

**TRIBUNALE di ASCOLI PICENO**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: Esecuzione Immobiliare RGN 102/2021.  
Giudice delegato: Dott.ssa Simona D'Ottavi.

Con nomina del 18/1/2023 il sottoscritto Stefano Simonetti, iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Ascoli Piceno al n° 787, veniva nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva in oggetto indicata, in cui venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) identificazione e descrizione dei beni oggetto della procedura; altre informazioni utili per l'acquirente;
- 2) situazione edilizio-urbanistica e sanitaria degli immobili;
- 3) stato di possesso;
- 4) vincoli e oneri giuridici;
- 5) stima degli immobili applicando i dovuti adeguamenti e correzioni.

A mezzo pec del 7/2/2023 veniva comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni peritali per il giorno mercoledì 22/2/2023 alle ore 14,30.

Alla data stabilita, veniva negato l'accesso all'immobile pignorato.

A mezzo pec del 23/2/2023 veniva nuovamente comunicato il 2° invito per l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno venerdì 3/3/2023 alle ore 10,00.

Alla data stabilita, veniva nuovamente negato l'accesso all'immobile pignorato.

Con l'intervento del custode giudiziario si riusciva a concordare con la proprietà l'inizio delle operazioni per il giorno venerdì 10/3/2023 alle ore 16,00.

Alla data concordata, veniva redatto il verbale di sopralluogo.

Espletati tutti gli accertamenti presso i competenti uffici e le dovute verifiche, si è in grado di relazionare quanto segue.

**1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE**

La presente procedura esecutiva è riferita ad un fabbricato con corte di pertinenza ubicato in Comune di Folignano, Via Galluccio civico 22.

L'unità è così descritta all'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio del Comune di Folignano:

Catasto Fabbricati foglio di mappa 14:

-----  
part. sub. piano cat. classe indirizzo vani sup.catastale rendita  
mq. €

-----  
119 - S1/T/1° A/7 2^ V.Galluccio 22 10,5 308 623,62

Il fabbricato è sprovvisto di elaborato planimetrico ed è elevato su area descritta al Catasto Terreni al foglio 14 particella 119 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq 900.

#### DESCRIZIONE

Il compendio in esame è ubicato in zona agricola del Comune di Folignano, a confine tra le Provincie di Ascoli Piceno e Teramo, raggiungibile percorrendo la Strada Statale n° 81 Piceno Aprutina, all'altezza del km 11+700, direzione Ascoli-Teramo.

Trattasi di fabbricato da cielo a terra in ottimo stato di conservazione dotato di corte pertinenziale, tipologia "villino", elevato ai piani terra e primo, oltre il piano seminterrato e sottotetto, realizzato in muratura portante, solai di piano e di copertura in cemento armato con cordoli in c.a., scale interne di collegamento tra i vari livelli realizzate con soletta in c.a. di cui quella tra il piano terra e primo di forma elicoidale, esternamente rivestito con conci in travertino a faccia vista, manto di copertura in coppi.

Il fabbricato si compone di n° 4 livelli così descritti:

- piano seminterrato: locale cantina e scala di collegamento al sovrastante piano; superficie esterna lorda (comprensiva delle murature perimetrali) m<sup>2</sup> 38,15, altezza interna ml 2,50;

- piano terra: portico, ingresso su ampio soggiorno con caminetto e scala di collegamento al piano sovrastante, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, autorimessa posta a quota inferiore di cm 17 rispetto al piano confinante, oltre a vano tecnico con accesso esterno.

Superficie esterna lorda (comprensiva delle murature perimetrali): abitativa m<sup>2</sup> 140,73 con altezza interna di ml 2,65; portico m<sup>2</sup> 22,83; autorimessa m<sup>2</sup> 42,18 con altezza interna di ml 2,52; vano tecnico m<sup>2</sup> 5,53 con altezza interna di ml 2,60;

- piano primo: ampio disimpegno, n. 3 camere, bagno, camera con w.c. e ripostiglio/guardaroba, terrazza a livello posta a quota inferiore di cm 22 rispetto al piano abitativo, oltre a scala di collegamento al piano sottotetto.

