TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA SIMONA D'OTTAVI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.127/2017

procedura promossa da:

ITALFONDIARIO SPA

contro

[REDACTED]

LOTTO N. 2

Tecnico incaricato:
Ing. Massimo Brasili
C.F: BRSM77E12A462U
Studio in Appignano del Tronto (AP) – Via San
Francesco d'Assisi 53
Mail: massimo.brasili@libero.it
Mail pec: massimo.brasili@ingpec.eu

1.0 GENERALITA'

PREMESSO

- che nell'udienza del 14.03.2018 il sottoscritto Ing. Massimo Brasili, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1686, con studio in Appignano del Tronto Via San Francesco d'Assisi n. 53 veniva nominato CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in testata e che, dopo il giuramento di rito davanti al Giudice dell'esecuzione Dott. ssa Claudia Di Valerio, venivano posti al CTU i quesiti riportati in allegato(vedi all. n. 10);
- che in data 12.10.2018 (vedi all. n. 1) sono iniziate le operazioni peritali.

TUTTO CIO' PREMESSO

il sottoscritto CTU, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, è in grado di rispondere ai quesiti formulati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La proprietà oggetto di esecuzione consiste nei diritti di 1/1 di piena proprietà su una Porzione di villino bifamiliare in Folignano, Località Villa Pigna Alta alla via Como n. 27, censita all'Agenzia delle Entrate, come segue (vedi all. n. 3):

Catasto Fabbricati del Comune di Folignano:

- **Foglio 1 part 1371 sub. 2**, cat. C/6 di classe 1 consistenza 109 mq, rendita € 118.22, Via Como 27, Piano S1;
- **Foglio 1 part 1371 sub. 3**, cat. A/7 di classe 2 consistenza 8.5 vani, rendita € 504.84, Via Como 27, Piano S1-T-1-2;

le proprietà sopra descritte sono intestate catastalmente come segue:

- 1) [redacted]
- 2) [redacted] nuda proprietà per 1/4;
- 3) [redacted] nuda proprietà per 1/4;
- 4) [redacted] nuda proprietà per 1/4;
- 5) [redacted] nuda proprietà per 1/4.

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' OGGETTO DI ESECUZIONE

8

La proprietà in esame consiste in una porzione di villino bifamiliare cielo-terra che si sviluppa su 4 piani fuori terra (*piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano secondo sottotetto*) collegati fra loro da una scala interna. Il fabbricato si trova in zona prevalentemente edificata a villini nella frazione di Villa Pigna del Comune di Folignano.

L'unità immobiliare (*V. All. n. 4*), al piano terra si compone di soggiorno, cucina e bagno con antibagno mentre al piano primo si trovano n. 2 bagni e n. 4 camere da letto disimpegnate da un corridoio centrale. Il piano seminterrato risulta destinato in parte a cantina, in parte centrale termica mentre per la restante porzione è attualmente ad uso rustico con presenza di una cucina. Il piano sottotetto è dotato di un bagno e area lavatoio/stenditoio.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato oltre a solai di piano orizzontali in latero-cemento come il solaio di copertura a falde inclinato.

Il fabbricato, la cui edificazione è iniziata nel 1977 presenta parete esterne intonacate e tinteggiate, la corte esterna è in parte a verde e in parte pavimentata.

Il piano seminterrato sviluppa per una superficie esterna lorda di 134,20 mq circa con altezza variabile da ml. 2,17 a ml. 3,08 circa, mentre piano rialzato e primo hanno una superficie esterna lorda pari a circa 94,00 mq circa ciascuno con un'altezza pari a 2.77 m. al piano terra e 2.76 m al piano primo. Infine, il piano sottotetto ha uno sviluppo di circa 66,00 mq e altezze interne variabili da ml. 2,20 a ml. 1,12. I balconi e terrazzi presenti sviluppano una SEL pari a mq. 46,30 circa.

Tutti i vani sono dotati di finestre in legno con vetro termico con oscuranti avvolgibili, le porte interne sono in legno tamburato, il portone di accesso è del tipo blindato.

La pavimentazione ai vari piani è in pietra naturale di varie tipologie ad eccezione delle camere al piano primo che sono pavimentate a parquet. Il bagno al piano interrato è pavimentato e rivestito in ceramica, ed è dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia. Il bagno al piano terra è dotato di tazza, bidet e lavabo. I bagni al piano primo sono dotati entrambi di tazza, bidet e lavabo mentre uno è dotato di doccia e l'altro di vasca; il bagno più grande è pavimentato e rivestito in pietra naturale mentre quello più piccolo in piastrelle di ceramica. Il bagno al piano sottotetto è dotato di tazza, bidet, lavabo e di vasca e presenta una pavimentazione e un rivestimento in ceramica.

I balconi e i terrazzi presentano parapetti in parte in cemento armato e in parte da ringhiera metallica verniciata.

L'impianto elettrico ai vari piani è del tipo sfilabile sottotraccia e il riscaldamento ha elementi radianti in ghisa, ed è garantita l'acqua calda sanitaria.

In merito agli impianti tecnologici si riferisce che non sono stati reperiti progetti o certificati di conformità e, per tale motivo, il futuro acquirente, dovrà provvedere a propria cura e spese ad eseguire la verifica degli stessi ed eventualmente a sottoporli ad opere di adeguamento.

Sul lato nord della corte di proprietà esclusiva è presente un manufatto seminterrato con la parete nord posta a confine con altra proprietà, realizzato con strutture in c.a. che si sviluppa in parte all'interno della particella 1371 e per la restante porzione sulla particella 1372 anch'essa oggetto di esecuzione ma facente parte di altro Lotto (Lotto n. 1). Tale manufatto è stato edificato senza titolo edilizio e non risulta sanabile

RISPOSTA AL QUESITO N. 1a

Facendo riferimento al Sistema Italiano di Misurazione (*SIM*), si è provveduto a calcolare la Superficie Esterna Lorda (*SEL*), che viene determinata dall'area dell'u.i.u. la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne o a confine con spazi condominiali e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà, sino ad uno spessore di cm. 25.

- Piano seminterrato 134,20 mq circa;

- Piano terra mq. 94,00 circa oltre a n.2 balconi e un ballatoio di ingresso per complessivi 12,10 mq circa;
- Piano primo mq. 94,00 circa oltre un terrazzo di mq. 21,10 circa e n.2 balconi per complessivi 7,20 mq circa.
- Piano sottotetto mq. 66,00 circa oltre a n. 2 terrazzi per complessivi 5,90 mq circa.

9

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

I confini delle proprietà in esame sono i seguenti:

- Proprietà

RISPOSTA AL QUESITO N. 1b

La proprietà in esame è accessibile da pubblica via (Via como).

RISPOSTA AL QUESITO N. 1c

L'immobile sopra descritto non fa parte di un condominio e, per tale motivo, non esistono tabelle millesimali. Le parti comuni dell'edificio sono individuate dall'elaborato planimetrico ove sono distinte con il sub. 1 (corte comune ai sub. 2 e 3)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1d

Come sopra detto, le proprietà immobiliari oggetto di esecuzione non fanno parte di un Condominio, pertanto non esistono spese condominiali ordinarie e straordinarie.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1e

Le aree ove insistono le u.i. oggetto di esecuzione, in base alle previsioni del PRG vigente nel Comune di Folignano, ricadono in parte in Zona B1 di completamento normata dall'art. 26 delle NTA, in parte in zona agricola normata dall'art. 35 delle NTA.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1f

Vista la documentazione citata nel presente elaborato e quanto riportato nella relazione notarile, la proprietà in esame non fa parte della comunione dei beni e non fa parte di un fondo patrimoniale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell' u.i.u. oggetto di esecuzione, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta in data 11.10.2018 prot. 16328 allo Sportello unico per l'edilizia del Comune di Folignano (*vedi All. n. 5*). In seguito a tale richiesta, il Responsabile dell'area tecnica del comune di Folignano ha reperito la seguente documentazione:

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Prot. 1853 Pratica 80/977 del 05 Ottobre 1977 per "Costruzione nuovo fabbricato di civile abitazione";
- Concessione di costruzione Prot. 3507 Pratica 144/978 Prog. n. 80/977 del 26 Ottobre 1978 per "Variante al progetto approvato con concessione edilizia 80 in data 05/10/1977, su area distinta al foglio 1 particelle 366 e 367";
- Concessione di costruzione Prot. 1758 Pratica 40/1985 del 18 Giugno 1985 per "Variante al progetto approvato con concessione n.144/1978 del 26/10/1978, riguardante un

fabbricato di civile abitazione su area distinta al foglio 1 particelle 366-367, lotto 8 lottizzazione Conti- Morini;

- Concessione di costruzione Prot. 1207 Pratica 90/88 del 17 Gennaio 1989 per “Rinnovo concessione n.40/85: Fabbricato di civile abitazione sito in Via Como n. 25-27(Lotto n.8);
- Attestazione abitabilità dell’immobile sito in Folignano, Via Como 25-27, Prot. 8336 del 20.06.2005.

