

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI**

Consulenza Tecnica d'ufficio  
nell'Esecuzione Immobiliare n. 120/2023 R.G.E. promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

*l'Esperto Stimatore  
Geom. Lorenzo Guidotti*

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI**

Consulenza Tecnica d'ufficio  
nell'Esecuzione Immobiliare n. 120/2023 R.G.E. promossa da:

contro

Tecnico incaricato: Geom. **Lorenzo Guidotti**  
Studio in Ascoli Piceno Via A. Olivieri n.°5 - C.F. GDTLNZ95R22A462T  
mail: [guidotti.195@gmail.com](mailto:guidotti.195@gmail.com)  
Pec: [lorenzo.guidotti@geopec.it](mailto:lorenzo.guidotti@geopec.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

Con l'istanza di nomina lo scrivente Geom. Lorenzo Guidotti iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1313, con studio in Ascoli Piceno Via A. Olivieri n. 5, veniva nominato quale Consulente Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n. 120/2023 R.G.E., concernente il procedimento promosso da:

contro

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, consiste in un appartamento sito al piano terra con annessi fondaco e garage al piano interrato del fabbricato di del Comune di Folignano (AP). La proprietà oggetto di esecuzione è attualmente censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio come segue (*visure del 26.08.2024*): (*V. All. n.3*)

### Catasto Fabbricati del Comune di Folignano:

- categoria A/2 di classe 6, consistenza vani 5,5, sup. cat. totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 82, rendita €. 326,66, piano S1-T;
- categoria C/6 di classe 3, consistenza mq. 21, sup. cat. mq. 23, rendita €. 32,54, piano S1.

Le proprietà immobiliari sopra descritte sono intestate catastalmente come segue:

- nato a (cod. fisc.: ) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- nata a (cod. fisc.: P ) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

## ❑ 2. ATTIVITÀ PERITALI

Lo scrivente, dopo aver assunto l'incarico, ha proceduto a richiedere agli uffici pubblici coinvolti la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico. Il giorno 16.09.2024 ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza di un suo collaboratore e del Dott. Amadio Dario in qualità di custode nominato dal G.E. È stato consentito l'accesso alla proprietà esecutata e sono iniziate le operazioni peritali nell'appartamento alla presenza di:

- che ha permesso l'accesso e si dichiarava comproprietario dell'appartamento;
- che si dichiarava comproprietaria dello stesso;
- Dott. Amadio Dario in qualità di custode nominato dal G.E.;
- Geom. Paolo Bruni collaboratore dello scrivente.

Per l'espletamento della pratica sono stati eseguiti accertamenti presso:

- Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno-Territorio, al fine di eseguire visure per accertare la consistenza e l'identificazione catastale dell'u.i.u. oggetto di esecuzione (*V. All. n.3*);
- Sportello Unico per L'Edilizia del Comune di Folignano al fine di verificare gli atti autorizzativi edilizi rilasciati e l'eventuale presenza di opere difformi da essi (*V. All. n.4*);
- Ufficio Anagrafe del comune di Folignano e dello Ufficio Stato Civile di Ascoli Piceno per ritirare i certificati necessari ai fini delle risposte al mandato ricevuto (*V. All. n.5*);
- Agenzia dell'Entrate di Ascoli Piceno, al fine di avere notizie circa la presenza di contratti di locazione o comodato (*V. All. n.6*);
- Amministratore di condominio per avere informazioni circa l'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 e avere copia del Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali riferite all'unità immobiliari in esame. (*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 terra con annesso fondaco e garage al piano interrato, siti in del Comune di Folignano.

Il fabbricato ove insiste detta u.i.u. si sviluppa su un piano fuori terra (*Piano terra*), è sito nella frazione di Villa Pigna, agglomerato urbano del comune dotato di tutte le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato, la cui edificazione è iniziata nell'anno 1979, presenta le pareti esterne intonacate e tinteggiate, balconi con parapetti in cemento e nel complesso versa in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento oggetto di esecuzione identificato dal [REDACTED] è sito al piano terra, l'accesso avviene sia dalla scala condominiale, dotata di ascensore, sia dalla corte privata lato Nord che affaccia sul cortile condominiale. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 79,50 circa e un'altezza interna di ml. 2,70. È costituito da un locale ingresso-soggiorno di mq. 20,67 circa dal quale si accede alla cucina di mq. 5,25 circa e al disimpegno della zona notte. La parte notte è composta da due camere da letto: una di mq. 15,20 circa e una di mq. 13,85 circa oltre a due bagni. L'appartamento oggetto dell'esecuzione è altresì dotato di due corti private parzialmente coperte dai balconi a sbalzo dei piani superiori: una a Sud identificata dal [REDACTED] di mq. 23 circa accessibile dalla cucina e una a Nord identificata dal [REDACTED] di mq. 68 circa accessibile dal soggiorno.

