

Sommario

PREMESSE, QUESITI	3
RISPOSTE AI QUESITI.....	8
1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	8
a) Superficie, confini, dati catastali attuali.....	9
b) Accessi.....	10
c) Pertinenze.....	10
d) Spese e quote condominiali.	10
e) Riferimenti urbanistici.	10
f) Stato civile.....	10
2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.	11
3) STATO DI POSSESSO.....	11
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
4.1.) ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	11
4.2.) ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA	12
5) STIMA DELL'IMMOBILE.	12
DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA.	13
ELENCO ALLEGATI	15

PREMESSE, QUESITI

A seguito di incarico da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno, in data 23/02/2023, lo scrivente Arch. Alfredo Di Concetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n.311 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, ha accettato, in data 01/03/2023, l'incarico di C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi.

Il giudice ha affidato l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni –, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

b) degli accessi;

c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso;

verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3) STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se le causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Difformità catastali (a spese della procedura);

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, **(a)** quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e

l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

a) *prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;*

b) *comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;*

c) *ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;*

d) *ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.*

e) *se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;*

- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;*
- g) acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;*
- h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;*
- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb **a** ed **e**, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);*
- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU);*
- k) almeno trenta giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;*
- l) allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;*
- m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per*

*uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti degli identificativi personali e dati sensibili anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc.) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.*

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

a) *per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;*

b) *richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salve quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;*

c) *in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;*

d) *assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.*

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., previo avviso scritto a mezzo lettere raccomandate/pec, ha eseguito la visita di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, effettuando rilievi, misurazioni ed una serie di riprese fotografiche allegate alla presente relazione.

Preventivamente ed anche successivamente presso gli uffici competenti ha effettuato visure, ha richiesto certificazioni e planimetrie, provvedendo ad acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

Esaminata tutta la documentazione reperita proseguo rispondendo a quanto richiesto.

RISPOSTE AI QUESITI

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà così individuata:

Immobile sito a FOLIGNANO (AP), via DON BOSCO, 11, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano, al Fg.1, part.853, sub.192, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Piano 2, interno 8, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita €.296,96.

P _____
_____ residente nel Comune di FOLIGNANO (AP), via Don Bosco, n.11 (come risulta da Certificato contestuale di stato di famiglia e residenza, rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto in data 27.04.2023 (allegato)

Questo immobile è porzione di un complesso molto grande, "CONDOMINIO ICE VIA DON BOSCO 1/13 FOLIGNANO", costituito da due palazzine affiancate (Fabbricato A e Fabbricato B come descritti sull'elaborato planimetrico allegato) divise da un piazzale comune ad uso "pubblico" per l'accesso alle residenze ed alle attività commerciali che vi si affacciano. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posta nella palazzina più a nord (Fabbricato B).

Questa palazzina, realizzata negli anni dal 1978 al 1983 è composta da quattro piani fuori terra e due interrati. I tre piani fuori terra sono adibiti a residenze mentre i piani interrati sono destinati a garage, negozi e depositi.

La struttura dell'immobile è realizzata in cemento armato, i solai ed il tetto piano sono in latero cemento; le tamponature esterne in laterizio sono intonacate e tinteggiate; le ringhiere dei balconi sono in cemento armato.

Le condizioni esterne del fabbricato sono mediocri e necessitano di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria.

L'appartamento posto al piano secondo è accessibile tramite le scale ed ascensore condominiale. E' composto da un ingresso e da locali che si sviluppano da ovest verso est in questa successione: soggiorno, cucina, camera, bagno e camera matrimoniale. Tutti i locali affacciano a nord su un unico balcone. Le finiture sono quelle dell'epoca della realizzazione: ingresso, soggiorno, disimpegno e camere con pavimentazione in parquet; cucina e bagno pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Il portone di ingresso è in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con vetro camera sottile e quelli interni in legno e vetro o solo legno. L'impianto elettrico è dell'epoca della costruzione, e l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia sul balcone e con termosifoni in ghisa.

Il complesso è posto in zona urbanizzata e centrale di VILLA PIGNA – frazione di Folignano, servita da tutti i principali servizi necessari per la residenza. La sede del Comune di Folignano dista

- a SUD con spazi condominiali ed interno 7, Fg. 1 part. 853, sub. 208, prop _____

- ad ESTcon interno 9, Fg.1, part. 853, sub.78, proprietà _____

Dati Catastali.

Appartamento distinto al catasto fabbricati del Comune di Folignano (AP) al foglio 1, particella n.853, sub.192, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Piano 2, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita €.296,96;

Questi dati corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

b) Accessi.

Si accede all'ingresso dell'immobile dal piazzale antistante la palazzina via DON BOSCO 11, mediante scala ed ascensore condominiale

c) Pertinenze.

Non vi sono ulteriori pertinenze se non solo quelle condominiali (vano scala vano ascensore e altri locali tecnici).

d) Spese e quote condominiali.

L'immobile è costituito in un condominio dal nome "CONDOMINIO ICE VIA DON BOSCO 1/13 FOLIGNANO" che attualmente è gestito dall'Amm.re protempore Geom. Claudio Iachini, che ha inviato al sottoscritto documentazione relativa al bene in oggetto con le seguenti risultanze:

data del 19/04/2023 ha un debito verso il condominio di €.90,57. A detta data non risultano spese straordinarie approvate.

Il fabbricato sorge su di un area che in Piano Regolatore Generale del Comune di FOLIGNANO, individua come: "Art. 28 N.T.A. – ZONA B3 di COMPLETAMENTO.

f) Stato civile.

La sig.r _____ si
è sposata c _____ con provvedimento del Tribunale di Ascoli
Piceno _____ stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi (come risulta
da Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Montegallo - allegato)

L'immobile oggetto della presente è bene personale della _____, così come dichiarato
nell'atto di acquisto da entrambi i coniugi.

2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE.

L’immobile è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni edilizie:

1. CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. N. 2395 Pratica 94/1978 del 23 Luglio 1979;
2. CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. N. 2382 Pratica 73/1980 del 21 Luglio 1980;
3. CONCESSIONE DI COSTRUZIONE Prot. N. 6574 Pratica 1/1983 del 14 Febbraio 1983.
Variante alle Concessioni N. 94/1978 e N. 73/1980;
4. - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA’ del 18/04/1983.

La planimetria relativa alle suddette concessioni edilizie è difforme dallo stato attuale; così come è difforme la planimetria catastale. Vi è riportata, su entrambe le planimetrie, una scala che nella realtà non è presente. Probabilmente l’immobile era collegato con il piano superiore e successivamente è stato diviso in due unità immobiliari senza adeguare le autorizzazioni edilizie.

Altre lievi difformità di posizionamento delle porte della cucina e del bagno rispetto agli atti approvati. Tali difformità potranno essere sanate dall’acquirente ad un costo presunto, dopo l’aggiudicazione, pari a €2.000,00.

3) STATO DI POSSESSO.

L’immobile risulta in possesso de _____ o abita assieme ai due figli: ■

Non risultano atti di cessione e/o affitto, o costituzione di fondo patrimoniale.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Circa l’esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici si specifica quanto segue:

4.1.) ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL’ACQUIRENTE

- Oneri Condominiali. - non risultano oneri di natura condominiale, se non il debito di €90,57 per il periodo dal 01/03/2022 al 28/02/2023;
- Non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né risulta che sussistano altre trascrizioni oltre quelle sotto riportate che saranno cancellate al momento della vendita;
- Non risultano vincoli artistici, storici.
- Non risulta l’esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Non risulta l’esistenza di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali;
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell’immobile al coniuge.

4.2.) ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA

- Si specifica che vi sono le seguenti formalità iscritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** - registro generale n.3830 particolare n.768 del 29/03/2007 di euro 172.500,00

A favore: Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.a. con sede in Ascoli Piceno codice fiscale 00097670442, domicilio eletto in Ascoli Piceno – Corso Mazzini n.190.

C _____ virtù di atto per notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno del 28/03/2007 repertorio n.4863. Mutuo fondiario di euro 115.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Folignano, alla Via Don Bosco n.11, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 853 sub.192 natura A2 di 5 vani al piano 2.

2. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** - Reg. Gen. n. 948 - Reg. Part. n. 709 – del 08/02/2022

A favore: Isp Obg S.r.l. con sede in Milano codice fiscale 05936010965.

Cont _____ virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Ascoli Piceno del 19/01/2022 repertorio n.82. Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare in Folignano alla Via Don Bosco, n,11, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 853 sub.192 natura A2.

L'importo presunto per la cancellazione di tutte le formalità sopra esposte è pari a circa €450,00 comprensivo delle imposte e spese tecniche.

5) STIMA DELL'IMMOBILE.

In base ai parametri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e alle specifiche dell'Agenzia dell'Entrate si ha una superficie del compendio immobiliare così ripartita:

Piano secondo: totale lorda di mq 95,00.

Piano secondo balconi: totale lorda di mq 22,80.

Descrizione	Sup. reale	Percentuale	Sup. omogeneizzata	Sup. Comm. Totale
Piano 2.	95,00	100%	95,00	
Balcone	22,80	50%	11,40	
Totale	117,80	==	106,40	106,40

Superficie commerciale totale lorda pari a mq. 106,40 (centosei/40).

Al fine di calcolare il valore di mercato si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita di beni aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto della presente (caratteristiche tipologiche, costruttive, ubicazione relativa ai servizi, etc.). Si sono utilizzati in tal senso sia le informazioni recepite dalle Agenzie Immobiliari, sia i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare e da siti specializzati nella raccolta dei dati di vendita degli immobili in provincia di Ascoli Piceno (formaps.it).

Da tale ricerca si è ricavato un importo medio di vendita (nello stato di fatto dell'immobile) pari ad € 1.200,00/mq.

Valore stimato dell'immobile mq 106,40 x € 1.200,00 = € 127.680,00.

A questo valore vanno applicate le percentuali di riduzione per:

(a)	per l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute	decurtazione del	10,00%;
(b)	per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	decurtazione del	1,00%;
(c)	per lo stato di possesso dell'immobile	decurtazione del	1,00%;
(d)	per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che lo saranno ma a spese dell'acquirente	decurtazione del	€ 2.000,00 € 450,00
(e)	per eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi	decurtazione del	0,00%;
(f)	per altri oneri e pesi	decurtazione del	0,00%;

Al netto delle suddette decurtazioni il valore definitivo ai fini della formazione è il seguente:

Valore lordo immobile	Decurtazione percentuale tot.	Importo	Decurtazioni per altre procedure	Valore Immobile
127.680,00	12%	- 15.321,60	- 2.450,00	109.908,40

Valore dell'immobile oggetto della presente relazione in c.t. € 110.000,00 (centodiecimila/00).

DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA.

Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero immobile sito in via Don Bosco, 11 del Comune di Folignano (AP), frazione Villa Pigna, e più precisamente:

Appartamento posto al secondo piano, con esposizione nord ed est, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere ed un bagno.

L'interno dell'immobile è in discrete condizioni di manutenzione con finiture dell'epoca della realizzazione; mentre l'esterno del condominio richiederebbe opere di manutenzione ordinaria/straordinaria.

L'unità oggetto di esecuzione è così censita al catasto fabbricati del Comune di Folignano (AP) al foglio 1, particella n.853, sub.192, cat. A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Piano 2, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita €.296,96.

Prezzo a Base d'asta per i diritti di 1/1 della piena proprietà, €.110.000,00 (centodiecimila/00).

Per ulteriori e dettagliate informazioni si rimanda all'elaborato peritale.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte e n. 8 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

San Benedetto del Tronto, lì 29 aprile 2023

 **IL CTU**
Arch. Alfredo Di Concetto

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO - 1.** - Comunicazione inizio operazioni peritali, con avvisi di ricevimento della comunicazione.
Copie delle ricevute di invio della Perizia;
- ALLEGATO - 2.** - Verbale di accesso immobile;
- ALLEGATO - 3.** - Documentazione relativa all'esecutato.
- ALLEGATO - 4.** - Rilievo fotografico;
- ALLEGATO - 5.** - Documenti catastali (visure, planimetrie);
- ALLEGATO - 6.** - Copie delle Autorizzazioni Edilizie;
- ALLEGATO - 7.** - Planimetria con rilievo dell'immobile oggetto di esecuzione.
- ALLEGATO - 8.** - Documentazione del Condominio.

San Benedetto del Tronto, lì 29 aprile 2023

**IL CTU**
Arch. Alfredo Di Concetto