Si riferisce inoltre che, con riferimento agli ultimi eventi sismici, il villino in esame, sulla base della scheda AeDes n. 001 del 10.05.2017 Squadra 2232 risulta “AGIBILE” (Vedi all. n. 5)

Per quanto riguarda l’u.i.u. in oggetto, dal confronto fra i grafici dell’ultimo stato autorizzato e lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie-urbanistiche:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) realizzazione di manufatto senza titolo edilizio posizionato sul confine di proprietà lato nord e realizzazione di apertura di collegamento fra la cantina ed un vuoto strutturale (muri di sostegno terrazzo semicircolare) posto sul lato sud del piano seminterrato
- c) realizzazione di un bagno al piano sottotetto e realizzazione di una zona cucina al piano seminterrato.

Le opere difformi descritte al precedente punto a) sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Nel caso in esame si riferisce che l’importo della sanzione, delle spese tecniche, dei bolli e diritti di segreteria, in base a calcoli eseguiti dallo scrivente, risulta pari a circa € 3.500,00 complessive, salvo il diverso importo della sanzione, in aumento o diminuzione, che potrà essere richiesto dallo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Folignano sulla base di loro specifiche valutazioni o determinazioni.

Le opere difformi descritte al precedente punto b) non sono sanabili in quanto contrastanti con le norme urbanistico-edilizie e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla demolizione del manufatto posto sul confine nord della corte ed alla chiusura della porta di collegamento fra la cantina ed il vuoto strutturale (muri di sostegno terrazzo semicircolare) posto sul lato sud del piano seminterrato

Le opere difformi descritte al precedente punto c) non sono sanabili in quanto contrastanti con le norme urbanistiche e di settore e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino delle destinazioni autorizzate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3 **STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari in esame alla data dei sopralluoghi risultavano occupate dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] la moglie di quest’ultimo (non eseguita) (vedi All. n. 6)

Al fine di verificare l’esistenza di contratti di affitto concernenti gli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha inoltrato apposita istanza all’Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno (Raccomandata a mano consegnata il 17.10.2018 (vedi All. n. 7).

A tale istanza è seguita la seguente risposta:

- l’Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, ha risposto, con nota del 31.10.2018 comunicando che “per gli immobili indicati è stato registrato dalla sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] data nella 07/12/2017(n.3024 serie 3) il contratto stipulato in data 05/12/2007 avente ad oggetto l’immobile sito in Ascoli Piceno e censito al foglio 104 part. 35 sub. 40. Per gli altri eseguiti e per gli immobili indicati, non risultano registrati contratti di locazione/comodato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4 **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli ed oneri condominiali

Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale trascritti

- Domande Giudiziali

Non esistono domande Giudiziali trascritte e relative all' u.i.u. oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

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

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed 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 al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed 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;

Visti gli estratti di matrimonio rilasciati dagli Uffici Anagrafe dei comuni di Ascoli Piceno e Teramo (V. All. 6), e la documentazione citata nel presente elaborato, non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

• Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare del Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. a firma del Notaio Maria Pantalone Balice, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 2.700,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

• Nota di trascrizione n. 687 del 26.01.1974

Atto di compravendita a rogito Notaio Dante Flaiani del 28.12.1973 rep. n. 5140/3271 in forza del quale sono stati trasferiti i diritti di proprietà sui terreni distinti al CT di Folignano al fg. 1

part. 352 e 367 sui quali verrà edificato il villino distinto ora distinto al CF di Folignano al foglio 1 part. 1371 oggetto di esecuzione

A [redacted]
[redacted]

• **Nota di trascrizione n. 2014 del 16.06.1977**

Atto di compravendita a rogito Notaio Dante Flaiani del 20.05.1977 rep. n. 6244/4090 in forza del quale sono stati trasferiti i diritti di proprietà sull'appezzamento di terreno distinto al CT di Folignano al fg. 1 part. 635

[redacted]
[redacted]

• **Nota di iscrizione n. 1530 del 09.07.2005**

Ipoteca volontaria di €. 330.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di €. 220.000,00 da rimborsare in 12 anni. Rogito Notaio Cristiana Castallo del 08.07.2005 rep. n. 2272. Ipoteca gravante, fra l'altro, sull'intera proprietà delle u.i.u. comprese nel presente lotto.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

