzione per l'assenza dell'esecutato e quindi l'accesso è stato posticipato ad altra data. Nel successivo sopralluogo del 08.08.2023, è stato consentito l'accesso alla proprietà oggetto di esecuzione e 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 (*V. All. n.3*);
- lo Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi (*V. All. n.5*);
- l'ufficio anagrafe del Comune di Ascoli Piceno per il ritiro dei certificati anagrafici (*V. All. n.6*);
- Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno per reperire eventuali contratti di affitto e comodato (*V. All. n.7*).

❑ 3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

RISPOSTA AL QUESITO N.1

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

La proprietà oggetto di stima è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento al piano rialzato e primo con annessa corte al piano terra, il tutto sito in Omissis del Comune di Ascoli Piceno.

Il fabbricato ove insiste detta u.i.u. si sviluppa su due piani fuori terra (*piano rialzato e primo sottotetto*), è sito nella piccola frazione collinare del comune di Ascoli Piceno ed è composto da due appartamenti speculari che condividono l'accesso comune, le scale per l'accesso al piano rialzato, il ballatoio di ingresso e una corte comune antistante la proprietà.

Il fabbricato dispone di accesso principale dalla Omissis, presenta le pareti esterne intonacate e tinteggiate, ballatoio di ingresso terrazzato con parapetti e porzione delle pareti esterne in pietra a faccia vista del luogo e nel complesso versa in un buono stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento oggetto di esecuzione è la porzione posta a Nord del complesso, ed è sito al piano rialzato e al piano primo sottotetto, sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 86,00 circa al piano rialzato e a mq. 50,50 circa al piano primo sottotetto oltre ad una corte esterna di proprietà pari a mq. 309,00. Al piano rialzato l'altezza interna è variabile da ml. 2,72 a ml. 3,66, mentre, al piano primo sottotetto risulta variabile da ml. 0,80 a ml. 2,39. L'appartamento oggetto di stima, è costituito da un locale ingresso che disimpegna un locale soggiorno e un locale cucina-pranzo che a sua volta è collegato a un altro disimpegno ove sono posizionate le porte di accesso al locale camera, al bagno e al ripostiglio. Nello stesso soggiorno è presente una scala in ferro che conduce al piano superiore destinato a soffitta.

L'intero appartamento risulta pavimentato con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 33x33, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il solaio di separazione tra il piano rialzato e il piano primo sottotetto risulta realizzato con travi in legno con sovrastante tavolato. Gli infissi sono in alluminio con vetro-camera con sportelloni in lamiera e con presenza su alcune bucaure esterne di grate di sicurezza. La porta di accesso è ad un'anta blindata mentre le porte interne sono in legno. Il bagno, fornito di doccia, lavabo, bidet e wc, risulta pavimentato in mattonelle in gres da 17x17 e rivestito in mosaico fino a un'altezza di ml. 2,15.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato da una caldaia a parete posizionata sul lato nord della cucina.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si può solo riferire che, per gli stessi, sono stati rilasciate dichiarazione di conformità datate 2011/2012 ed allegate alla richiesta di agibilità (*V. All. n. 5*).

Nel complesso l'unità immobiliare urbana versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

RISPOSTA AL QUESITO N.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 7 Part. 220 Sub. 3

Appartamento al piano rialzato, SEL mq. 86,00 circa;

Soffitta al piano primo superficie mq. 50,50 circa;

Corte di proprietà superficie mq. 309,00 circa;

Gli identificativi catastali dell'u.i.u. oggetto di esecuzione, sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento anche se incompleti nei dati di classamento. Nell'atto di pignoramento non vengono indicate le superfici e i confini della proprietà oggetto di esecuzione.

Sono state riscontrate modeste difformità fra quanto riportato nella planimetria di accatastamento dell'u.i.u. in esame e lo stato attuale.

I Confini dell'appartamento oggetto di esecuzione sono: a sud la proprietà Omissis, a Est con Strada Provinciale, ad Ovest e a Nord con la proprietà del Sig. Omissis.

RISPOSTA AL QUESITO N.1b

La proprietà oggetto di esecuzione è accessibile da Strada Omissis.

RISPOSTA AL QUESITO N.1c

Per quanto concerne l'individuazione delle pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si riferisce che il fabbricato non è costituito in condominio, non sono presenti tabelle millesimali e per quanto riguarda l'individuazione delle parti comuni, si rimanda a quanto normato dalle leggi di settore e dal Codice Civile e a quanto desumibile dall'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate.

