

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzione Immobiliare Reg. Gen. Esec. n. 59/2021

Creditore

“PURPLE SPV s.r.l.” rappresentata da “DOVALUE SpA”

Debitore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simona D'Ottavi

RELAZIONE GENERALE

Il sottoscritto Geom. Fabio Felicetti, con studio in Ascoli Piceno in via del Commercio n. 40, ad evasione dell'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ascoli Piceno (nomina del 09/11/2022 - accettazione del 14/11/2022) riguardante i beni immobili oggetto di pignoramento, è in grado di relazionare quanto segue.

I quesiti posti al sottoscritto dal Giudice, in sede di giuramento, sono i seguenti:

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 e 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 di rilascio;



- la planimetria catastale dell'unità immobiliare foglio 4 part. 84 sub. 6, porzione di birrifficio (cucina, deposito materiali, spogliatoio e servizi) è conforme allo stato rilevato;
- la planimetria catastale dell'unità immobiliare foglio 4 part. 84 sub. 7, porzione di birrifficio (locale mescita, degustazione e vendita birra) è conforme allo stato rilevato;

NOTE

- le unità immobiliari foglio 4 part. 84 sub. 2 e sub. 5, pur essendo censite come due distinte unità, sono una unica abitazione e pertanto sarà quindi necessario inoltrare all'Agenzia delle Entrate una variazione catastale per fusione il cui costo (diritti e spese tecniche) è quantificabile in circa € 600,00;
- le unità immobiliari foglio 4 part. 84 sub. 2, sub. 5 e sub. 6, presentano una indicazione errata della via in quanto hanno accesso da via xxxxxx e non da via xxxxxxxx e pertanto sarà quindi necessario, nella predetta variazione per fusione, indicare anche la variazione per toponomastica il cui costo è compreso nelle già indicate € 600,00;
- dalle verifiche catastali è stato accertato che una porzione dell'immobile risulta ancora censita al Catasto Terreni con una errata intestazione; sarà quindi necessario inoltrare all'Agenzia delle Entrate un tipo mappale per allineare l'identificazione tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati il cui costo (diritti e spese tecniche) è quantificabile in circa € 500,00;
- l'intestazione delle unità foglio 4 part. 84 sub. 2, sub. 5 e sub. 6 presenta una inesattezza nel nome della sig.ra xxxxxxxx (xxxxx anziché l'esatto nome xxxxxxxxx) e pertanto sarà quindi necessario inoltrare all'Agenzia delle Entrate due istanze di correzione il cui costo complessivo (spese tecniche) è quantificabile in circa € 200,00.

Riepilogo valori

Dalle relazioni allegate, che formano parte integrante della presente, sono scaturiti i seguenti valori:

| | |
|--|--------------|
| Lotto 1 ... valore lordo € 95.000,00 - valore al netto dei correttivi | € 78.000,00 |
| Lotto 2 ... valore lordo € 160.000,00 - valore al netto dei correttivi | € 117.000,00 |

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli.

Ascoli Piceno lì, 20 febbraio 2023

L'Ausiliario del Giudice
geom Fabio Felicetti



Felicetti Fabio



Allegati :

- 1.verbale di sopralluogo (LOTTO 1 - 2)
- 2.documentazione fotografica (LOTTO 1 - 2)
3. planimetria stato di fatto (LOTTO 1 - 2)
- 4.documentazione catastale estratto mappa (LOTTO 1 - 2)
- 5.documentazione catastale visura (LOTTO 1 - 2)
- 6.documentazione catastale planimetria (LOTTO 1 - 2)
- 7.documentazione urbanistica atti autorizzativi e stralci progetto (LOTTO 1 - 2)
- 8.contratto di locazione e di comodato (LOTTO 2)
- 9.iscrizioni (LOTTO 1 - 2)
- 10.trascrizioni (LOTTO 1 - 2)
- 11.calcolo MCA (LOTTO 1 - 2)



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzione Immobiliare Reg. Gen. Esec. n. 59/2021

Creditore

“PURPLE SPV s.r.l.” rappresentata da “DOVALUE SpA”

Debitore

XX

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simona D'Ottavi

RELAZIONE

LOTTO 1

Il sottoscritto Geom. Fabio Felicetti, ad evasione dell'incarico conferitogli dal Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno riguardante i beni immobili descritti nell'atto di pignoramento immobiliare, è in grado di relazionare quanto segue.

Risposta al quesito n.1

Come riportato nella relazione generale, l'atto di pignoramento riguarda i seguenti immobili di proprietà dei sigg. XXX, appresso descritti:

relativamente ai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà, nonché il sig. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 2/4 della piena proprietà e tutti congiuntamente per l'intero su: porzioni di fabbricato site nel Comune di Folignano (AP), località Villa Pigna Alta, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4 part. 84:

- sub. 2, categoria A/3, classe 1, vani 2, P.1, RC = € 52,68;
- sub. 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, P.2, RC = € 177,14.

L'immobile è costituito da una porzione ad uso abitativa di un fabbricato sito nel Comune di Folignano (AP), nella frazione Villa Pigna Alta, in via XXXXXXXXX, composta da un appartamento disposto su due piani e precisamente da piano primo dell'altezza utile min. di mt. 2,40 e max. mt. 3,55, con disimpegno d'ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, forno, camera, bagno e terrazzo e da piano secondo dell'altezza utile min. di mt. 3,30 e max. mt. 4,15, con tre vani principali e due accessori.

Il fabbricato presenta struttura mista in muratura tradizionale (pietre e mattoni), solai in legno, copertura con manto di coppi, facciate a vista ed è rifinito con tramezzi in laterizi intonacati e tinteggiati (cucina e servizi con pareti parzialmente rivestite in monocottura), pavimenti in mattoni di cotto e mattonelle di cemento, finestre e porte in legno, apparecchi igienico-sanitari in vetrochina con rubinetteria di modesta qualità; impianti elettrico, idrico e fognario, esistenti e funzionanti; l'abitazione è priva di impianto fisso di riscaldamento (presenta una stufa a legna).



Per la stima il sottoscritto ha analizzato tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e di quelli oggetto di confronto; le caratteristiche comparate utilizzate per la redazione della stima sono: superfici, data, piano, stato di manutenzione, altezza interna, grado di riservatezza (grandezza del fabbricato) e taglio dimensionale.

Il sottoscritto ha quindi cercato di reperire informazioni circa atti di compravendita di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato di quello oggetto di valutazione, trovando tre immobili comparabili da poter essere attendibili e confrontabili, e precisamente:

- comparabile A - appartamento con box auto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano con foglio 4 part. 91 sub.1 e sub.2 - compravenduto il 09/03/2020 al prezzo di € 88.000,00;
- comparabile B - appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano con foglio 4 part. 225 sub.15 - compravenduto il 11/03/2022 al prezzo di € 69.250,00;
- comparabile C - appartamento con box auto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano con foglio 4 part. 903 sub.3 e sub.13 - compravenduto il 27/05/2021 al prezzo di € 70.000,00).

Per quanto sopra il sottoscritto, sulla base anche dell'esperienza maturata in circa venti anni di attività prevalentemente fondata su tematiche estimative e del costante aggiornamento della propria formazione professionale in materia di valutazioni immobiliari e dell'estimo, ha ritenuto di poter attribuire all'immobile in esame un valore di mercato, come scaturito dal calcolo MCA allegato, di € 95.000,00.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il sottoscritto C.T.U., tenuto conto del risultato ottenuto dalla sopra redatta valutazione, della consistenza, destinazione ed ubicazione dell'immobile in esame e di quant'altro possa comunque influire sul giudizio di stima, ritiene di poter attribuire all'immobile stesso, ipotizzando che sia libero da ogni onere e vincolo, un **valore allo stato attuale** di

€ 95.000,00

Correttivi (a detrarre):

| | | |
|---|------------|--------------|
| (a) 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 | 10% | € 9.500,00 |
| (b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile (già considerato nel calcolo del valore) | | <i>nullo</i> |
| (c) abbattimento per lo stato di possesso | 5% | € 4.750,00 |
| (d) abbattimento per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente ... | | <i>nullo</i> |
| (e) abbattimento per bonifica da rifiuti | 2% | € 1.900,00 |
| (f) abbattimento per altri oneri o pesi (difformità catastali) | circa 0,7% | € 700,00 |



VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO € **78.150,00**
arrotondato a € **78.000,00**
(euro settantottomila/00)

Assunzioni.

Si precisa che per quanto non potuto verificare personalmente, il sottoscritto si è basato sulle informazioni fornite dal Custode Dott. xxxxxxxxx.

La documentazione utilizzata per redigere il presente rapporto, non allegata, rimane archiviata presso lo studio del sottoscritto.

Descrizione dettagliata riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Diritti di piena ed intera proprietà dell'immobile costituito da una porzione ad uso abitativa di un fabbricato sito nel Comune di Folignano (AP), nella frazione Villa Pigna Alta, in via xxxxx, composta da un appartamento disposto su due piani e precisamente da piano primo con disimpegno d'ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, forno, camera, bagno e terrazzo e da piano secondo con tre vani principali e due accessori.

Accesso.

All'immobile si accede direttamente dalla strada comunale (via xxxxxxxxxx).

Confini.

L'immobile confina con via Catania su due lati, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, salvo altri.

Identificazione catastale.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4 part. 84:

- sub. 2, categoria A/3, classe 1, vani 2, P.1, RC = € 52,68;
- sub. 5, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, P.2, RC = € 177,14.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli.

Ascoli Piceno lì, 20 febbraio 2023

L' Ausiliario del Giudice
Fabio Felicetti Geometra



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzione Immobiliare Reg. Gen. Esec. n. 59/2021

Creditore

“PURPLE SPV s.r.l.” rappresentata da “DOVALUE SpA”

Debitore

XX

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simona D'Ottavi

RELAZIONE LOTTO 2

Il sottoscritto Geom. Fabio Felicetti, ad evasione dell'incarico conferitogli dal Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno riguardante i beni immobili descritti nell'atto di pignoramento immobiliare, è in grado di relazionare quanto segue.

Risposta al quesito n.1

Come riportato in premessa l'atto di pignoramento riguarda i seguenti immobili di proprietà dei sigg. XXX, appresso descritti:

- 1) *Relativamente ai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero su: locale uso magazzino di mq. 65 sito nel Comune di Folignano (AP), località Villa Pigna Alta, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4 part. 270 sub. 2, categoria D/10, via XXXXXXXXXXXXX, P.T., RC = € 1.180,00;*
- 2) *Relativamente ai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero, come bene personale, su: locale uso garage-birrificio sito nel Comune di Folignano (AP), località Villa Pigna Alta, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4 part. 84 sub. 7, categoria D/10, XXXXXXXXXXXXX, P.T., RC = € 312,00;*
- 3) *Relativamente ai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà, nonché il sig. XXXXXXXXX, per la quota di 1/2 della piena proprietà e tutti congiuntamente per l'intero su: porzione di fabbricato sita nel Comune di Folignano (AP), località Villa Pigna Alta - via XXXXXXXXX, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 84 sub. 6, cat. D/10, P.T., RC = € 978,00.*

L'immobile è costituito da una porzione ad uso birrificio (avente destinazione agricola paragonabile al commerciale) di un fabbricato sito nel Comune di Folignano (AP), nella



f) L'unità distinta al foglio 4 particella 270 sub.2 è pervenuta ai sigg. xxxxxxxxxxxxxx per 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxx del 17/12/1990 rep. n. 101974 (Trascrizione del 02/01/1991 n.6/6).

L'unità distinta al foglio 4 particella 84 sub.6 è pervenuta ai sigg. xxxxxxxxxxxxxx per 1/4 ciascuno di piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxx per 2/4 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxx del 09/03/1985 rep./racc. n. 98965/19739 (Trascrizione del 02/04/1985 n.1998/1446).

L'unità distinta al foglio 4 particella 84 sub.7 è pervenuta ai sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 ciascuno di piena proprietà bene personale, in forza dell'atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxx del 14/10/2004 rep./racc. n. 10126/5498 (Trascrizione del 21/10/2004 n.10443/6171).