Sulla corte del lato Nord è installata inoltre una tettoia in legno ancorata alla soletta del balcone del piano primo e sorretta da 4 pilastri dello stesso materiale. Ha un'altezza massima da terra sul lato incernierato al balcone di ml. 2,70 e un'altezza minima dal lato delle colonne di ml. 2,18.

Presenta pavimentazioni in ceramica in tutte le stanze e lo stesso materiale è posto nei bagni e nella cucina come rivestimento murario. Nel soggiorno è presente un camino a legna rifinito con mattonelle in ceramica di colore scuro affiancato da una seduta a panca in muratura rivestita con lo stesso materiale del camino. La corte lato Sud e Nord sono pavimentate. Il bagno principale di mq. 5,27 circa è finestrato e dotato di doccia, lavabo, bidet e wc mentre, quello secondario di mq. 2,34 circa è dotato solamente di lavabo e wc e non ha finestre ma sistema di areazione forzata. Gli infissi sono in legno con doppi vetri, serrande avvolgibili in PVC e porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia e l'impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa è alimentato da una caldaia posizionata sulla parete esterna lato sud.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si evidenzia che gli stessi risultano in buono stato e che comunque il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della rispondenza degli stessi alle vigenti norme di settore ed eventualmente a procedere al loro adeguamento e/o rifacimento. Nel complesso internamente l'appartamento descritto versa in uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Il fondaco al piano interrato identificato dal [REDACTED] è accessibile tramite corridoio condominiale e ha una porta di accesso in acciaio frangi fuoco. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 6,80 circa e altezza interna pari a ml. 3,45 circa. Non è fornito di finestre, il pavimento è rifinito in mattonelle di ceramica e i muri intonacati e tinteggiati. Per quanto concerne l'impianto elettrico si evidenzia che lo stesso risulta in buono stato e che comunque il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della rispondenza degli stessi alle vigenti norme di settore ed eventualmente a procedere al loro adeguamento e/o rifacimento. Nel complesso internamente il fondaco descritto versa in uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Il garage al piano interrato identificato dal [REDACTED] è accessibile tramite corridoio condominiale, ha serranda di accesso basculante in acciaio con apertura manuale. La corsia condominiale è accessibile tramite rampa esterna carrabile di accesso che sfocia sulla corte privata del condominio. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 22,00 circa, altezza interna pari a ml. 3,60. Il locale è parzialmente soppalcato con struttura autoportante con colonne e travi di ferro e legno, ancorate ai muri laterali e pavimento in lastre di legno compensato. La superficie del soppalco è di 14,30 mq. e il tavolato è posto ad un'altezza da terra di ml. 1,93. Il garage presenta pavimenti in ceramica e i muri intonacati e tinteggiati. Per quanto concerne l'impianto elettrico si evidenzia che lo stesso risulta in buono stato e che comunque il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della rispondenza degli stessi alle vigenti norme di settore ed eventualmente a procedere al loro adeguamento e/o rifacimento. Nel complesso internamente il garage descritto versa in uno stato di conservazione e manutenzione buono.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.1a**

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

[REDACTED]  
Appartamento al piano terra, SEL mq. 79,50 circa;

Fondaco al piano interrato, SEL mq. 6,80 circa;  
Corte al piano terra lato Sud identificata nell'elaborato plan. con il [REDACTED] superficie mq. 23,00 circa;  
Corte al piano terra lato Nord identificata nell'elaborato plan. con il [REDACTED] superficie mq. 68,00 circa.

[REDACTED]  
Garage al piano interrato, SEL mq. 22,00 circa.

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

Sono state riscontrate difformità fra quanto riportato nelle planimetrie di accatastamento dell'u.i.u. in esame (V. All. n.3) e lo stato attuale. Non risultano corretti: l'indicazione delle scale sulla corte lato Sud, l'accesso indipendente sulla corte del lato Nord e l'altezza e la conformazione del garage. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla presentazione della variazione catastale.