Per opportuna conoscenza si rimanda anche a quanto detto e stabilito sia nel rogito di compravendita Dott. Sergio Laganà Vice Segretario Generale del Comune di Ascoli Piceno del Omissis che nel rogito di Divisione Notaio Cristiana Castallo del Omissis rep.Omissis (*V. All. n. 10*), rogiti consegnati allo scrivente dall'esecutato e alla documentazione in essi richiamata.

RISPOSTA AL QUESITO N.1d

Non esiste Condominio né Amministratore di condominio né tabelle millesimali così come riferito dal Signor Omissis esecutato, nel verbale di sopralluogo dell'08 Agosto 2023, nel quale dichiarava fra l'altro *“che l'immobile è dotato di unico contatore di energia elettrica e acqua, e che il riscaldamento è alimentato a GPL con unico bombolone a servizio sia dell'u.i.u. esecutata che dell'altra unità adiacente non esecutata”*. (V. All. n. 2).

RISPOSTA AL QUESITO 1e

La zona ove insiste il fabbricato di Omissi, in base alle previsioni del PRG vigente del Comune di Ascoli Piceno ricade in zona agricola nel territorio extra-urbano “Aree agricole – Livello di tutela 1” normata dall'art. 58 delle NTA del PRG Vigente.

RISPOSTA AL QUESITO 1f

Il debitore esecutato è il Signor Omissis.

Il Signor Omissis ha contratto matrimonio in data 2 Ottobre 1982 e nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (V. All. 6), rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ascoli Piceno in data 13 Giugno 2023 sono riportate le seguenti annotazioni:

- Con atto in data 24/11/2000 Rep. Omissis a Rogito del Notaio Dott.ssa Donatella Calvelli di Ascoli Piceno, gli sposi Omissis e Omissis hanno scelto il regime della separazione dei beni, Ascoli Piceno 13/02/2001.

- Con atto in data 09/10/2007 Rep. 17319/8612 a Rogito del Notaio Dott.ssa Donatella Calvelli di Ascoli Piceno il coniuge Omissis costituisce un fondo patrimoniale ai sensi dell'Art. 167 del C.C., Ascoli Piceno Omissis. **Tale fondo patrimoniale grava su altri immobili non oggetto della presente esecuzione**

Con rogito Dott. Sergio Laganà Vice Segretario Generale del Comune di Ascoli Piceno del Omissis rep.Omissis, l'esecutato acquista la proprietà oggetto di vendita

Sulla base di quanto detto nella Relazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva e a quanto riscontrabile dall'estratto per sunto dell'atto di matrimonio (V. All. 6), 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 dei fabbricati oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta trasmessa a mezzo PEC il 02.03.2023 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ascoli Piceno (V. All. n. 5). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia, in data 27.06. 2023 hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita.

- **DIAE n. Omissis del 16.01.2007** concernente il *“Rifacimento copertura, sistemazione esterna e sistemazione interna”* richiesta da Omissis e Omissis. Documentazione integrativa presentata in data 21.02.2007.
- **DIAE n. Omissis del 14.08.2008** concernente in *“Diversa distribuzione spazi interni, modifica della finestra del soggiorno-pranzo, sistemazione esterna dell'area di pertinenza e realizzazione di recinzione”* richiesta da Omissis e Omissis. Documentazione integrativa presentata in data 27.11.2008.
- **DIAE n. Omissis del 12.05.2010** concernente il *“progetto di variante della D.I.A.E. n. 45716 del 14 Agosto 2008”* richiesta da Omissis e Omissis.
- **Domanda di rilascio del certificato di agibilità n. Omissis del 03.05.2012** riguardante il *“Rilascio del certificato di agibilità”* richiesta da Omissis. La pratica risulta integrata con nota Prot. Omissis del Omissis e archiviata agli atti agibilità in data 26.07.2012.

DIFFORMITA' EDILIZIE

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

- a) Modeste difformità nel posizionamento, conformazione e dimensione di alcune bucatore esterne;
- b) Difformità nel posizionamento e conformazione delle porte interne;
- c) Diversa conformazione della scala di accesso al piano primo;
- d) Diversa dimensione della scala esterna di accesso al piano rialzato posta sul lato Ovest;
- e) Modestissimo ampliamento della superficie calpestabile del piano sottotetto;
- f) Mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente al vano soggiorno-cucina.
- g) Minore altezza interna della soffitta al P1, attualmente variabile da ml. 0,80 a ml. 2,39 mentre nel progetto approvato risultava variabile da ml. 0,75 (misura rilevata graficamente) a ml. 2,50.
- h) Maggiore altezza di porzione della zona ingresso, indicata negli atti autorizzativi pari a ml. 2,65 mentre in loco risulta pari a 2,78.
- i) Maggiore altezza:
 - della zona pranzo, indicata negli atti autorizzativi pari a ml. 3,10 mentre in loco risulta pari a 3,11.
 - della zona tra il locale pranzo e la zona ingresso, indicata negli atti autorizzativi pari a ml. 3,60 mentre in loco risulta pari a 3,66.