Superficie esterna lorda (comprensiva delle murature perimetrali): residenziale m<sup>2</sup> 140,73 con altezza interna di ml 2,73; terrazza m<sup>2</sup> 42,18 con altezza media di ml 3,50.

- piano sottotetto: n° 2 ambienti non rifiniti destinati a soffitta, per una superficie lorda complessiva di m<sup>2</sup> 140,73, con altezza maggiore di ml 1,70 pari a calpestabili m<sup>2</sup> 32,13 e minore di ml 1,70 pari a calpestabili m<sup>2</sup> 80,46, altezze interne ml 0,20/1,70 (unica falda) e ml 0,20/2,55 (doppia falda).

Il grado di finiture interne sono da ritenersi ottime: pavimentazione in cotto smaltato al piano terra e in parquet (essenza doussie) al piano primo (compreso bagno e w.c. di servizio), unitamente al rivestimento di entrambe le scale dei piani terra e primo; infissi interni il legno noce, esterni in alluminio/legno a taglio termico dotati di scuri in legno; portoncino d'ingresso di tipo blindato rivestito con pannelli in legno; rivestimento dei bagni e w.c. in graniglia, ceramica vietrese e ceramica smaltata; pavimentazione del locale cantina e della scala al piano interrato in marmo; autorimessa pavimentata in ceramica, dotata di lavello e di serranda di tipo basculante in lamiera

zincata con accesso pedonale; marciapiede esterno realizzato perimetrale al fabbricato, pavimentato con palladiana a scaglie in pietra naturale delimitato da cordoli in travertino.

La corte pertinenziale, della superficie catastale di mq 680 (superficie ente urbano m<sup>2</sup> 900 - area di sedime fabbricato m<sup>2</sup> 220) corrisponde alla sola particella catastale individuante il fabbricato che non comprende, sebbene di proprietà del soggetto esecutato, l'ulteriore corte su cui insiste il tracciato carrabile di accesso dalla S.S.; piantumata a prato, è delimitata verso via del Galluccio da siepe vegetale e da cordolo "a secco" in conci in pietra verso la S.S..

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da serbatoio interrato a gpl con elementi radianti ai piani terra e primo in alluminio; l'unità è inoltre fornita di impianto autoclave (posto nel sottoscala al piano interrato) e rete Wi-Fi, unitamente agli impianti idrico, elettrico e fognario.

Confini: lato sud S.S. n° 81 Piceno Aprutina, lato ovest Via del Galluccio, lato nord particella 313, lato est particella 311.

## **2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'unità alla data di aggiornamento ipotecario del 31/01/2023 risulta di proprietà del soggetto esecutato in forza dei seguenti titoli:

\* successione testamentaria apertasi il 31/1/1985, registrata al n° 29 vol. 583, trascritta il 3/9/1985 al n° 3180 di formalità, devoluta per testamento registrato in AP il 6/5/1985 al n° 1538.

Immobile: terreno in Comune di Folignano, descritto al NCT al foglio 13 particelle 426, 428, 429, 430, 192, foglio 14 particelle 235, 118, 237, 119, della superficie catastale di Ha 2.74.90, Rd=£ 424,43 e Ra=£ 470,79.

\* successione testamentaria (rettificativa) apertasi il 31/1/1985, registrata al n° 29 vol. 583, trascritta il 7/2/2005 al n° 682 di formalità, devoluta per testamento registrato in AP il 6/5/1985 al n° 1538.

Il fabbricato oggetto di relazione - C.F. foglio 14 particella 119, viene devoluto con le seguenti quote: al coniuge superstite per il diritto di abitazione e al soggetto esecutato per i diritti di nuda proprietà.

Sul compendio immobiliare oggetto di relazione, con aggiornamento ipotecario al 31/01/2023, gravano le seguenti n° 4 formalità pregiudizievoli:

- 1) N° 319 del 8/3/2001. IPOTECA VOLONTARIA
- 2) N° 508 del 25/3/2009. IPOTECA VOLONTARIA
- 3) N° 756 del 6/8/2015. IPOTECA GIUDIZIALE
- 4) N° 7957 del 15/11/2021. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Colpisce intero fabbricato in Folignano, Via Galluccio 22, al C.F. foglio 14 particella 119 (abitazione in villino di vani 10,5) elevato su area descritta al C.T. foglio 14 particella 119, ente urbano di mq 900.

Oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli rilevate: € 3.000,00, oltre a oneri tecnici per complessivi € 4.000,00.

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

### **Conformità urbanistica**

Il fabbricato risulta realizzato anteriormente alla data del 1/9/1967, in forza dei seguenti titoli edilizi:

- 1) - Autorizzazione Edilizia n° 2265 del 30/9/1955 per "ampliamento e restauro della casa colonica esistente da eseguirsi in località Galluccio";
- 2) - abitabilità rilasciata in data 21/1/1956;
- 3) - Autorizzazione Edilizia n° 14 del 13/9/1965 per "ampliamento e sistemazione di casa rurale e costruzione di concimaia";
- 4) - Concessione di Costruzione n° 72/90 del 7/9/1990 per "ristrutturazione ed ampliamento di casa rurale in località Galluccio".
- 5) - Denuncia Inizio Attività prot. n° 8948 del 19/8/1994 avente per oggetto "realizzazione di deposito GPL con serbatoio interrato per uso domestico".

Il fabbricato è censito con scheda n° 212 nell'elenco dei fabbricati ricadenti in zona agricola nel Comune di Folignano.

### **Difformità riscontrate.**

Rispetto all'ultimo titolo edilizio autorizzativo il fabbricato risulta conforme a quanto autorizzato, ad eccezione:

#### A) Piano sottostrada.

Il confronto tra lo stato autorizzato e lo stato attuale ha evidenziato:

- A1) realizzazione di una cantina seminterrata delle dimensioni esterne di ml 5,45x7,00 pari a m<sup>2</sup> 38,15, con altezza interna di ml 2,50 di cui ml 0,50 oltre il piano di campagna, al posto dell'autorimessa interrata con scivolo autorizzata, delle dimensioni esterne di ml 5,70x4,80 pari a m<sup>2</sup> 27,36 con altezza interna invariata (ml 2,50); ciò ha comportato un aumento di volumetria urbanistica pari a + mc 53,41;
- A2) realizzazione della scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra.

#### B) Piano terra.

Il confronto tra lo stato autorizzato e lo stato attuale ha evidenziato una modifica in aumento dell'ingombro in pianta dell'area di sedime del fabbricato (come si evince dall'elaborato predisposto in fase di consulenza tecnica), per una superficie autorizzata da m<sup>2</sup> 192,31 (fabbricato m<sup>2</sup> 171,31 + portico m<sup>2</sup> 21,00) a m<sup>2</sup> 211,27 stato attuale (fabbricato m<sup>2</sup> 188,44 + portico m<sup>2</sup> 22,83), per una maggior superficie di m<sup>2</sup> 18,96.

Nello specifico, si elencano le seguenti difformità:

- B1) realizzazione al piano terra di un vano tecnico delle dimensioni in pianta di ml 1,65x3,35 lato sud/ovest, per una superficie di m<sup>2</sup> 5,53;
- B2) lieve ampliamento della consistenza della superficie del portico, per una superficie autorizzata da m<sup>2</sup> 21,00 a m<sup>2</sup> 22,83, per una maggior superficie di m<sup>2</sup> 1,83.
- B3) modifica della partizione interna;
- B4) minor altezza netta interna di cm 10 di piano, da ml 2,75 a ml 2,65.

Ciò ha comportato un aumento di volumetria urbanistica pari a + mc 25,97 (mc 548,47 - mc 522,50).

### C) Piano Primo.

Il confronto tra lo stato autorizzato e lo stato attuale ha evidenziato una modifica in aumento dell'ingombro in pianta del piano, per una superficie autorizzata da m<sup>2</sup> 173,71 (piano mq 131,90 + terrazza mq 41,81) a m<sup>2</sup> 182,91 stato attuale (piano mq 140,73 + terrazza mq 42,18), per una maggior superficie di m<sup>2</sup> 9,20.

Nello specifico, si elencano le seguenti difformità:

- C1) lieve modifica in aumento della superficie della terrazza, lato ovest, da m<sup>2</sup> 41,81 a m<sup>2</sup> 42,18 stato attuale, per una maggior superficie non residenziale di + m<sup>2</sup> 0,37;
- C2) aumento della superficie utile lorda di piano di + m<sup>2</sup> 8,83, da m<sup>2</sup> 131,90 (autorizzato) a m<sup>2</sup> 140,73 (attuale);
- C3) modifica della partizione interna;
- C4) realizzazione di nuova scala di collegamento tra il piano primo e il sottotetto;
- C5) minor altezza netta interna di cm 17 del piano, da ml 2,90 a ml 2,73;

Ciò ha comportato un aumento di volumetria urbanistica pari a + mc 4,33 (mc 426,41 attuale – mc 422,08 autorizzato).

### D) Sottotetto.

Il confronto tra lo stato autorizzato e lo stato attuale ha evidenziato:

- D1) maggiore altezza interna massima del sottotetto a unica falda di cm 20, da ml 1,50 (autorizzato) a ml 1,70 (attuale);
- D2) maggiore altezza interna massima del sottotetto a doppia falda di ml 1,00, da ml 1,55 (autorizzato) a ml 2,55 (attuale).

Ciò ha comportato un aumento di volumetria urbanistica del piano pari a + mc 55,94 (mc 224,70 attuale – mc 168,76 autorizzato).

Riepilogo incremento volumetrico stato autorizzato / stato attuale.

Piano	destinazione	vol. autorizzato mc	da computare mc	vol. attuale mc	da computare mc	differenza mc
Interrato	autorimessa	76,61	0	-	-	
Seminterrato	cantina	-	-	106,82	53,41	+ 53,41
Terra	portico	0	0	0	0	
Terra	Sul	522,50	522,50	534,10	534,10	+ 11,60
Terra	loc. tecnico	-	-	14,37	14,37	+ 14,37
Primo	Sul	422,08	422,08	426,41	426,41	+ 4,33
Primo	terrazza	0	0	0	0	
Sottotetto	Sul	168,76	168,76	224,70	224,70	+ 55,94
Totale mc			1.113,33		1.252,99	+139,66

Aumento volumetrico: mc (1.252,99 – 1.113,33) = + mc 139,66

### **Sanabilità urbanistica-edilizia dell'immobile.**

#### Piano sottostrada.

A1) Al fine di eliminare l'incremento di cubatura rilevata, si intende ripristinare l'originario piano interrato mediante il rinterro dei lati nord ed est e riportare la cubatura urbanistica pari a 0 mc.

L'intervento consisterà nella realizzazione di una modesta scarpata in terreno vegetale e realizzazione di bocche di lupo in muratura in corrispondenza delle due aperture finestrate; i lavori da eseguirsi in economia, vengono quantificati in complessivi € 4.000,00, come da computo metrico

Porzione dell'ingombro in pianta della nuova scarpata ricade su area sempre di proprietà del soggetto esecutato ma esclusa dal presente procedimento esecutivo.

predisposto.

A2) La scala viene regolarizzata ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.

#### Piano terra.

L'abuso di cui al punto B1) non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, pertanto per la sua regolarizzazione si dovrà ricorrere all'applicazione dell'istituto della "fiscalizzazione" (art. 34 comma 2 del DPR 380/2001).

Gli abusi di cui ai punti B2) e B3) risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.

La minor altezza netta interna di cm 10 al piano terra di cui al punto B4) non risulta sanabile ai fini abitativi, in quanto non rispetta l'altezza minima di ml 2,70 di cui al D.M. del 5/7/1975 (*Decreto Sanità*); pertanto la sanabilità dell'intero piano dovrà necessariamente avere una destinazione non residenziale accessoria dell'abitazione al piano primo (fondaci - magazzini).

#### Piano Primo.

Tutti gli abusi di cui ai punti C) risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.

#### Sottotetto.

Gli abusi di cui al punto D) non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001; pertanto per la loro regolarizzazione dovrà ricorrersi all'applicazione dell'istituto della "fiscalizzazione" (art. 34 comma 2 del DPR 380/2001).

Alla luce della sanabilità dell'immobile che prevede il rinterro del piano sottostrada, l'aumento complessivo di volume dell'intero fabbricato sarà il seguente:

$$\text{mc } 139,66 - \text{mc } 53,41 = \text{mc } 86,25$$

Tale aumento di volume viene così ripartito:

- 1) vano tecnico al piano terra: mc 14,37
- 2) sottotetto: mc 55,94
- 3) ampliamento residuo al piano terra: mc 15,94

Oneri tecnici per il deposito del Permesso di Costruire in sanatoria quantizzato in € 7.000,00, di cui € 1.000,00 per sanzione amministrativa ed € 160,00 per diritti di segreteria.

#### **Calcolo importi di "fiscalizzazione" (art. 34 DPR 380/2001).**

- 1) Vano tecnico al piano terra: superficie netta m<sup>2</sup> 4,54, superficie convenzionale m<sup>2</sup> 2,72.

Agg.to ISTAT dal 12/1998 al 2/2023: 1,612%

Costo di produzione attualizzato: € 1.687,16

Importo "fiscalizzazione" = € 1.687,12 x 2 = **€ 3.374,33**

2) Sottotetto: superficie netta m<sup>2</sup> 88,45, superficie convenzionale m<sup>2</sup> 22,11.

Agg.to ISTAT dal 12/1998 al 2/2023: 1,612%

Costo di produzione attualizzato: € 12.174,06

Per l'applicazione del coefficiente correttivo di "stato conservativo mediocre (coeff. 0,80)", trattandosi di ambienti allo stato grezzo e pertanto non rifiniti, si dovrà provvedere alla realizzazione degli intonaci e della pavimentazione ad oggi mancanti, per un importo quantizzato in € 8.500,00, come da computo metrico predisposto.

Importo "fiscalizzazione" = € 12.174,06 x 2 = **€ 24.348,12**

3) Ampliamento residuo al piano terra per mc 15,94, altezza ml 2,95 (ml 2,65 + ml 0,30).

Superficie netta: mc 15,94 / ml 2,95 = m<sup>2</sup> 5,40; superficie convenzionale m<sup>2</sup> 4,05

Agg.to ISTAT dal 12/1998 al 2/2023: 1,612%

Costo di produzione attualizzato: € 2.508,45

Importo "fiscalizzazione" = € 2.508,45 x 2 = **€ 5.016,90**

IMPORTO TOTALE "FISCALIZZAZIONE": € 3.374,33 + € 24.348,12 + € 5.016,90 = **€ 32.739,35**

#### **Sanabilità strutturale dell'immobile.**

Parimenti alla sanabilità urbanistica dell'immobile, si dovrà approntare la sanabilità strutturale dello stesso, alla luce della L.R. Marche n° 1/2018 e alla DGR n° 247/2021, con deposito della documentazione tecnica e amministrativa ivi prevista, con nomina del verificatore calcoli strutturali e del collaudatore.

Riepilogo di massima strutture abusive:

- scala in c.a. di collegamento del piano sottostrada al piano terra;
- scala in c.a. di collegamento del piano primo al sottotetto;
- volume tecnico al piano terra;
- aumento della superficie del portico al piano terra;
- diversa realizzazione/profilo dei solai delle falde di copertura.

Gli oneri tecnici per la regolarizzazione strutturale vengono quantificati in complessivi € 15.000,00.

#### **Conformità catastale.**

L'intero cespite è attualmente censito come unica unità immobiliare di categoria A/7 (villino) con consistenza su tre livelli:

- piano primo sottostrada, altezza interna ml 2,50, unico locale destinato a cantina;
- piano terra, altezza interna ml 2,70, destinato a civile abitazione, con l'attuale autorimessa individuata come fondaco;

- piano primo, altezza interna ml 2,70, destinato a civile abitazione, privo della rappresentazione graficamente della scala di accesso al sovrastante sottotetto.

A seguito delle difformità urbanistiche rilevate, si rende necessario il deposito di variazione catastale con cui si procederà alla soppressione dell'attuale unica unità immobiliare (particella 119) e la costituzione di n° 2 nuove unità, così individuate:

1^ unità (particella 119 subalterno 1): autorimessa al piano terra (categoria C/6);

2^ unità (particella 119 subalterno 2): abitazione in villino (categoria A/7) su quattro livelli con corte esclusiva di pertinenza, composta da:

- piano interrato: cantina di altezza interna di ml 2,50 con rappresentazione grafica di n° 2 bocche di lupo;

- piano terra: locali accessori comunicanti all'unità principale posta al piano primo, con altezza interna di ml 2,65 e corte esclusiva;

- piano primo: abitazione con scala di accesso al sottotetto, altezza interna di ml 2,75;

- piano secondo o sottotetto: n° 2 locali accessori (soffitte) comunicanti all'unità principale posta al sottostante piano primo, con altezze interne di ml 0,20/1,70 (soffitta con copertura ad una falda) e di ml 0,20/2,55 (soffitta con copertura a due falde), con indicazione delle superfici inferiori a ml 1,50 (ininfluenti ai fini catastali).

Si dovrà predisporre inoltre l'elaborato planimetrico con indicazione schematica delle due unità costituite.

Oneri tecnici per l'invio telematico del "Docfa" in variazione: € 1.600,00, di cui € 100,00 per diritti catastali.

#### **4. STATO DI POSSESSO.**

Con comunicazione inviata a mezzo mail all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno si richiedeva l'esistenza di contratti di locazione sull'immobile urbano oggetto del presente procedimento.

L'ufficio comunicava l'inesistenza di contratti a nome del soggetto esecutato.

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

In merito alla risultanza dell'esistenza di vincoli o altri oneri giuridici a carico delle unità immobiliari oggetto di relazione, si dichiara quanto segue:

\* il cespite non è soggetto a condominio;

\* non risultano trascritti vincoli di nessun genere;

\* non risultano trascritte contro la ditta proprietaria citazioni aventi per oggetto il cespite in esame;

\* non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

\* non risultano trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o di altri usi civici;

\* non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura;

\* non risultano trascritti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

L'immobile è residenza primaria del soggetto esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

#### **6. GIUDIZIO DI STIMA.**

### Stima a valore di mercato o comparativa.

Il procedimento di stima del valore di mercato (*Market Comparison Approach – MCA*) è quel procedimento estimativo che viene applicato attraverso il confronto tra il singolo immobile oggetto di stima (*subject*) e immobili simili (*comparables*) contrattati di recente e di prezzi noti, successivamente adattati allo stesso segmento di mercato, basato sull'aggiustamento sistematico dei prezzi rilevati in base a diverse caratteristiche (superficie, locazione, posizionali, economiche, tipologiche e di compravendita).

L'MCA è pertanto un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica di mercato.

La tipologia di consistenza che viene applicata sia per il "subject" che per i "comparables" è quella della "superficie esterna lorda – SEL" comprendente l'intera consistenza dell'immobile compresa dei muri esterni, calcolata con i seguenti criteri (*indicati dal Sistema Italiano di Misurazione*), così conteggiata:

- a) unità principale: comprende le pareti perimetrali del piano, coeff. pari al 1,00%;
- 2) superfici accessorie: terrazze a livello coeff. 35%, porticati coeff. 35%, cantine e locali tecnici coeff. 60%, autorimesse coeff. 50%, mansarda/sottotetto coeff. 0,20, corte di pertinenza coeff. 10%.

### Descrizione del "subject".

Abitazione in villino elevata ai piani interrato, terra, primo e sottotetto, della superficie comprata di mq 392, così calcolata:

- piano interrato: superficie lorda m<sup>2</sup> 38,15;
- piano terra (portico): superficie (netta) m<sup>2</sup> 22,83;
- piano terra (\*non residenziale): ml (6,05x4,90 + 7,00x5,05 + 7,70x8,55 + 1,80x5,50) = m<sup>2</sup> 140,73;
- piano terra (autorimessa): superficie lorda m<sup>2</sup> 42,18;
- piano terra (locale tecnico esterno): superficie lorda m<sup>2</sup> 5,53;
- piano primo (residenziale): ml (6,05x4,90 + 7,00x5,05 + 7,70x8,55 + 1,80x5,50) = m<sup>2</sup> 140,73;
- piano primo (terrazza): superficie lorda m<sup>2</sup> 42,18;
- sottotetto: superficie lorda complessiva m<sup>2</sup> 140,73 di cui m<sup>2</sup> 32,13 (calpestabile) con altezza > di ml 1,70 e m<sup>2</sup> 80,46 (calpestabile) con altezza < di ml 1,70, quest'ultima influente ai fini valutativi;
- piano terra (corte): superficie catastale stimata m<sup>2</sup> 680.

### Superficie comparata:

$$m^2 ((38,15 \times 0,60) + (22,83 \times 0,35) + (140,73 \times 0,75^*) + (42,18 \times 0,50) + (5,53 \times 0,60) + (140,75 \times 1,00) + (42,20 \times 0,35) + (32,13 \times 0,25) + (680,00 \times 0,10)) =$$

$$m^2 (22,89 + 7,99 + 105,55 + 21,09 + 3,32 + 140,73 + 14,76 + 8,03 + 68,00) = m^2 392,36,$$

in c.t. **m<sup>2</sup> 392,00.**

Le ricerche eseguite riferite alla stessa tipologia (abitativa) e caratteristica di zona (agricola), hanno fornito n° 3 "comparables" desunti dai seguenti atti di compravendita:

"Comparables n° 1": compravendita Notaio Parlamenti del 29/5/2019 rep. 8032, trascritta il 19/6/2019 al n° 3689 di formalità.

Comune di Folignano, Via Giovanni Di Benedetto n. 4:

- appartamento al piano terra composto da ingresso-corridoio, cucina, tre camere e bagno, descritto al C.F. al foglio 12 particella 254 sub 2, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, superficie catastale m<sup>2</sup> 61, Rc=€ 111,55.

Anno di costruzione antecedente al 1/9/1967.

Prezzo dichiarato in atto: € 36.500,00.

"Comparables n° 2": compravendita Notaio Parlamenti del 16/3/2022 rep. 12579, trascritta il 21/3/2022 al n° 1865 di formalità.

Comune di Folignano, Via Colle Alto n. 10:

- appartamento al piano terra/primo con corte esclusiva di pertinenza, composto da 2 fondaci, cantina, disimpegno e due camere al piano terra, cucina, bagno, soggiorno e due camere al piano primo, descritto al C.F. al foglio 12 particella 38 sub 1, categoria A/3, classe 2, vani 8, superficie catastale m<sup>2</sup> 139, Rc=€ 247,90.

Anno di costruzione antecedente al 1/9/1967, C.E. in sanatoria del 19/4/1999 n. 182/86.

Prezzo dichiarato in atto: € 88.000,00.

"Comparables n° 3": compravendita Notaio Parlamenti del 26/9/2022 rep. 13435, trascritta il 30/9/2022 al n° 6723 di formalità.

Comune di Folignano, Via Colle Cervinara n. 17:

- abitazione da cielo a terra articolantesi sui piano terra, primo e secondo o sottotetto, composta da tre locali ad uso fondaco, locale ad uso cantina, rustico, centrale termica, disimpegno, bagno, locale disimpegno e scala interna al piano terra, da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, tre camere, corridoio e terrazzo al piano primo e da soffitta al piano secondo o sottotetto, il tutto descritto al C.F. al foglio 14 particella 419 sub 1, categoria A/3, classe 1, vani 9, superficie catastale m<sup>2</sup> 249, Rc=€ 237,05;

- manufatto al piano terra adibito a rimessa attrezzi, al C.F. al foglio 14 particella 419 sub 4, categoria C/6, classe 1, superficie catastale m<sup>2</sup> 39, Rc=€ 42,30.

Superficie comparata: m<sup>2</sup> (249 + 36,00 x 0,15) = m<sup>2</sup> 255,00.

Anno di costruzione antecedente al 1/9/1967, SCIA prot. n. 27731 del 19/4/2019 e SCIA prot. n. 43685 del 18/5/2020.

Prezzo dichiarato in atto: € 135.000,00.

Dall'analisi dei tre "comparables" si rilevano le seguenti differenti caratteristiche rispetto al bene in valutazione (subject):

- 1) stato manutentivo "comparables" tra "scadente" e "normale" poiché fabbricati di remota costruzione;
- 2) stato manutentivo "subject" tra "normale" e "ottimo";
- 3) impiantistica "comparables" presumibilmente non a norma;

- 4) impiantistica "subject" ritenuta a norma e di recente realizzazione;
- 5) i servizi igienici presenti nei "comparables" sono da un minimo di n. 1 a un massimo di n. 2;
- 6) i servizi igienici rilevati nel "subject" n. 3.

In riferimento a quanto sopra esposto, a parere peritale, sono state portate in conto le seguenti caratteristiche:

- per la differenza dello stato manutentivo è stato determinato un valore medio per il passaggio da uno stato all'altro pari a ca €/m<sup>2</sup> 135,00; conseguentemente la differenza di stato manutentivo tra i 3 "comparables" e il "subject" viene determinato in €/m<sup>2</sup> 270,00;
- la differenza di caratteristiche degli impianti viene determinata in € 20.000,00;
- vista la differenza di servi igienici tra "comparables" e "subject", la realizzazione di un ulteriore servizio igienico viene quantificato in complessivi € 15.000,00.

Pertanto, dal rapporto di valutazione che si produce, il cespite oggetto di relazione viene stimato in complessivi: € 345.446,13 (D=4,034% < 5%), in c.t. **€ 345.400,00**.

Il valore unitario così come determinato è in linea con i valori medi di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, anche in considerazione della zona di riferimento R1 (porzione agricola del territorio) a confine con la zona D2 (Piane di Morro).

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI.

Così come riportato nel decreto di nomina, si applicheranno le seguenti percentuali di detrazione:

- a) abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti (*decurtazione minima del 10% del valore stimato dell'immobile*);
- b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile;
- c) per lo stato di possesso;
- d) per i vincoli e gli oneri non elencabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (cancellazione formalità pregiudizievoli, opere di adeguamento e ripristino, regolarizzazione difformità urbanistiche, regolarizzazione strutturale);
- e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi e per sgombero locali;
- f) per altri oneri e pesi.

Valore di stima: € 345.400,00, a detrarre:

a) abbattimento forfettario (10%):	€ 34.540,00
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile:	€ -
c) per lo stato di possesso:	€ -
d) per oneri a carico acquirente:	
- cancellazione formalità pregiudizievoli:	€ 4.000,00
- opere di ripristino volumetrico cantina (computo metrico):	€ 4.000,00
- oneri tecnici per pratica PdC in sanatoria:	€ 7.000,00
- difformità urbanistiche (fiscalizzazione):	€ 32.739,35

- sistemazione interna sottotetto (computo metrico):	€ 8.500,00
- oneri tecnici per regolarizzazione strutturale:	€ 15.000,00
- oneri tecnici per conformità catastale:	€ 1.600,00
e) per bonifica e sgombero locali:	€ -
f) per altri oneri e pesi:	€ -
sommano:	€ 107.379,35, in c.t. € 107.400,00

Valore al netto delle detrazioni eseguite:

€ 345.400,00 - € 107.400,00 = € 238.000,00

**VALORE BASE D'ASTA: € 238.000,00** (euro duecentotrentottomila/00), pari a ca €/m<sup>2</sup> 607,00.

Ascoli Piceno 28 marzo 2023

L'esperto estimatore  
geometra Stefano Simonetti