I Confini dell'appartamento oggetto di esecuzione sono: ad Est vano scala condominiale e appartamento della [REDACTED] ad Ovest parete in aderenza con appartamento dei [REDACTED] e a Nord e a Sud con cortile condominiale.

I Confini del fondaco oggetto di esecuzione sono: a Sud con il fondaco della [REDACTED] e a Nord con il fondaco dei [REDACTED]

I Confini del garage oggetto di esecuzione sono: ad Est garage dei [REDACTED] ad Ovest con garage dei [REDACTED]

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.1b**

L'appartamento oggetto di esecuzione è accessibile dalla scala condominiale con ingresso su [REDACTED] e dalla corte condominiale lato Nord tramite accesso indipendente. Il garage e il fondaco sono accessibili tramite i corridoi condominiali del piano interrato.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.1c**

Per l'individuazione delle parti comuni si rimanda al regolamento di Condominio fornito dall'Amm.re pro-tempore Signor Guerrieri Emilio (V. All. n.7) e alle normative dettate dal codice civile e dalle norme di settore. Si precisa che è presente elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate. (V. All. n.3)

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.1d**

In seguito ad informazioni richieste in data 24.09.2024 all'amm.re pro-tempore del condominio, Signor Guerrieri Emilio, lo stesso in data 24.10.2024 ha riferito quanto segue: (V. All. n.7)

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) risulta pari ad €. 621,85;
- non risultano spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute;
- la ditta esecutata, risulta in debito delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di €. 1511,16;
- con la propria nota l'Amm.re pro-tempore del condominio dichiara: "i millesimi riferiti alle unità immobiliari in esame ammontano complessivamente a 20,35 millesimi".

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1e**

La zona ove insiste il fabbricato di [REDACTED] in base alle previsioni del PRG vigente del Comune di Folignano ricade in zona "B2 - di completamento" normata dall'art. 27 delle NTA del PRG Vigente.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 1f**

La proprietà oggetto di esecuzione risulta intestata a [REDACTED] In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Ascoli Piceno allegata (V. All. n.5) i Signori [REDACTED] risultano coniugati in data [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni. In base a quanto riportato nella relazione notarile allegata alla seguente procedura ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici, le u.i.u. oggetto di esecuzione non fanno 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 28.08.2024 allo Sportello Unico per l'Edilizia del

Comune di Folignano (V. All. n. 4). In seguito a tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia, in data 24.09.2024 hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita:

- **Permesso di Costruzione n. 89/1977 del 26.07.1979** rilasciata dal Sindaco del comune di Folignano, concernente l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori *"Di costruzione nuovo fabbricato civile abitazione da realizzare su area distinta al [REDACTED] ubicata in località Pigna Bassa-Lottizzazione approvata e convenzionata. (LOTTO N.39 PALAZZINA "B")"* rilasciata a [REDACTED]
- **Variante alla concessione n. 83/1980 del 15.12.1980** rilasciata dal Sindaco del comune di Folignano, riguardante *"Variante al progetto approvato (Palazzina" B", lotto n°39) su area distinta al [REDACTED] ubicata in località Pigna Bassa-Lottizzazione approvata e convenzionata"* rilasciata a [REDACTED]
- **Variante alla concessione n. 58/1984 del 02.03.1985** rilasciata dal Sindaco del comune di Folignano, riguardante *"Variante al progetto approvato (Palazzina" B", lotto n°39) su area distinta al [REDACTED] ubicata in località Pigna Bassa, [REDACTED] lott.ne approvata e Convenzionata."* rilasciata a [REDACTED]
- **Abitabilità e usabilità n. 58/1984 del 30.04.1985** rilasciata dal Sindaco del comune di Folignano a [REDACTED]
- **Concessione di Costruzione n. 33/2002 del 29.10.2002** rilasciata dal Responsabile dell'U.T.C. del comune di Folignano, concernente l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori *"COSTRUZIONE DI UNA LOGGIA APERTA IN LEGNO"* rilasciata a [REDACTED]

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi (V. All. n. 4) e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le sotto elencate difformità urbanistiche ed edilizie:

- a) Modeste difformità nella distribuzione interna, nel posizionamento e conformazione di alcune bucatore esterne ed interne;
- b) Mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente alle due camere e bagno;
- c) Mancato rispetto dei distacchi dai confini delle colonnine della tettoia sulla corte Nord;
- d) Apertura di un accesso indipendente alla corte lato Nord dal cortile di proprietà condominiale;
- e) Diversa conformazione e dimensione del garage a scapito della proprietà confinante;
- f) Soppalco del garage non autorizzato.