Le opere difformi descritte ai punti a) b) c) d) ed e), risultano sanabili ai sensi del DPR 380/2001, previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni paesaggistiche, dell'esecuzione delle necessarie verifiche statiche e del pagamento delle sanzioni di legge.

L'opera difforme descritta al punto f), non risulta sanabile per mancato rispetto del rapporto aero illuminante che non rende possibile la destinazione abitativa. Il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla realizzazione delle opere di adeguamento per il rispetto dei requisiti aereo-illuminanti previsti dalla legge.

Le opere difformi descritte ai punti g) h) ed i) hanno comportato una variazione della volumetria urbanistica assentita che comunque, attualmente, risulta minore di quella autorizzata.

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrà essere inoltrata da tecnico abilitato che dovrà anche procedere alle verifiche di carattere statico e alle eventuali richieste di autorizzazione paesaggistiche. Ottenuto il permesso di costruire a sanatoria il futuro acquirente dovrà procedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

STATO DI POSSESSO

La proprietà descritta alla data del sopralluogo risultava in possesso del Signor Omissis il quale ha permesso l'accesso all'immobile e, in tale sede, ha dichiarato *“di essere utilizzata da lui stesso e dal proprio nucleo familiare”*.

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 delle Entrate di Ascoli Piceno a mezzo P.e.c. in data 27 Giugno 2023. *(V. All. n.7)*

A tale istanza è seguita la seguente risposta:

- l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ha risposto a mezzo mail, con nota del 29 Agosto 2023, comunicando che “In ordine a quanto in oggetto si comunica che relativamente al Sig. Omissis, non risultano in A.T. contratti di locazione o comodato”.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli ed oneri di natura condominiale (solo in quanto trascritti)

In base alla Certificazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva, non risultano esistere oneri di natura condominiale trascritti.

Per opportuna e necessaria conoscenza si rimanda anche a quanto detto e stabilito sia nel rogito di compravendita Dott. Sergio Laganà Vice Segretario Generale del Comune di Ascoli Piceno del

Omissi rep. Omissis che nel rogito di Divisione Notaio Cristiana Castallo del 7 Agosto 2012 rep. 11727 (*V. All. n. 10*) e alla documentazione in essi richiamata.

- Domande Giudiziali ed altre Trascrizioni

In base alla Certificazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato non risultano domande giudiziali trascritte e gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Per le altre trascrizioni e iscrizioni si rimanda a quanto riferito nei successivi paragrafi.

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alla Certificazione Notarile allegata 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 alla Certificazione Notarile allegata alla presente procedura esecutiva e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

Non esiste provvedimento di assegnazione dell'u.i.u. al coniuge. In merito alle convenzioni matrimoniali si rimanda all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (*V. All. n. 6*).

- Iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

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 Candore Carmelo richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 900,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

• **Nota di trascrizione n. Omissis del 30.03.2000**

Atto di compravendita Notaio Giovanni Alleva del 22.03.2000 rep. 27829 con il quale vengono trasferiti i diritti di 1/1 di proprietà sul terreno ove era stato edificato il fabbricato ove insiste l'u.i.u. oggetto di vendita.

A favore Omissis per i diritti di 1/1
Contro Omissis per i diritti di 1/1

• **Nota di trascrizione n. Omissis del 25.10.2006**

Atto di compravendita Notaio Sergio Laganà del 12.10.2006 rep. Omissis con il quale viene acquistato il fabbricato ove insiste l'u.i.u. oggetto di vendita.

A favore Omissis per i diritti di 1/2, Omissis per i diritti di 1/2
Contro Omissis per i diritti di 1/1

• **Nota di trascrizione n. 5880/4302 del 09.08.2012**

Atto di divisione Notaio Cristiana Castallo del 07.08.2012 rep. Omissis con il quale vengono assegnati all'esecutato i diritti di 1/2 di proprietà sull'u.i.u. oggetto di vendita.