• **Nota di iscrizione n. 1531 del 09.07.2005**

Ipoteca volontaria di €. 300.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di €. 150.000,00 da rimborsare in 12 anni. Rogito Notaio Cristiana Castallo del 08.07.2005 rep. n. 2273. Ipoteca gravante, fra l'altro, sull'intera proprietà delle u.i.u. comprese nel presente lotto.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

• **Nota di iscrizione n. 1532 del 09.07.2005**

Ipoteca volontaria di €. 440.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di €. 220.000,00 da rimborsare in 12 anni. Rogito Notaio Cristiana Castallo del 08.07.2005 rep. n. 2274. Ipoteca gravante, fra l'altro, sull'intera proprietà delle u.i.u. comprese nel presente lotto..

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

• **Nota di iscrizione n. 1533 del 09.07.2005**

Ipoteca volontaria di €. 330.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di €. 220.000,00 da rimborsare in 12 anni. Rogito Notaio Cristiana Castallo del 08.07.2005 rep. n. 2275. Ipoteca gravante, fra l'altro, sull'intera proprietà delle u.i.u. comprese nel presente lotto.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

• **Nota di trascrizione n. 4814 del 20.08.2009**

Trasferimento a causa di Morte. Denuncia di Successione per morte di [redacted] deceduto il 01.07.2008. Presentata all'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno il 30.06.2009 ai nn. 34/798/9. Eredità devoluta in forza di testamento per Notaio Nazzareno Cappelli rep. 106247 del 09.05.2002 pubblicato in data 04.02.2009 e in virtù di acquisto di legato per Notaio N. Cappelli del 04.02.2009 rep. n. 106247 trascritto in Ascoli Piceno il 13.02.2009 al n. 813 di reg. part. . In particolare le u.i.u. comprese nel presente lotto ed oggetto di esecuzione, sono state devolute a favore della coniuge per i diritti di 1/1 di usufrutto e ai quattro figli per i diritti di 1/4 di nuda proprietà ciascuno.

[redacted]
[redacted]
[redacted]

• **Nota di iscrizione n. 30 del 23.01.2014**

Ipoteca Giudiziaria di €. 75.000,00, a garanzia della somma di €. 58.429,02, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo del 08.01.2014 prot. n. 31/2014. Ipoteca gravante, fra l'altro, sui diritti di 1/1 di nuda proprietà sulle u.i.u. comprese nel presente lotto.

[redacted]
[redacted]

• **Nota di iscrizione n. 207 del 19.03.2014**

Ipoteca Giudiziaria di €. 25.000,00, a garanzia della somma di €. 12.376,60, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 12.03.2014 prot. n. 3126. Ipoteca gravante, fra l'altro, sull'intera proprietà delle u.i.u. comprese nel presente lotto.

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Documenti successivi correlati : Iscrizione n. 254 del 01.04.2014

• **Nota di iscrizione n. 238 del 28.03.2014**

Ipoteca Giudiziaria di €. 75.000,00, a garanzia della somma di €. 53.061,83, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ascoli Piceno del 25.03.2014 prot. n. 3601. Ipoteca gravante, fra l'altro, sui diritti di 1/1 di nuda proprietà sulle u.i.u. comprese nel presente lotto.

[redacted]
[redacted]
[redacted]

• **Nota di trascrizione n. 5704 del 24.11.2017**

Verbale di pignoramento immobili – Atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 30.10.2017 rep. n. 2100, gravante fra l'altro sulle u.i.u. comprese nel presente lotto ed oggetto di esecuzione.

[redacted]
[redacted]
[redacted]

RISPOSTA AL QUESITO N. 5 **STIMA DELL'IMMOBILE**

Il procedimento di stima applicato è il *market comparison approach (MCA)* “che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termine di paragone del confronto estimativo” (definizione riportata al Capitolo 7, paragrafo 2.1.1 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – quarta edizione).