L' opera difforme descritte al punto a), d) ed e) risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge, presentazione di idonea pratica edilizia ed ottenimento dell'autorizzazione all'apertura dell'accesso sulla corte condominiale da parte del condominio.

L' opera difforme descritte al punto b), non risulta sanabile per mancato rispetto del rapporto aero illuminante che non rende possibile la destinazione abitativa anche se corrispondenti ai grafici allegati alla variante alla concessione n. [REDACTED]. Considerata l'attuale situazione, il futuro acquirente dovrà provvedere a declassare le attuali camere a vano ripostiglio e installare nel bagno idoneo aspiratore nel rispetto delle norme di settore per assicurare un adeguato ricircolo d'aria.

In alternativa, per conservare le destinazioni abitative nelle due camere da letto, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese ad ampliare la superficie finestrata di detti vani previa autorizzazione del condominio ed inoltro di idonea pratica edilizia al SUE di Folignano.

L' opera difforme descritta al punto c), non risulta sanabile in quanto le colonne di sostegno della tettoia non rispettano i distacchi dai confini e pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato con concessione di costruzione n. [REDACTED] o alla rimozione totale di essa.

L' opera difforme descritta al punto f), non risulta sanabile in quanto non autorizzato e pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimozione totale di essa.

### RISPOSTA AL QUESITO N.3

#### STATO DI POSSESSO

La proprietà descritta alla data del sopralluogo risultava in possesso del Signor [REDACTED] i quali hanno permesso l'accesso all'immobile e, in tale sede, hanno dichiarato di essere *"comproprietari dello stesso in quanto acquistato con contratto di compravendita"*.

È stata inoltre inviata a mezzo PEC istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 28.08.2024 (V. All. n.6) per documentarsi su eventuali contratti di affitto in essere in capo ai comproprietari; la stessa con nota trasmessa allo scrivente a mezzo PEC del 16.09.2024 ha riferito che *"non risultano registrati dai soggetti indicati, nell'ultimo decennio, contratti di locazione/comodato relativi agli immobili in questione"*.

Dal certificato contestuale di residenza, rilasciato dal comune di Folignano in data 29.08.2024 risulta che nell'appartamento oggetto di esecuzione risiedono gli esecutati i Signori [REDACTED] e il loro figlio.

**RISPOSTA AL QUESITO N.4**

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

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

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti. Per opportuna conoscenza si rimanda a quanto detto e pattuito nel regolamento di condominio fornito dall'Amm.re pro-tempore (V. All. n. 7)

**- Domande Giudiziali ed altre Trascrizioni**

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre a quelle elencate nei successivi paragrafi;

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

In base alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato non risultano vincoli artistici o storici, di inalienabilità o indivisibilità;

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

In base 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;**

I Signori [REDACTED] risultano coniugati in data 28/09/1997. (V. All. n. 5)

In base a quanto riportato nella Relazione Notarile allegata alla presente procedura ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

**- 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 Niccolò Tiecco 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 1.200,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elenca di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

**• Nota di trascrizione n. [REDACTED]**

Atto di Compravendita a Rogito Notaio S. Lenhardy Rep. [REDACTED] del [REDACTED] in forza del quale gli esecutati acquistano l'immobile in esame.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**• Nota di iscrizione n. [REDACTED]**

Rogito Notaio C. Campana Rep. [REDACTED] del [REDACTED] in forza del quale si iscrive ipoteca volontaria per Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] per capitale.

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

**• Annotazione n. [REDACTED]**

Rogito Notaio F. Di Felice Rep. [REDACTED] del [REDACTED] surrogazione ai sensi dell'Art. 8, comma 2 del D.L. 7/2007.

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

• **Nota di iscrizione n.** [REDACTED]

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – Giudice di Pace di Ascoli Piceno rep. [REDACTED] del [REDACTED] per Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] per capitale.

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

• **Nota di trascrizione n.** [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – UNEP Tribunale di Ascoli Piceno rep. [REDACTED] del [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

□ **4. STIMA DELL'IMMOBILE**

Al fine di calcolare il valore commerciale delle 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 tre atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di appartamenti e garage o siti nel Comune di Folignano, nelle vicinanze di quello oggetto di stima.