A favore Omissis per i diritti di 1/2
Contro Omissis per i diritti di 1/2

- **Nota di iscrizione n. Omissis del 09.08.2012**

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo gravante sull'u.i.u. oggetto di vendita per Euro 100.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 50.000,00.

A Favore Omissis

Contro Omissis

- **Nota di trascrizione n. Omissis del 25.05.2022**

Atto esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili – Uff. Giud. Tribunale di Ascoli Piceno rep. Omissis del 03/05/2022.

A Favore Omissis

Contro Omissis

□ 4. STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'u.i.u. in esame, 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, 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, per quanto possibile, allo stesso segmento di mercato delle proprietà oggetto di stima.

Dopo aver anche consultato la Banca Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno, lo scrivente ha reperito due atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di appartamenti siti nel Comune di Ascoli Piceno, nelle vicinanze di quello oggetto di stima.

Nello specifico gli immobili comparabili sono stati compravenduti in forza dei seguenti rogiti:

Comparabile A - Casa cielo terra in Frazione Omissis, censito al fg. 26 part. 94 sub. 2. Rogito Notaio Calvelli del 29.03.2022 Rep. 36917 - €. 43.000,00

Comparabile B - Appartamento in Omissis, censito al fg. 30 part. 170 sub. 7. Rogito Notaio Parlamenti del 27.01.2022 Rep. n. 12322 - €. 33.500,00

Comparabile C - Appartamento in Frazione Omissis, censito al fg. 20 part. 189 sub. 7. Rogito Notaio Parlamenti del 31.05.2022 Rep. n. 12964 - €. 100.000,00

Accertati i prezzi di compravendita di tali immobili comparabili, verificato per quanto possibile le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto ad eseguire i necessari aggiustamenti in considerazione delle diverse peculiarità e caratteristiche rispetto all'u.i.u. oggetto di stima.

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato della proprietà immobiliare in esame che è risultata pari a:

€. 71.555,00 (Euro Settantunomilacinquecentocinquantacinque/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: 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 della proprietà oggetto di esecuzione si applicherà una decurtazione pari al **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 da sostenere per la richiesta di permesso di costruire a sanatoria, per la successiva variazione catastale, per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **8% del**

totale

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti, non si applicherà alcuna decurtazione

f) per altri oneri e pesi: avendo rilevato la necessità di ampliare la finestra a parapetto del locale interessato, necessaria al rispetto dei requisiti minimi aero illuminanti, si decurterà il **3%** del totale. Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **22%**.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€. 71.555,00 – 22% = Euro 55.812,90

A CIFRA TONDA € 56.000,00 (Euro Cinquantaseimila/00)**□ 5. PRECISAZIONI**

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'unità immobiliare 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;
- Non sono state eseguite verifiche sulla conformità edilizia/urbanistica dell'intero involucro edilizio del fabbricato ove insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Le verifiche urbanistiche eseguite hanno interessato esclusivamente l'u.i.u. oggetto di esecuzione;
- Non sono state eseguite verifiche dei confini della proprietà oggetto di esecuzione precisando che non è stato possibile rilevare con esattezza il perimetro della corte esclusiva a causa della presenza di vegetazione e siepi;
- In merito alla difformità descritta al punto f) della risposta al quesito 2, ove si dichiara che l'opera risulta sanabile previa *“realizzazione delle opere di adeguamento per il rispetto dei requisiti aereo-illuminanti previsti dalla legge”*, si precisa che ai fini estimativi viene detratta la spesa per l'ampliamento della superficie finestrata dell'infisso a parapetto presente nel locale interessato;
- 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 Ascoli Piceno potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle del sottoscritto, anche richiedendo l'esecuzione di opere di ripristino/adeguamento. 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 Ascoli Piceno.

□ 6. DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

Diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento al piano rialzato e primo con annessa corte al piano terra, il tutto sito nella piccola frazione collinare di Ommissis del Comune di Ascoli Piceno.

Il fabbricato ove insiste detta u.i.u. si sviluppa su due piani fuori terra (*piano rialzato e primo sottotetto*), è composto da due appartamenti speculari che condividono le scale per l'accesso al piano rialzato, il ballatoio di ingresso e una corte comune.

Il fabbricato dispone di accesso principale dalla Ommissis.

L'appartamento oggetto di esecuzione è la porzione posta a Nord del complesso, ed è sito al piano rialzato e al piano primo sottotetto, sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 86,00 circa al piano rialzato e a mq. 50,50 circa al piano primo sottotetto oltre ad una corte esterna di proprietà pari a mq. 309,00 circa. Al piano rialzato l'altezza interna è variabile da ml. 2,72 a ml. 3,66, mentre, al piano primo sottotetto risulta variabile da ml. 0,80 a ml. 2,39. L'appartamento oggetto di

vendita, è costituito da un locale ingresso che disimpegna un soggiorno e una cucina-pranzo che a sua volta è collegato a un altro disimpegno ove sono posizionate le porte di accesso alla camera, al bagno e al ripostiglio. Nello soggiorno è presente una scala in ferro che conduce al piano superiore destinato a soffitta. L'intero appartamento è pavimentato con mattonelle in gres porcellanato e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il solaio di separazione tra il piano rialzato e il piano primo sottotetto è realizzato con travi in legno con sovrastante tavolato. Gli infissi sono in alluminio con vetro-camera con sportelloni in lamiera e presenza, su alcune bucaure esterne, di grate di sicurezza. La porta di accesso è ad un'anta blindata mentre le porte interne sono in legno. Il bagno, fornito di doccia, lavabo, bidet e wc. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato da una caldaia a parete posizionata sul lato nord della cucina.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si riferisce che, per gli stessi, sono stati rilasciate dichiarazioni di conformità datate 2011/2012 ed allegate alla richiesta di agibilità.

Nel complesso l'unità immobiliare urbana versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'u.i.u. oggetto di vendita è utilizzata dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie.

- a) Modeste difformità nel posizionamento, conformazione e dimensione di alcune bucaure esterne;
- b) Difformità nel posizionamento e conformazione delle porte interne;
- c) Diversa conformazione della scala di accesso al piano primo;
- d) Diversa dimensione della scala esterna di accesso al piano rialzato posta sul lato Ovest;
- e) Modestissimo ampliamento della superficie calpestabile del piano sottotetto;
- f) Mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente al vano soggiorno-cucina.
- g) Minore altezza interna della soffitta al P1, attualmente variabile da ml. 0,80 a ml. 2,39 mentre nel progetto approvato risultava variabile da ml. 0,75 (misura rilevata graficamente) a ml. 2,50.
- h) Maggiore altezza di porzione della zona ingresso, indicata negli atti autorizzativi pari a ml. 2,65 mentre in loco risulta pari a 2,78.
- i) Maggiore altezza:
 - della zona pranzo, indicata negli atti autorizzativi pari a ml. 3,10 mentre in loco risulta pari a 3,11.
 - della zona tra il locale pranzo e la zona ingresso, indicata negli atti autorizzativi pari a ml. 3,60 mentre in loco risulta pari a 3,66.

Le opere difformi descritte ai punti **a), b), c), d)** ed **e)**, risultano sanabili ai sensi del DPR 380/2001, previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni paesaggistiche, dell'esecuzione delle necessarie verifiche statiche e del pagamento delle sanzioni di legge.

L'opera difforme descritta al punto **f)**, non risulta sanabile per mancato rispetto del rapporto aero illuminante che non rende possibile la destinazione abitativa. Il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla realizzazione delle opere di adeguamento per il rispetto dei requisiti aereo-illuminanti previsti dalla legge.

Le opere difformi descritte ai punti **g), h)** ed **i)** hanno comportato una variazione della volumetria urbanistica assentita che comunque, attualmente, risulta minore di quella autorizzata.

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrà essere inoltrata da tecnico abilitato che dovrà anche procedere alle verifiche di carattere statico e alle eventuali richieste di autorizzazione paesaggistiche. Ottenuto il permesso di costruire a sanatoria il futuro acquirente dovrà procedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

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.

La proprietà oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno:

- **Foglio Omissis part Omissis sub Omissis**, zona censuaria 2, categoria A/2 di classe 2,

consistenza vani 4,5, sup. cat. totale mq. 115, totale escluse aree scoperte mq. 102, rendita €. 145,72, Omissis, Piano T-1;

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
€. 56.000,00 (Euro Cinquantaseimila/00)

Il sottoscritto Esperto Stimatore 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.

Con osservanza

L'Esperto Stimatore
Geom. Graziano Faini

Ascoli Piceno li 31 Agosto 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 Ascoli Piceno - settore edilizia privata- (precedenti edilizi)*
- 6 - documentazione ritirata dal Comune di Ascoli Piceno – ufficio 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 - planimetria dell'unità immobiliare urbana -tavola grafica*
- 10 - Rogiti notarili forniti dall'esecutato*
- 11 - quesiti formulati al CTU*
- 12 - attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti*