



Tribunale di Ascoli Piceno

---

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**PROCEDURA N. 121/2019**

PROMOSSA DA:  
Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

DEBITORE:  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

---

GIUDICE:  
Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

---

TECNICO INCARICATO

---

**Arch. Laura Peroni**

Via Berardo Tucci, 23/c - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)  
Partita IVA: 02174310447 - Cod. Fisc.: PRNLRA79L53C096Y  
Telefono: 0736 256140 - Fax: 0736 0256140  
e-mail: arch.lauraperoni@libero.it PEC: laura.peroni@archiworldpec.it



Tecnico Incaricato:  
Arch. Laura Peroni

---

PAGINA NON UTILIZZATA

## 0. INDICE

0. INDICE .....	3
1. PREMESSA.....	4
2. QUESITO PER IL CTU.....	4
3. VALUTAZIONE LOTTO .....	6
LOTTO 1 - Appartamento -.....	6
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	6
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	7
3.3 SOPRALLUOGHI.....	7
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	8
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	9
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' .....	9
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	11
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	11
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE .....	12
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	13
4. ALLEGATI.....	15

## **1. PREMESSA**

### **1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

In data 31 maggio 2021, la sottoscritta **Architetto Laura Peroni**, con studio in Ascoli Piceno (AP), Via B. Tucci n. 23/C, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 848 attraverso il deposito del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento (*Allegato F.1*), veniva incaricata di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Folignano (AP) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## **2. QUESITO PER IL CTU**

### **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 faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, 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 del 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.

### **3) Stato di possesso**

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; 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**

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli 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; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità 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, 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**

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 informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario 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), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali 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.

### 3. VALUTAZIONE LOTTO

## LOTTO 1 - Appartamento -

#### Zona di ubicazione dell'edificio:

Il bene è ubicato nel Comune di Folignano nella Frazione Villa Pigna Alta, a nord di Folignano verso Ascoli Piceno, in una zona residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico è locale e la zona risulta bene collegata con il Comune, le Frazioni vicine e il Capoluogo a 10 km.

#### Stato di conservazione e manutenzione:

Il bene oggetto di stima si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

**Appartamento** sito nel Comune di Folignano (AP), Villa Pigna Alta, in Via Cuneo n.36, piano S1-T-1-2-3, censito al NCEU del Comune di Folignano al Foglio 4, particella 389 Sub 11, cat. A/2, rendita € 316,07.

Quote di proprietà: **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (1/1 piena proprietà)

#### *Descrizione dell'immobile e confini:*

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di civile abitazione realizzato nel 1976 come ampliamento del corpo di fabbrica già esistente costruito nel 1967.

L'intero complesso si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre al piano interrato, realizzato con struttura in c.a., copertura a tetto con tegole, pareti intonacate e tinteggiate.

L'area scoperta dell'intero complesso di circa 500 mq è costituita da corte condominiale di accesso al fabbricato e alle autorimesse e ai fondaci al piano terra.

Il bene in oggetto è caratterizzato da un'abitazione principale che si sviluppa su due piani, piano primo e piano secondo, collegati da una scala interna in c.a. oltre ad un piano sottotetto.

La distribuzione interna dell'appartamento, al piano primo, presenta un ingresso su locale soggiorno/cucina di 31.5 mq, due camere (11 mq e 13 mq) e un bagno dotato di antibagno (3.3 mq e 1.9 mq). L'immobile è dotato di un balcone di 5.3 mq sul fronte nord-ovest e di un terrazzo di 60 mq sui lati nord-est e sud-est dove è presente, su parte di esso, una struttura removibile, in alluminio e teli avvolgibili, della superficie di circa 32 mq.

Le lievi discordanze di altezze dei piani rilevate, rispetto a quelle riportate nel progetto autorizzato, presumibilmente possono attribuirsi alla non corretta rappresentazione grafica dell'effettivo spessore dei solai.

Mediante scala interna posta nel locale soggiorno/cucina si accede al piano secondo caratterizzato da un disimpegno (5.9 mq) di distribuzione alle quattro camere (9.4 mq, 10.7 mq, 10 mq e 15.3 mq) e due balconi posti sul lato nord-ovest (5.3 mq) e sul lato sud-est (8.4 mq).

Il piano sottotetto è raggiungibile mediante scala interna a chiocciola in ferro oppure dalla scala esterna condominiale. Quest'ultimo si presenta come un unico locale della superficie utile di circa 28 mq dotato di camino. Non risulta conforme alla Licenza di Costruzione n. 71/1976 del 08/09/1976 in quanto presenta maggiore altezza di imposta, diversa sagoma in pianta e in copertura, e presenza di un abaino e di un accesso dalla scala condominiale non previsti. In conseguenza si determina un aumento di volumetria.

Il bene oggetto di esecuzione è inoltre dotato di locale fondaco al piano terra accessibile esternamente dalla corte condominiale, della superficie utile di circa 8 mq con un'altezza di metri 3.10. Altezza lievemente difforme rispetto a quanto autorizzato, dovuto probabilmente al successivo rifacimento della pavimentazione. (*Allegato A.2*)

L'immobile oggetto di esecuzione confina: al piano terra e al piano secondo con la proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*; al piano primo con la proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e la corte di altro complesso immobiliare; al piano sottotetto con la proprietà \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

#### Impianti tecnologici:

- elettrico: impianto sfilabile in traccia, la tensione è di 220 V. Conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità.
- idrico: impianto autonomo con alimentazione in tubazione in traccia, diretta da rete consortile CIIP. Conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità.
- termico: Impianto autonomo a gas metano i diffusori sono in acciaio. Conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità. Caldaia installata all'esterno, in corrispondenza del terrazzo, sul fronte nord-est. presenza di due pompe di calore monosplit una al piano primo e una al piano sottotetto.
- gas: Allaccio alla fornitura pubblica di metano.
- fognatura: Allaccio alla pubblica fognatura.

#### Finiture:

- infissi esterni: caratterizzati da finestre e portefinestre, ad un'anta e due ante, realizzate in legno vetro singolo.
- protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc, di colore verde;
- portone di ingresso: Portoncino blindato ad un'anta, al piano primo e piano sottotetto. Porta di ingresso al locale fondaco in lamiera d'acciaio, verniciata di colore grigio con sovraluca;
- pavimentazione esterna: pavimentazione in gres nel terrazzo e piastrelle in clinker nei balconi;
- infissi interni: caratterizzati da porte ad un'anta, realizzati in legno tamburato;
- pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato su tutta la superficie abitabile al piano primo, con battiscopa realizzato con lo stesso materiale. Al piano secondo e sottotetto sono presenti piastrelle in monocottura con battiscopa in legno;
- rivestimento interno: posto nei bagni e in cucina, realizzato in piastrelle in ceramiche. I servizi igienici presentano il rivestimento per un'altezza di m 2,00, mentre in cucina è limitato in corrispondenza dell'angolo cottura;
- scale interne: scala in muratura con pedate rivestite in lastre di marmo e ringhiera in ferro. La scala a chiocciola è realizzata in acciaio;
- balconi: soletta a sbalzo in ca con parapetto misto paretine in ca e ringhiera metallica.

### **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	31,38 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.740,00

### **3.3 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 15 settembre 2021 (*Allegato A.1*).

### **3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dall'esecutata \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in qualità di proprietaria.

Risulta inoltre occupato da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, figli dell'esecutata e dal Sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (padre dell'esecutata) e dalla Sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (zia dell'esecutata). Stato del possesso confermato dal sopralluogo effettuato in data 15/09/2021 e dal Certificato

Cumulativo di Stato Civile, Residenza e Stato di Famiglia, rilasciato dal Comune di Folignano (AP), Ufficio Servizi Demografici (Anagrafe), in data 08/09/2021. (*Allegato B.1*)

Inoltre, dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, non risulta registrato nessun contratto d'affitto o qualsiasi altro contratto di locazione. (*Allegato B.1*)

### **3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Iscrizione ipotecaria volontaria attiva**, a rogito Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno in data 29 settembre 2005, repertorio 12313, raccolta 6324, registrato a Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno in data 30 settembre 2005 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 30 settembre 2005 al n. 9388/2087 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Piazza Salimbeni n. 3 (SI), C.F. 00884060526, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nata ad Ascoli Piceno il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Al medesimo atto interveniva, quale fidejussore, il Sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nato ad Ascoli Piceno il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, attualmente residente in via Cuneo n.36. (*Allegato C.1*)

#### **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

In riferimento a quanto indicato nell' Estratto per sunto dell' Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno, Ufficio Servizi Demografici (Anagrafe) in data 01/09/2021, la Sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nata il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*ad Ascoli Piceno e il Sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*ad Ascoli Piceno hanno contratto matrimonio il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*ad Ascoli Piceno e con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno in data \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, registrato il 10/09/2001 al n. 937/01 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui si riferisce l'Atto di matrimonio controscritto (Ascoli Piceno, 28/09/2001). (*Allegato C.31*)

Dalle visure ipotecarie non risulta trascritta la costituzione di alcun fondo patrimoniale. (*Allegato C.1*)

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

**Pignoramento** a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data 23 settembre 2019, repertorio 2211 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 10 ottobre 2019 al n. 8091/5973 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Piazza Salimbeni n. 3 (SI), C.F. 00884060526, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nata ad Ascoli Piceno il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (*Allegato C.1*)

#### **Atto di asservimento urbanistico**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura.

#### **Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

#### **Vincoli Artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità**

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano vincoli Artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

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



In base alle informazioni reperite, non risultano vincoli ed oneri condominiali. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non risulta inserita all'interno di un condominio costituito, ma presenta elementi comuni con le adiacenti proprietà quali, corte e scala condominiale, centrale termica al piano sottostrada e copertura.

#### **Domande giudiziali e altre prescrizioni pregiudizievoli**

In base alle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Provincia di Ascoli Piceno, all'ufficio del territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) non risultano domande giudiziali, né altre trascrizioni pregiudizievoli.

### **3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

#### **Documentazione Tribunale di Ascoli Piceno**

- 1) Copia Nomina del CTU dal Tribunale di Ascoli Piceno;
- 2) Copia Giuramento di rito per accettazione incarico del CTU. (*Allegato E.1*)

#### **Comunicazioni**

- 1) Comunicazione alle parti;
- 2) Trasmissione della Relazione peritale al debitore e al Creditore. (*Allegato E.2*)

#### **Descrizione del bene per la formazione del Bando d'Asta**

- 1) Lotto 1 (*Allegato E.3*)

### **3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

**Licenza per esecuzione lavori edili n. 7/1967** del 19 giugno 1967, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Autorizzazione a costruire una casa di civile abitazione. (*Allegato D.1*)

**Autorizzazione di abitabilità n. 7/1967** del 14 dicembre 1970, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (*Allegato D.2*)

**Licenza di costruzione n. 71/1976** del 8 settembre 1976, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. Ampliamento di fabbricato di civile abitazione. (*Allegato D.3*)

**Autorizzazione di abitabilità n. 71/1976** del 14 dicembre 1983, intestatario \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (*Allegato D.4*)

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Folignano (AP), il bene oggetto di esecuzione, ricade in "Zona B1 di Completamento" (art. 26 delle N.T.A.).

#### **ART. 26 – ZONE B 1 DI COMPLETAMENTO**

Sono le zone derivanti essenzialmente da vecchi Piani di lottizzazione caratterizzati da un indice di densità edilizia pari a 1,5 mce già completamente edificate o con presenza di qualche lotto residuo.

Le zone B residue per le quali l'indice sia stato già utilizzato per l'edificazione di lotti adiacenti non potranno essere più oggetto di interventi edilizi.

Al fine dell'applicazione di quanto sopra tra gli elaborati richiesti per la domanda di permesso di costruire dovrà essere presente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale dovrà essere dichiarato che non è stata mai utilizzata in precedenti concessioni la volumetria del lotto che si intende

edificare.

Tali zone destinate ad edilizia residenziale con possibilità di destinare il 20% del volume del singolo edificio ad attività commerciali e direzionali.

Nelle zone interessate da media pericolosità geologica, così come individuate nella tavola GG4, eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione previa demolizione o ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere oggetto di opportuna indagine geologica e geognostica di dettaglio al fine di progettare adeguati interventi di bonifica e sistemazione.

All'interno di tali aree sono autorizzabili, ove possibile, nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti attraverso intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Indice fondiario 1,5 mc

H max 7,50 m

Distanza dai confini 5,00 m

Distanza dalle strade 5,00 m

Distanza tra fabbricati 10,00 m

Nelle zone ricadenti nel sottosistema B così come individuate nella tavola n.4 del PRG, l'altezza degli edifici di nuova costruzione o degli ampliamenti non può comunque superare l'altezza media degli edifici circostanti.

Viene fatto salvo il rispetto delle distanze ai sensi della legge 64/74 e l'applicazione di tutta la nuova normativa tecnica per le costruzioni in zone sismica di cui al Decreto 14 settembre 2005 e al DPCM 3274 del 20.03.2003 e successive integrazioni e modificazioni, nonché il DM 1444/68, e codice della strada.

E' fatto obbligo il rispetto degli allineamenti dei fabbricati esistenti prospicienti via Barbarana e via Ancona; gli allineamenti dovranno essere estesi anche all'eventuale costruzione di logge, porticati e quant'altro sottoposto al rispetto delle distanze.

Sono possibili costruzioni in aderenza, a confine o con distanze minori da quelle stabilite previo accordo tra i confinanti; resta fermo il rispetto, ai sensi della normativa vigente, delle distanze tra edifici.

Gli accessi potranno essere autorizzati solo da strade pubbliche; gli stessi non potranno essere autorizzati da aree destinate a parcheggi pubblici o aree destinate ad attrezzature pubbliche o verde pubblico, salva espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale da esprimersi tramite apposita delibera di G.M..

Per quanto riguarda l'applicazione delle norme relative a modalità d'attuazione, distanze, parcheggi, destinazioni d'uso, piani fuori terra, computo di superfici utili e volumetrie, il quadro normativo di riferimento è rappresentato dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

## **SITUAZIONE CATASTALE**

### Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa Foglio 4 Part. 389 (Allegato E.1)

### Visure catastali:

- Visura Catastale Foglio 4 Part. 389 Sub 11 (Allegato E.2)

### Planimetrie:

- Planimetria catastale Foglio 4 Part. 389 Sub 11 (Allegato E.3)

## **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

### *Descrizione delle difformità:*

L'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto al precedente edilizio autorizzativo (Licenza di Costruzione n. 71/1976 del 08/09/1976) quali:

- 1) diversa distribuzione interna piano primo;
- 2) diversa distribuzione interna piano secondo;
- 3) collegamento tra piano primo e secondo mediante scala interna;
- 4) diversa sagoma e altezze di imposta non autorizzate al piano sottotetto;

5) presenza di abaino non autorizzato al piano sottotetto.

*Modalità e Costi di regolarizzazione:*

1) 2) 3) Presentazione di CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna e fusione di due unità immobiliari:	€ 1.500,00
4) Non regolarizzabile in quanto aumento di volumetria non ammissibile:	€ 00,00
5) Non regolarizzabile in quanto agoma abaino non conforme alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale:	€ 00,00

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

*Descrizione delle difformità:*

L'immobile oggetto di stima presenta difformità di distribuzione interna rispetto alla planimetria depositata agli atti catastali.

*Costi di regolarizzazione:*

Redazione Docfa per aggiornamento planimetria catastale, comprese spese tecniche, bolli e diritti per presentazione pratica:	€ 500,00
--	----------

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

L'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto al precedente edilizio autorizzativo (Licenza di Costruzione n. 71/1976 del 08/09/1976) al piano sottotetto per diversa sagoma, altezze di imposta e presenza di abaino non autorizzato.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

In riferimento all'impianto idrico ed elettrico, non sono reperibili certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.e i.. Risulta possibile regolarizzare mediante eventuali opere di adeguamento, se necessarie.

### **3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 00,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 00,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta):	€ 00,00

### **3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno in data 29 settembre 2005, repertorio 12312/6323 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 30 settembre 2005 al n. 9387/5613. A favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nata ad Ascoli Piceno il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato ad Ascoli Piceno il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (*Allegato C.1*)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio Cappelli Nazzeno di Ascoli Piceno in data 13 gennaio 2005, repertorio 89354/20824 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 7 febbraio 2005 al n. 1087/720. A favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato ad Ascoli Piceno il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a Folignano (AP) il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (*Allegato C.1*)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di **donazione** a rogito Notaio Biagio Ciampini di Civitella del Tronto (TE) in data 7 maggio 1996, repertorio 133688 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 10 maggio 1996 al n. 2678/1875. A favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a Folignano (AP) il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata ad Ascoli Piceno il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. C\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato ad Ascoli Piceno il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, C.F. C\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*. (Allegato C.1)

### 3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE

#### SCHEDA DI VALUTAZIONE LOTTO 1

**Lotto:** Lotto 1  
**Comune:** FOLIGNANO (AP)  
**Dati catastali:** Fg. 4, num. 389, Sub 11  
**Indirizzo:** Via Cuneo n.36 T-1-2-3

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	145,00	100%	145,00
Balconi scoperti (5,3+8,4+5,3)	19,00	25%	4,75
Terrazze scoperte	60,00	25%	15,00
*Mansarde non abitabili	36,50	25%	9,13
Cantine non collegate ai vani principali	10,00	25%	2,50
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>176,38</b>

\*percentuale di riduzione della soffitta determinato in considerazione delle difformità non sanabili attualmente presenti.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 840,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.100,00
Valore minimo Camera di Commercio C.C.I.A.A. Ascoli Piceno - I Semestre 2018	€ 640,00
Valore massimo Camera di Commercio C.C.I.A.A. Ascoli Piceno - I Semestre 2018	€ 800,00
Agenzie accreditate operanti in zona che trattano vendite e affitti di immobili abitativi ad AP	€ 1.000,00
Indagini su valori di compravendita di immobili nella stessa zona	€ 970,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 891,67</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 900,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 39.824,82  
**Valore OMI:** € 168.750,00  
**Valore medio di mercato:** € 157.272,75 = € 891,67 x m<sup>2</sup> 176,38  
**Valore stimato:** € 158.742,00 = € 900,00 x m<sup>2</sup> 176,38  
**Valore stimato arrotondato:** € 158.740,00

**VALORE STIMATO € 158.740,00**  
**(euro centocinquantottomilasettecentoquaranta/00)**

Architetto LAURA PERONI  


### **3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite stima comparativa, che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Espletata una preliminare analisi del mercato immobiliare, attivo nella zona d'interesse, è emersa l'assenza di compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima. Tale situazione, determinata dal periodo di recessione del mercato, non ha reso possibile l'adozione di criteri di stima multiparametrici. Al fine di attribuire un valore al bene oggetto di esecuzione, si è proceduto alla stima adottando il criterio che si basa sulla ricerca del valore venale del bene assunto sul mercato, ricercando il più probabile valore attribuitogli da ordinari compratori e ordinari venditori. Applicando tale metodo di stima, si sono eseguiti una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quello oggetto della presente valutazione, effettuate in zone immediatamente limitrofe, utilizzando diverse fonti di informazione. I valori accertati sono stati poi riferiti all' unità di consistenza che è il metro quadro di superficie. L'analisi sintetico-comparativa adottata, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Ascoli Piceno, Ufficio del Registro di Ascoli Piceno, Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno, Ufficio Tecnico di Ascoli Piceno, agenzie accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico che trattano la vendita e l'affitto di immobili siti ad Ascoli Piceno, Osservatori del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, Anno 2020 - Semestre II - B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Ascoli Piceno, Camera di Commercio di Ascoli Piceno, I Semestre 2018 - Banca del dato immobiliare (Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno) - Tecnici e Liberi Professionisti operanti nel settore.

#### **DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

**VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota:

La possibilità di divisione dell'unità immobiliare, tecnicamente attuabile mediante separazione del piano sottotetto, non si ritiene economicamente conveniente in quanto quest'ultimo presenta difformità non sanabili che ne precludono l'autonoma commerciabilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 2.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 156.740,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Riduzione 10% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 15.674,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.500,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 139.566,00

**Valore arrotondato di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:** € 139.500,00