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

**COMPARABILI APPARTAMENTO CON FONDACO**

Comparabile A - Appartamento con fondaco in [REDACTED] censito al [REDACTED]

- Rogito Notaio Allevi del [REDACTED] Rep. [REDACTED] - €. 63.000,00

Comparabile B - Appartamento con fondaco in [REDACTED] censito al [REDACTED]

- Rogito Notaio Allevi del [REDACTED] Rep. n. 5 [REDACTED] - €. 199.000,00

Comparabile C - Appartamento con fondaco in [REDACTED] censito al [REDACTED]

- Rogito Notaio Allevi del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] - €. 108.000,00

**COMPARABILI GARAGE**

Comparabile A - Garage in [REDACTED] censito al [REDACTED] - Rogito Notaio Allevi

del [REDACTED] Rep. [REDACTED] - €. 8.000,00

Comparabile B - Garage in [REDACTED] censito al [REDACTED] - Rogito Notaio Filauri

del [REDACTED] Rep. [REDACTED] - €. 16.000,00

Comparabile C - Garage in [REDACTED] censito al [REDACTED] - Rogito Notaio

Parlamenti del [REDACTED] Rep. [REDACTED] - €. 14.000,00

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 alle 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:

Appartamento €. 112.240,00

Garage €. 13.409,00

**Totale €. 125.649,00**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

• 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**;

• abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:

considerato 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;

• 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**.

- 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 la demolizione della tettoia o lo spostamento delle colonne della stessa, per l'adeguamento delle superfici finestrate, per il pagamento delle sanzioni previste dal DPR 380/2001, le spese tecniche i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **12% del totale**

- 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

- per altri oneri e pesi:

non avendo rilevato altri oneri e pesi non si applicherà nessuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al **23%**.

## VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€. 125.649,00 – 23% = Euro 96.749,73

**A CIFRA TONDA € 97.000,00 (Euro Novantasettemila/00)**

### □ 5. PRECISAZIONI

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

- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio

- Gli accertamenti sulla conformità edilizia/urbanistica sono stati limitati all'u.i.u. oggetto di stima e non hanno interessato l'involucro edilizio del fabbricato condominiale e le sue parti comuni

Si precisa inoltre quanto segue:

- 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 potrebbe esprimere pareri o valutazioni diverse da quelle dello scrivente. Gli importi delle spese da sostenere e le eventuali opere da eseguire per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate sono indicativi e si potranno conoscere con esattezza solo dopo la presentazione di idonea richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia di Folignano.

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

La proprietà oggetto di stima è costituita dai diritti di 1/1 di piena proprietà su un appartamento al Piano terra con annesso fondaco e garage al piano interrato, siti in [REDACTED] del Comune di Folignano.

Il fabbricato ove insiste detta u.i.u. si sviluppa su un piano fuori terra (*Piano terra*), è sito nella frazione di Villa Pigna, agglomerato urbano del comune dotato di tutte le opere di urbanizzazione.

L'appartamento oggetto di esecuzione identificato è sito al piano terra, l'accesso avviene sia dalla scala condominiale, dotata di ascensore, sia dalla corte privata lato Nord che affaccia sul cortile condominiale. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 79,50 circa e un'altezza interna di ml. 2,70. È costituito da un locale ingresso-soggiorno, cucina e zona notte. La parte notte è composta da due camere da letto oltre a due bagni. L'appartamento oggetto dell'esecuzione è altresì dotato di due corti private parzialmente coperte dai balconi a sbalzo dei piani superiori.

Sulla corte del lato Nord è installata inoltre una tettoia in legno ancorata alla soletta del balcone del piano primo e sorretta da 4 pilastri dello stesso materiale.

Presenta pavimentazioni in ceramica in tutte le stanze e lo stesso materiale è posto nei bagni e nella cucina come rivestimento murario. Nel soggiorno è presente un camino a legna rifinito con mattonelle in ceramica di colore scuro affiancato da una seduta a panca in muratura rivestita con lo stesso materiale del camino. Il bagno principale è finestrato e dotato di doccia, lavabo, bidet e wc mentre, quello secondario è dotato solamente di lavabo e wc e non ha finestre ma sistema di areazione forzata. Gli infissi sono in legno con doppi vetri, serrande avvolgibili in PVC e porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia e l'impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa è alimentato da una caldaia posizionata sulla parete esterna lato sud.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si evidenzia che gli stessi risultano in buono stato e che comunque il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla verifica della rispondenza degli