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione si è proceduto quindi a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, 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 allo stesso segmento di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Nello specifico, lo scrivente ha reperito vari atti di compravendita recenti e riguardanti il trasferimento di u.i.u. site in Comune di Folignano. Letti gli atti e visionati i fabbricati ove insistono dette u.i.u., chi scrive ha scelto due atti aventi per oggetto la vendita di u.i.u. il più possibile analoghe a quella oggetto di stima e precisamente :

- **Rogito Notaio Cristiana Castallo del 13.06.2017 rep. n. 15771:**
immobile sito in località Villa Pigna di Folignano distinto al foglio 1 part. 1198
Porzione di fabbricato definito villino per civile abitazione dichiarato abitabile nell'anno 1983. Costituito da locali abitativi oltre accessori e locale garage. Prezzo €. 130.000,00 . Superficie residenziale mq. 104, Locali accessori PT e sottotetto mq. 83,00, Balconi mq. 48,00, garage mq. 18,00, corte esclusiva mq. 161,00
- **Rogito Notaio Cristiana Castallo del 30.05.2017 rep. n. 15743:**
immobile sito in località Villa Pigna di Folignano distinto al foglio 1 part. 1196
Porzione di fabbricato definito villino per civile abitazione, dichiarato abitabile nell'anno 1983. Costituito da locali abitativi oltre accessori e locale garage. Prezzo €. 105.000,00. Superficie residenziale mq. 105, Locali accessori PT e sottotetto mq. 76,00, Balconi mq. 35,00, garage mq. 24,00, corte esclusiva mq. 161,00

Tale analisi ha permesso di ricavare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame che è risultato pari ad **€. 360.000,00 (Euro Trecentosessantamila/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: **si decurterà il 10% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso delle u.i.u. oggetto di esecuzione si decurterà il **1,00 % del totale**

d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente:

considerate le iscrizioni e pignoramenti presenti, le spese tecniche per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria e per la successiva variazione catastale, le relative sanzioni previste dal DPR 380/2001, i bolli e diritti di segreteria, si decurterà il **2 % del totale.**

e) abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:

Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, non sono stati rilevati rifiuti tossici o nocivi e non è stata accertata la necessità di bonifiche, non si applicherà alcuna decurtazione;

f) per altri oneri e pesi: considerata la necessità di demolire il manufatto edificato senza titolo edilizio posto sul lato nord della corte e di chiudere la porta di collegamento fra la cantina ed il vuoto strutturale (muri di sostegno terrazzo semicircolare) posto sul lato sud del piano seminterrato e viste anche le spese tecniche da sostenere, si decurterà il **3 % del totale**

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari al 16,00 %.

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€. 360.000,00– 16 % =Euro 302.400,00

A CIFRA TONDA € 302.000,00 (Euro Trecentoduemila/00)

PRECISAZIONI

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

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sugli immobili oggetto di vendita e sui materiali ivi depositati
- Non sono stati verificati i confini delle proprietà oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sugli immobili e manufatti oggetto di esecuzione e non è stata verificata l'eventuale presenza del deposito dei calcoli strutturali all'ex Genio Civile competente per territorio

Si precisa inoltre quanto segue:

- Gli importi delle sanzioni/oblazioni considerati nelle detrazioni apportate al valore di stima e da versare per la regolarizzazione delle opere abusive sono indicativi e il loro esatto importo si potrà conoscere solo dopo la presentazione di idonea istanza allo Sportello Unico per l'Edilizia di Folignano.
- In merito alla sanabilità o regolarizzazione delle opere abusive riscontrate, si precisa che quanto riferito dallo scrivente è stato espresso facendo sempre salve diverse interpretazioni e/o valutazioni dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Folignano.

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

- Diritti di 1/1 di piena proprietà su un villino che costituisce porzione di maggior fabbricato, sito in Via Como n. 27 del comune di Folignano in località Villa Pigna Alta. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione e servita dai mezzi di trasporto pubblico. L'unità immobiliare oggetto di vendita consiste in un Villino, edificato alla fine degli anni '70, che si sviluppa cielo-terra con corte di pertinenza esclusiva e presenta tre pareti libere ed una in aderenza ad altro villino. Le strutture portanti verticali sono in cemento armato e i solai di piano e di copertura in latero-cemento. L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra (*piano rialzato, primo e secondo sottotetto*) oltre ad un piano seminterrato, collegati fra loro da una scala interna. La corte esterna risulta in parte sistemata con pavimentazioni e viottoli e, per la restante parte sistemata a verde. Sul lato nord della corte è presente un locale seminterrato edificato senza titolo edilizio e non sanabile. Il piano terra si compone di soggiorno, cucina e bagno con antibagno mentre al piano primo si trovano n. 2 bagni e n. 4 camere da letto disimpegnate da un corridoio centrale. Il piano seminterrato risulta destinato in parte a cantina, in parte centrale termica mentre per la restante porzione è attualmente ad uso rustico con presenza di una cucina. Il piano sottotetto è dotato di un bagno non autorizzato e di una zona ad uso lavatoio/stenditoio. Il piano seminterrato sviluppa per una

superficie esterna lorda di 134,20 mq circa con altezza variabile da ml. 2,17 a ml. 3.08 circa, mentre piano terra e primo hanno una superficie esterna lorda pari a circa 94,00 mq circa ciascuno con un'altezza pari a 2.77 m. al piano rialzato e 2.76 m al piano primo. Infine, il piano sottotetto ha uno sviluppo di circa 66,00 mq e altezze interne variabili da ml. 2,20 a ml. 1,12. I balconi e terrazzi presenti sviluppano una SEL pari a mq. 46,30 circa. Tutti i vani sono dotati di finestre in legno con vetro termico con oscuranti avvolgibili, le porte interne sono in legno tamburato, il portone di accesso è del tipo blindato. La pavimentazione ai vari piani è in pietra naturale di varie tipologie ad eccezione delle camere al piano primo che sono pavimentate a parquet. L'impianto elettrico ai vari piani è del tipo sfilabile sottotraccia e il riscaldamento ha elementi radianti in ghisa, ed è garantita l'acqua calda sanitaria. In merito agli impianti tecnologici si riferisce che non sono stati reperiti progetti o certificati di conformità e, per tale motivo, il futuro acquirente, dovrà provvedere a propria cura e spese ad eseguire la verifica degli stessi ed eventualmente a sottoporli ad opere di adeguamento.

Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie-urbanistiche:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) realizzazione di manufatto senza titolo edilizio posizionato sul confine di proprietà lato nord e realizzazione di apertura di collegamento fra la cantina ed un vuoto strutturale (muri di sostegno terrazzo semicircolare) posto sul lato sud del piano seminterrato
- c) realizzazione di un bagno al piano sottotetto e realizzazione di una zona cucina al piano seminterrato.

Le opere difformi descritte al precedente punto a) sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. Nel caso in esame si riferisce che l'importo della sanzione, delle spese tecniche, dei bolli e diritti di segreteria, in base a calcoli eseguiti dallo scrivente, risulta pari a circa € 3.500,00 complessive, salvo il diverso importo della sanzione, in aumento o diminuzione, che potrà essere richiesto dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Folignano sulla base di loro specifiche valutazioni o determinazioni.

Le opere difformi descritte al precedente punto b) non sono sanabili in quanto contrastanti con le norme urbanistico-edilizie e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla demolizione del manufatto posto sul confine nord della corte ed alla chiusura della porta di collegamento fra la cantina ed il vuoto strutturale (muri di sostegno terrazzo semicircolare) posto sul lato sud del piano seminterrato

Le opere difformi descritte al precedente punto c) non sono sanabili in quanto contrastanti con le norme urbanistiche e di settore e, per tale motivo, il futuro acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino delle destinazioni autorizzate.

Gli immobili sono occupati da un esecutato e dalla propria coniuge.

Per maggiori informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

Gli immobili sono distinti all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Folignano:

- **Foglio 1 part 1371 sub. 2**, cat. C/6 di classe 1 consistenza 109 mq, rendita € 118.22, Via Como 27, Piano S1;
- **Foglio 1 part 1371 sub. 3**, cat. A/7 di classe 2 consistenza 8.5 vani, rendita € 504.84, Via Como 27, Piano S1-T-1-2;

PREZZO BASE D'ASTA PER I DIRITTI DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
€ 302.000,00 (Euro Trecentoduemila/00)

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.
La presente relazione viene trasmessa per Via telematica al Tribunale di Ascoli Piceno.
Con osservanza

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Massimo Brasili*

Appignano del Tronto, li 18 Novembre 2018

Allegati:

- 1- lettera di convocazione e relativa ricevuta Raccomandata A.R.
- 2- verbali dei sopralluoghi
- 3- documentazione catastale e provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione
- 4- documentazione fotografica
- 5- documentazione ritirata dal Comune di Folignano - Sportello Unico per L'edilizia
- 6- Documentazione ritirata dal Comune di Folignano (AP), Ascoli Piceno, San Benedetto del Tronto e Teramo - Ufficio Anagrafe
- 7- documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno
- 8- planimetrie delle unità immobiliari
- 9- attestazione di trasmissione copia della relazione peritale alle parti
- 10- quesiti