L'immobile pignorato non risulta facente parte di alcun fondo patrimoniale.

Risposta al quesito n.2

L'immobile in esame fa parte di un fabbricato che è stato costruito in epoca remota (anteriore al 01/09/1967).

Successivamente è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire pratica n.12/2006 del 27/09/2006 (ristrutturazione di un fabbricato rurale a servizio dell'azienda agricola per la realizzazione di una birreria artigianale mediante l'impiego di malte interamente auto approvvigionati in azienda);
- Denuncia Inizio Attività Edilizia prot. n. 4482 del 11/04/2007 (variante);
- Comunicazione Attività Edilizia Libera prot. n. 7773 del 15/06/2010 (opere di manutenzione);
- Comunicazione preventiva per l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici prot. n. 14356 del 11/11/2010.

Al sopralluogo si è riscontrato che l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali approvati di riferimento:

1. diversa distribuzione interna dei vani;
2. modifiche estetiche;
3. maggiore altezza dei vani.

Il sottoscritto, a seguito dell'incontro avuto con il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Folignano, può riferire che le difformità riscontrate ai punti 1 e 2 sono regolarizzabili mediante presentazione di una SCIA in Sanatoria il cui costo complessivo tra oblazione, diritti, oneri vari e spese tecniche, può essere quantificato in circa € 3.000,00; quelle di cui al punto 3 sono regolarizzabili mediante la realizzazione di solidi controsoffitti il cui costo, tra fornitura e posa in opera di materiale, può essere quantificato in circa € 7.000,00.

Risposta al quesito n.3

L'immobile (foglio 4 particella 270 sub.2 e foglio 4 particella 84 sub.6 e sub.7) è occupato dalla società xxxxxxxxxxxxxx con sede a Folignano in via xxxxxxxxx (P.I. xxxxxxxxxxxxxx).



Tale occupazione è legittima in forza di un contratto di locazione stipulato in data 15/07/2016 (registrato in data 29/07/2016) con scadenza 27/07/2028 e ad oggi non risultando richieste anticipate di recesso; il contratto di locazione è stato sottoscritto dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx nata ad Ascoli Piceno il 19/01/1988 e residente a Folignano in via xxxxxxxxxxxx in qualità di comodataria (contratto di comodato stipulato il 11/07/2016 e registrato in data 28/07/2016) con facoltà di locare a terzi.

Risposta al quesito n.4

Dall'analisi della relazione ipo-catastale redatta dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx in data 30/07/2021 e dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno (visura del 19/02/2023), è scaturito che l'immobile è pervenuto agli esecutati con i seguenti atti di trasferimento:

- **Trascrizione n. 6/6 del 02/01/1991**
atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del 17/12/1990 rep. n. 101974
immobile: foglio 4 particella 270 sub.2
a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 ciascuno di piena proprietà
- **Trascrizione n.1998/1446 del 02/04/1985**
atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del 09/03/1985 rep. n. 98965/19739
immobile: foglio 4 particella 84 sub.2, sub.5 e sub.6
a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/4 ciascuno di piena proprietà e
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 2/4 di piena proprietà
- **Trascrizione n.10443/6171 del 21/10/2004**
atto di compravendita Notaio xxxxxxxxxxxxxx del 14/10/2004 rep. n. 10126/5498
immobile: foglio 4 particella 84 sub.7
a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 ciascuno di piena proprietà bene personale

Inoltre sono stati rilevati i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile:

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni:* inesistenti.
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:* inesistenti.
- *Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:* inesistenti.
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* inesistenti.
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* inesistenti.
- *Vincoli ed oneri condominiali:* inesistenti.

Oneri e vincoli che saranno cancellati/regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- *Iscrizioni:*
- **Iscrizione n. 3310/642 del 16/03/2007**
Ipoteca volontaria in data 14/03/2007 rep./racc. n.16197/7926, a seguito di concessione a garanzia di mutuo
Importo Totale : € 420.000,00
Importo Capitale : € 210.000,00
- A favore : xxxxxxxxxxxxxxxx



Il sottoscritto, tenuto conto del “Protocollo d’intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari”, sottoscritto in data 21/11/2014, ha adottato criteri analitici e di confronto, basandosi su quanto stabilito dagli International Valuation Standards (IVS) ed utilizzando come procedimento di stima il Market Comparison Approach (MCA), indicando il valore di mercato dell’immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari e producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate a sostegno di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Per la stima il sottoscritto ha analizzato tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile in esame e di quelli oggetto di confronto; le caratteristiche comparate utilizzate per la redazione della stima sono: superfici, data, stato di manutenzione, servizi, grado di riservatezza (grandezza del fabbricato) e taglio dimensionale.

Il sottoscritto ha quindi cercato di reperire informazioni circa atti di compravendita di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato di quello oggetto di valutazione, trovando tre immobili comparabili da poter essere attendibili e confrontabili, e precisamente:

- comparabile A - negozio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano con foglio 4 part. 1113 sub.18 - compravenduto il 28/01/2016 al prezzo di € 25.000,00;
- comparabile B - negozio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano con foglio 4 part. 19 sub.12 - compravenduto il 27/11/2019 al prezzo di € 50.000,00;
- comparabile C - negozio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano con foglio 4 part. 1118 sub.577 - compravenduto il 29/01/2021 al prezzo di € 60.000,00).

Per quanto sopra il sottoscritto, sulla base anche dell’esperienza maturata in circa venti anni di attività prevalentemente fondata su tematiche estimative e del costante aggiornamento della propria formazione professionale in materia di valutazioni immobiliari e dell’estimo, ha ritenuto di poter attribuire all’immobile in esame un valore di mercato, come scaturito dal calcolo MCA allegato, di € 160.000,00.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il sottoscritto C.T.U., tenuto conto del risultato ottenuto dalla sopra redatta valutazione, della consistenza, destinazione ed ubicazione dell’immobile in esame e di quant’altro possa comunque influire sul giudizio di stima, ritiene di poter attribuire all’immobile stesso, ipotizzando che sia libero da ogni onere e vincolo, un **valore allo stato attuale** di

€ 160.000,00

Correttivi (a detrarre):

- (a) 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 10% € 16.000,00
- (b) abbattimento per lo stato d’uso e manutenzione dell’immobile (già considerato nel calcolo del valore) *nullo*



| | | | |
|--|------------|---|-----------|
| (c) abbattimento per lo stato di possesso | 10% | € | 16.000,00 |
| (d) abbattimento per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente ... | | | nullo |
| (e) abbattimento per bonifica da rifiuti | | | nullo |
| (f) abbattimento per altri oneri o pesi (difformità urbanistiche e catastali) | circa 6,7% | € | 10.800,00 |

VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO € **117.200,00**

arrotondato a € **117.000,00**

(euro centodiciassettemila/00)

Assunzioni.

Si precisa che per quanto non potuto verificare personalmente, il sottoscritto si è basato sulle informazioni fornite dal Custode Dott.

La documentazione utilizzata per redigere il presente rapporto, non allegata, rimane archiviata presso lo studio del sottoscritto.

Descrizione dettagliata riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Diritti di piena ed intera proprietà sulla porzione, ad uso birrificio (avente destinazione agricola paragonabile al commerciale), di un fabbricato sito nel Comune di Folignano (AP), nella frazione Villa Pigna Alta, in via Catania n. 42, composta piano terra con cucina, deposito, magazzino, due locali pluriuso, spogliatoio e servizi.

Accesso.

All'immobile si accede direttamente dalla strada comunale (via xxxxxxxxx).

Confini.

L'immobile confina con via Catania su tre lati, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, salvo altri.

Identificazione catastale.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4 part. 84:

- foglio 4 particella 270 sub.2, P.T., cat. D/10, rend. = € 1.180,00
- foglio 4 particella 84 sub.6, P.T., cat. D/10, rend. = € 978,00;
- foglio 4 particella 84 sub.7, P.T., cat. D/10, rend. = € 312,00.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli.

Ascoli Piceno lì, 20 febbraio 2023

L'Ausiliario del Giudice
Fabio Felicetti Geometra



Firmato Da: FELICETTI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2149fa3fd6b9dd90243463ee583a723
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409