stessi alle vigenti norme di settore ed eventualmente a procedere al loro adeguamento e/o rifacimento. Nel complesso internamente l'appartamento descritto versa in uno stato di conservazione e manutenzione buono. Il fondaco al piano interrato è accessibile tramite corridoio condominiale e ha una porta di accesso in acciaio frangi fuoco. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 6,80 circa e altezza interna pari a ml. 3,45 circa. Non è fornito di finestre, il pavimento è rifinito in mattonelle di ceramica e i muri intonacati e tinteggiati. Nel complesso internamente il fondaco descritto versa in uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Il garage al piano interrato è accessibile tramite corridoio condominiale, ha serranda di accesso basculante in acciaio con apertura manuale. Sviluppa una superficie esterna lorda pari a mq. 22,00 circa, altezza interna pari a ml. 3,60. Il locale ha superficie soppalcata di 14,30 mq. e il tavolato è posto ad un'altezza da terra di ml. 1,93.

Il garage presenta pavimenti in ceramica e i muri intonacati e tinteggiati. Nel complesso internamente il garage descritto versa in uno stato di conservazione e manutenzione buono.

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 nella distribuzione interna, nel posizionamento e conformazione di alcune bucaure esterne ed interne;
- b) Mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici relativamente alle due camere e bagno;
- c) Mancato rispetto dei distacchi dai confini delle colonnine della tettoia sulla corte Nord;
- d) Apertura di un accesso indipendente alla corte lato Nord dal cortile di proprietà condominiale;
- e) Diversa conformazione e dimensione del garage a scapito della proprietà confinante;
- f) Soppalco del garage non autorizzato.

L' opera difforme descritte al punto a), d) ed e) risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, previo pagamento delle sanzioni di legge, presentazione di idonea pratica edilizia ed ottenimento dell'autorizzazione all'apertura dell'accesso sulla corte condominiale da parte del condominio.

L' opera difforme descritte al punto b), non risulta sanabile per mancato rispetto del rapporto aero illuminante che non rende possibile la destinazione abitativa anche se corrispondenti ai grafici allegati alla variante alla concessione n. [REDACTED]. Considerata l'attuale situazione, il futuro acquirente dovrà provvedere a declassare le attuali camere a vano ripostiglio e installare nel bagno idoneo aspiratore nel rispetto delle norme di settore per assicurare un adeguato ricircolo d'aria.

In alternativa, per conservare le destinazioni abitative nelle due camere da letto, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese ad ampliare la superficie finestrata di detti vani previa autorizzazione del condominio ed inoltro di idonea pratica edilizia al SUE di Folignano.

L' opera difforme descritta al punto c), non risulta sanabile in quanto le colonne di sostegno della tettoia non rispettano i distacchi dai confini e pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato con concessione di costruzione n. [REDACTED] o alla rimozione totale di essa.

L' opera difforme descritta al punto f), non risulta sanabile in quanto non autorizzato e pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimozione totale di essa.

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 Folignano:**

- [REDACTED] categoria A/2 di classe 6, consistenza vani 5,5, sup. cat. totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 82, rendita €. 326,66, [REDACTED] piano S1-T;
- [REDACTED] categoria C/6 di classe 3, consistenza mq. 21, sup. cat. mq. 23, rendita €. 32,54, Via [REDACTED] piano S1.

**PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**€. 97.000,00 (Euro Novantasettemila/00)**

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

Con osservanza

*L'Esperto Estimatore  
Geom. Lorenzo Guidotti*

*Ascoli Piceno li 28 Ottobre 2024*

## □ 7. Allegati

- 1- Lettera di convocazione e relative ricevute*
- 2- Verbale del sopralluogo*
- 3- Documentazione catastale*
- 4- Documentazione ritirata dal Comune di Folignano - settore edilizia privata*
- 5- Documentazione ritirata dall' Ufficio Anagrafe del comune di Folignano e dall'Ufficio Stato Civile di Ascoli Piceno*
- 6- Documentazione ritirata dall'Agenzia delle Entrate - ricerca eventuali contratti di affitto o comodato*
- 7- Documentazione ritirata dall'Amministratore di condominio*
- 8- Planimetria dell'unità immobiliare urbana - tavola grafica*
- 9- Documentazione fotografica*
- 10- Quesiti ai quali l'Esperto stimatore è stato chiamato a rispondere*
- 11- Attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti*